



## **Gemeinde Blaustein**

# "Gewerbegebiet Lischma Areal, 1. Änderung und Erweiterung"

- A. Textliche Festsetzungen
- B. Örtliche Bauvorschriften
- C. Hinweise
- D. Begründung zum Bebauungsplan
- E. Umweltbericht

Ulm, 31.03.2014

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS

Dipl.-Ing. Erwin Zint

Die Gemeinde Blaustein erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) für das auf der Planzeichnung gekennzeichnete Gebiet folgenden Bebauungsplan als Satzung:

## **"Gewerbegebiet Lischma Areal, 1. Änderung und Erweiterung"**

Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes sind: das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), , die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358 ber. S. 416)

### **A. Textliche Festsetzungen**

Für den Geltungsbereich "Gewerbegebiet Lischma-Areal Lindenstraße, 1 Änderung und Erweiterung" gilt die vom Büro für Stadtplanung, BfS Dipl.-Ing. Erwin Zint gefertigte Bebauungsplanzeichnung vom 31.03.2014, die zusammen mit den nachfolgenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

**Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)**  
Zulässig sind Stellplätze

#### **2. Stellplätze §9(1)Nr. 4 BauGB i.V.m §12 BauNVO**

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Fläche zulässig.

#### **3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1. Nr. 11 BauGB)**

##### **3.1 Grundstückszufahrten**

Zur Erschließung der Gewerbegebietsfläche ist der in der Planzeichnung festgesetzte und bereits bestehende Zu- und Ausfahrtsbereich zulässig. Nach Bedarf kann er verschoben werden. Das in der Planzeichnung eingetragene Sichtdreieck muss auf Dauer von allen Hindernissen (bauliche Anlagen, Bepflanzungen) über 0,80 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberkante, freigehalten werden.

Die Zufahrt muss eine Breite von mind. 5,5 m aufweisen, um Begegnungsverkehr im Zufahrtsbereich zu ermöglichen.

##### **3.2 Flächen für Verkehrsgrün**

Die Flächen sind als Vegetationsflächen mit Magerrasen einzusäen. Sie können als Entwässerungsmulden für die Kreisstraße ausgebildet werden.

Im Bereich der Grundstückszufahrt darf die Verkehrsgrünfläche unterbrochen werden.

#### **4. Grünordnerische Festsetzungen**

##### **4.1 Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern am Blauufer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen der Uferbereiche der Blau ist der vorhandene Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern zu erhalten. Pflegeeingriffe zur Beseitigung von Bäumen, die ein begründetes Sicherheitsrisiko darstellen, sind im Einzelfall zulässig. Eingriffe in den Bestand dürfen nur abschnittsweise und nach

zeitlicher und qualitativer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis und dem Regierungspräsidium Tübingen, Flussmeisterstelle Ulm, erfolgen. Die Flächen zwischen der Pflanzbindung und dem Baufenster sind auf Dauer als Unterhaltungsweg entlang des Uferbereiches freizuhalten.

#### 4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung auf privaten Grundstücken (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

##### Maßnahme:

Auf der als Pflanzgebot (PFG) in der Planzeichnung dargestellten Fläche sind auf ca. 60% der Fläche standortheimische Bäume und Sträucher der Artenlisten 1 und 2 in zwei Gruppen zu pflanzen. Qualität der Bäume: Hochstämme, 3xv, StammU 16-18 cm. Qualität der Sträucher: 3xv, Höhe 100-150 cm. Pflanzabstände 1 Strauch/ 2,5 m<sup>2</sup>. Pflanzung von max. 1 Baum / 10 Sträucher. Verwendung von autochthonem Pflanzgut. Entwicklungspflege von 3 Jahren und gleichwertiger Ersatz bei Ausfall.

Nach 10-15 m sind die Gehölzgruppen zu unterbrechen. Die gehölzfreien Flächen sind als blüten- und krautreiche Saumvegetation herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Der Krautsaum ist 1-malig / Jahr (Schnittzeitpunkt Anfang September) oder entsprechend alle 2 Jahre zu mähen. Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung.

#### 4.3 Sonstige Pflanzgebote

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Lindenstraße zwischen der Gewerbegebietsfläche und der Grundstücksgrenze sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrts- und Umfahrbereiche durch die Grundstückseigentümer gärtnerisch anzulegen. Dabei können Bäume und Sträucher mit Arten außerhalb der Artenliste, Stauden, Blumenbeete und Gräser angepflanzt werden, Koniferenhecken sind hier unzulässig. Parkplätze sowie sonstige betriebliche Nutzungen sind hier nicht zulässig.

#### 4.5 Artenliste für Bäume und Sträucher

##### Artenliste 1:

Qualität Hochstämme 3xv, Stamm U 16-18 cm. Autochthones Pflanzgut, Bindung mittels Zweiflock. Gleichwertiger Ersatz bei Ausfall.

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

##### Artenliste 2:

Qualität: Str 3xv Höhe 100-150 cm. Autochthones Pflanzgut. Gleichwertiger Ersatz bei Ausfall.

<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Blut-Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

## **5. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen**

### **5.1 Externe Ausgleichsfläche – Ökokontofläche A 6**

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zuordnung der bestehenden Ökokontofläche A 6, Flst. Nr. 50/5, Gemarkung Ehrenstein zum Vorhaben. Verrechnung des Kompensationsbedarfs von 6.743 Ökopunkten zur Ökokontofläche A6 mit einer Größe von 1.045 m<sup>2</sup>.

## **B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**

### **1. Gestaltung der Außenanlagen**

#### **1.1 PKW-Stellplätze und deren Zufahrten**

Soweit es nicht nach anderen Rechtsvorschriften zum Schutze des Grundwassers erforderlich ist, dürfen PKW-Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Belägen auf wasserdurchlässigem Unterbau angelegt werden.

#### **1.2 Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Sie dürfen aus Maschendraht mit Stahlprofilen oder vergleichbaren Materialien hergestellt werden. Reine Mauereinfriedungen sind nicht zulässig. Eine Sanierung der bestehenden Mauereinfriedung ist zulässig.

### **2. Sonstige Gestaltungsvorschriften**

#### **Werbeanlagen**

Selbstständige Werbetürme können auf den Gewerbegrundstücken ausnahmsweise bis zu einer max. Höhe von 6,0 m zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.

Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen, in Form von Lauf-, Blitz- und Wechsellicht, sind nicht zulässig.

Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten, sind nicht zulässig.

### **3. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

## **C. HINWEISE**

### **1. Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg, Außenstelle Tübingen, Archäologische Denkmalpflege**

Sollten im Zuge von Erdbaumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metalle, Knochen) ist dies dem zuständigen Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, umgehend mitzuteilen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

Der vorgesehene Beginn der Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege zwei Wochen vor dem geplanten Termin anzuzeigen. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

### **2. Schutz des Mutterbodens**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

### **3 Altlasten**

Der räumliche Geltungsbereich für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lischma-Areal“ erstreckt sich über einen Teilbereich des Altstandortes AS Betonwerk Lindenstraße 90, Ehrenstein (Objekt-Nr. 01193) mit der Bewertung „B – Entsorgungsrelevanz“. Bei einer Untersuchung im Jahre 2010 wurde festgestellt, dass sich der Altstandort auf einer Auffüllung befindet. Daher besteht die Möglichkeit, dass bei Aushubarbeiten auf dem Gelände entsorgungspflichtiges Material anfällt. Werden Verunreinigungen des Bodens festgestellt (zum Beispiel Verfärbungen des Bodens, Müllrückstände, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Dr. Sigrid Bühler (Telefon: 0731/185-1306, E-Mail: [Sigrid.Buehler@alb-donau-kreis.de](mailto:Sigrid.Buehler@alb-donau-kreis.de)) zu benachrichtigen

## **D. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

### **1. Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm als Grünfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die Grundzüge der Bodennutzung ohne parzellenscharfe Abgrenzungen dar. Eine maßvolle Überschreitung des dargestellten Umfangs der Bauflächen ist somit vertretbar und möglich. Der Bebauungsplan kann somit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

### **2. Anlass und Ziel der Planung**

Die Fa. Griffwerk GmbH beabsichtigt, innerhalb des vorgesehenen Plangebietes zusätzliche Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher des Werkstandortes zu errichten. Das Vorhaben ist erforderlich, da sich die Zahl der Beschäftigten erheblich erhöht hat.

Das Ziel der Planung ist die Erweiterung der Stellplatzanlage der Fa. Griffwerk entsprechend ihren betrieblichen Anforderungen.

Im Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht. Die erforderliche Stellplatzenerweiterung verlangt die planungsrechtliche Sicherung durch einen Bebauungsplan.

### **3. Angaben zum Bestand**

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Ehrenstein und wird begrenzt durch die Lindenstraße (Kreisstraße K 7381) im Norden und der Blau im Süden. Unmittelbar westlich des Geltungsbereichs besteht das gewerbliche Grundstück der Fa. Griffwerk GmbH. Entlang der Uferböschung der Blau läuft die Gemarkungsgrenze zu Ulm.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Wiese. Am südlichen Rand wird ein Gehölzgürtel, vorwiegend aus Eschen, einbezogen. Der Geltungsbereich ist derzeit über die bestehende Ein- und Ausfahrt des im Westen angrenzenden Gewerbegebietes von der Lindenstraße (Kreisstraße K 7381) erschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke: Flurstücke Nr. 452, 452/1, 457/9 der Gemarkung Ehrenstein und weist eine Größe von ca. 2.816 m<sup>2</sup> auf.

## **5. Planinhalt**

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

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich wird in Anlehnung an den bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lischma Areal" als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit der ausschließlichen Zweckbestimmung für die Anlage von Stellplätzen festgesetzt. Zur langfristigen Standortsicherung und Sicherung der Weiterentwicklung der Fa. Griffwerk GmbH ist eine Stellplatzenerweiterung, entsprechend ihrer betrieblichen Anforderungen, dringend erforderlich. Damit können auf der vorgesehenen Gewerbegebietsfläche Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher des Werkstandortes langfristig gesichert werden.

Bei der konkreten Ausführung der Werksanlage wurde festgestellt, dass die Rangierfläche für Sattelzüge im Bereich der Anlieferzone erweitert werden muss. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lischma-Areal" vorgesehene Fläche muss deshalb in Richtung der zur Festsetzung vorgesehenen Stellplätze verschoben werden.

Seit der Bearbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Lischma Areal", hat sich die Zahl der Beschäftigten der Fa. Griffwerk um ca. 50% erhöht, eine weitere Zunahme ist auch in Zukunft zu erwarten. Durch diese Erweiterung bzw. Vergrößerung der Firma und der im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht auszureichend verfügbaren Stellplätze ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO mit der Zweckbestimmung ausschließlich als Flächen für Stellplätze und private Grünflächen erforderlich.

Auf der Gewerbegebietsfläche sind ausschließliche Stellplätze zulässig. Die unter § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen und Anlagen sind nicht zulässig. Die unter § 8 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme aufgeführten Nutzungen und Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ebenfalls nicht zulässig.

Durch geeignete bauliche und landschaftsgestalterische Maßnahmen wird eine Einbindung des Standortes an das bestehende Orts- und Landschaftsbild sichergestellt. Die Festsetzungen beinhalten somit nur Flächen für Stellplätze und eine private Grünfläche als Randeingrünung. Die Gewerbegebietsfläche innerhalb des Geltungsbereiches weist eine Größe von ca. 1.708 m<sup>2</sup> auf.

Von dem erweiterten Gewerbegebiet sind durch die Stellplatzerweiterung keine störenden Beeinträchtigungen für schützenswerte Nutzungen zu erwarten.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Es werden keine überbaubaren Grundstücksflächen für Hochbauten festgesetzt, deshalb sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen nicht erforderlich.

## **5.3 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt wie schon beim bereits bestehenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lischma Areal" über die Lindenstraße (K 7381). Die Zufahrt erfolgt über den bestehenden Bereich von der Lindenstraße. Die Zufahrt kann entsprechend dem betrieblichen Bedarf verschoben werden. Die interne Erschließung lässt sich mit nur einer Zu- und Ausfahrt verwirklichen.

Die Grundstückszufahrt muss aufgrund des Höhenunterschiedes von der Baugebietsfläche zum Straßenniveau der Lindenstraße eine Breite von mind. 5,5 m aufweisen, um Begegnungsverkehr im Zufahrtsbereich zu ermöglichen. Die Zufahrt muss senkrecht zur Lindenstraße entsprechend den "Technischen Vorschriften" für Zufahrten angeschlossen werden. Weiterhin ist die Zufahrt so zu gestalten, dass in die Kreisstraße einfahrende Fahrzeuge waagrecht an der Grenze zur Straße stehen.

Zur Gewährleistung der Einsicht in die Straße werden die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegten und erforderlichen Sichtwinkel in Richtung Blaustein-Klingenstein von 5/70 m und in Richtung Ulm von 5/85 m übernommen. Das festgesetzte Sichtdreieck muss auf Dauer von allen Hindernissen (bauliche Anlagen, Bepflanzungen) über 0,80 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberkante, freigehalten werden. Diese straßenrechtliche Vorgabe wird textlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf der gesamten Länge des Plangebietes wird entlang der Lindenstraße eine straßenbegleitende Fläche für Verkehrsgrün festgesetzt. Die Fläche ist mit Magerrasen anzulegen und kann für die erforderlichen Anlagen zur Regenwasserbehandlung der Straße (z.B. Entwässerungsmulde) herangezogen werden. Die Fläche kann durch die erforderlichen Zufahrten zum Plangebiet unterbrochen werden.



## 5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Begrünung des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Die bereits bestehenden Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes wurden dabei berücksichtigt und in die Planung einbezogen.

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen.

- Sicherung des bestehenden Gehölzsaums entlang der Blau mit einem Erhaltungsgebot. Pflegeeingriffe sind nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken am östlichen Randbereich
- die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten
- als Grundlage für die Bepflanzungen wird eine Artenliste festgesetzt mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation.

## 5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Bebauung des Plangebietes werden Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes verursacht. Die ökologische Bilanz ist im Umweltbericht als Eingriffs-/Ausgleichsbilanz dargestellt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ergibt einen Ausgleichsbedarf von insgesamt 6.743 Ökopunkten. Der Kompensationsbedarf wird auf der Ökokontofläche A 6, Flurstück 50/4, Gemarkung Ehrenstein, abgegolten. Die bestehende Ökokontofläche weist eine Fläche von 1.045 m<sup>2</sup> und eine anrechenbare Aufwertung 6.745 Ökopunkte auf. Der bestehende Kompensationsbedarf von 6.743 Ökopunkten kann damit vollständig kompensiert werden.

## 5.7 Wasserrechtliche Vorgaben

Die Blau ist als Fließgewässer I. Ordnung festgelegt. Das Land Baden-Württemberg ist Träger der Unterhaltungslast der Blau. Der bestehende Bewuchs über der Mittelwasserlinie ist Eigentum des Grundstücksbesitzers. Dieser Bereich ist jedoch Bestandteil des Gewässerrandstreifens und steht gemäß § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V. mit § 68 Abs. 1 und 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg unter Schutz.

Da mit dem Bebauungsplan eine bebaute Ortsslage entsteht, wird ein 5 m breiter Pflagerandstreifen freigehalten. Innerhalb dieses Bereiches muss dem Land Baden-Württemberg jederzeit ein Zugang ermöglicht werden.

## 5.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Entwicklung des Baugebietes werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen die Werbeanlagen und die Einfriedungen. Zusätzlich wird eine Festsetzung hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten gemäß § 75 LBO getroffen.

## 6.0 Flächenangaben

### Flächenbilanz

Gesamt Fläche Geltungsbereich	2.816,12 m <sup>2</sup>	(100,0%)
davon: Gewerbegebiet Zweckbestimmung Stellplätze	1.708,69 m <sup>2</sup>	( 60,6 %)
Fläche für Verkehrsgrün	131,66 m <sup>2</sup>	( 4,7 %)
Erhaltungsgebot Grünflächen	378,19 m <sup>2</sup>	(13,4 %)
Pflanzgebotsfläche	598,55 m <sup>2</sup>	(21,3 %)

## E. Umweltbericht

### 1. Vorbemerkungen

#### 1.1 Bestand und Planung

Das Plangebiet besteht aus einer Wiese, die am südlichen Rand von dem Gehölzsaum der Blau begleitet wird. Im Osten wird das Grundstück mit einer Hecke aus standortfremden Gehölzen und Wiesenflächen sowie im Norden durch die Lindenstraße (K 7381) begrenzt. Der westliche Teilbereich des Plangebietes liegt innerhalb des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Lischma-Areal". Die Flächen sind mit dem Betriebsgelände der Fa. Griffwerk bebaut. Dabei handelt es sich um Hofflächen sowie eine neu gepflanzte Strauchhecke.

Die Blau und ihre Ufergehölze sind als FFH-Gebiet: "Blau und Kleine Lauter", Kennung 7524-341 geschützt.

Südlich grenzt der § 30-Biotop: "Abschnitt der Blau südöstlich Eselsberg", Biotop-Nr.: 175254210025 an den Geltungsbereich an. Der im Geltungsbereich vorhandene Gehölzsaum geht in diesen Biotop über, ist aber selbst nicht Teil davon.

Eine detaillierte Beschreibung der zu behandelnden Schutzgüter erfolgt in den nachfolgenden Kapiteln.

Tabelle 1: Flächenbilanz Bestand

<b>Biotoptyp (LUBW-Nr.)</b>	<b>Fläche m²</b>
Hecke aus nicht heimischen Straucharten (44.22)	85
Eschen-Gehölz entlang der Blau (52.33)	380
Intensiv genutzte und befahrene Wiese / Trittpflanzenbestand (33.60, 33.70)	882
Fettwiese (33.41) und ausdauernde Ruderalvegetation (35.64)	733
Hofflächen Betriebsgelände (60.10)	643
Pflanzgebotsflächen Sträucher (41.20)	93
<b>Summe</b>	<b>2.816</b>

Die Fa. Griffwerk Deutschland GmbH beabsichtigt innerhalb des Plangebietes zusätzliche Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher des Werkstandortes zu errichten. Bei der konkreten Ausführung der Werksanlage wurde festgestellt, dass die Rangierfläche für Sattelzüge im Bereich der Anlieferzone erweitert werden muss, da diese im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lischma-Areal“, Ortsteil Ehrenstein festgesetzte Fläche nicht ausreichend bemessen ist. Die Planung sieht folgende Flächennutzung vor:

Tabelle 2: Flächenbilanz Planung

<b>Biotoptyp (LUBW-Nr.)</b>	<b>Fläche m²</b>
Gewerbeflächen (60.10, 60.23) mit Stellplatzanlage	1.709
Gehölze Erhalt (52.33)	380
Pflanzung Gehölze (41.10)	360
Kraut- und blütereichen Säumen (35.12)	236
Gartenflächen (60.60)	131
<b>Summe</b>	<b>2.816</b>

#### 1.2 Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan ist gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen, der als Entscheidungsgrundlage bei der Abwägung dienen soll. In dem vorliegenden Bericht wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung integriert. Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB separater Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Für das Bebauungsplanverfahren ist insbesondere die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Naturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Erarbeitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen berücksichtigt. Als Beurteilungs- und Ermittlungsgrundlage der Eingriffe in die Schutzgüter wird die Ökokontoverordnung (ÖKVO) des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg herangezogen. Das Ergebnis wird in der integrierten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung dargestellt.

### **1.3 Übergeordnete und tangierte Planungen**

#### **Regionalplan**

Der Bereich der Blau ist ein Wasserschongebiet. Für den Geltungsbereich selbst werden keine planungsrelevanten Aussagen getroffen.

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Grünfläche dar.

## **2. Betrachtungsraum und Methodik**

### **2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung**

Aufgrund der Größenordnung, der Eingriffsintensität des Vorhabens und der Sensibilität des Naturraums sind alle Umweltbelange von den Auswirkungen des Vorhabens betroffen und somit untersuchungsrelevant. Die Umweltbelange Mensch (Gesundheit/Erholung), Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Klima, Luft, Wasser, Boden, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander werden in vorliegendem Umweltbericht beschrieben.

Der Untersuchungsraum geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Wasser, Klima, Luft und Landschaft über die Grenzen des Plangebietes hinaus. Für die Schutzgüter Pflanzen, Boden, Kultur- und Sachgüter ist das Plangebiet als Untersuchungsraum ausreichend. Der Wirkraum resultiert aus der zu erwartenden Reichweite der Folgen durch die Errichtung der Stellplatzanlage.

### **2.2 Methodik**

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle umweltrelevanten Belange inklusive deren Wechselwirkungen analysiert u. dargestellt. Dabei werden alle vorhandenen relevanten Daten zu den Umweltschutzgütern herangezogen. Anfang September 2013 erfolgte eine Begehung der Flächen u. eine Kartierung der vorgefundenen Biotoptypen.

Auf Basis der schutzgutbezogenen Standortanalyse werden Aussagen zur landschaftlichen Einbindung des Vorhabens getroffen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen erarbeitet. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird in Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach der ÖkokontoVO Baden-Württemberg bearbeitet. Eine Allgemeinverständliche Zusammenfassung hilft der Öffentlichkeit, die wesentlichen Umweltauswirkungen beurteilen zu können. Werden durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Belange berührt, so wird diesen nach Möglichkeit durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktionalität begegnet.

## **3. Beschreibung der Umweltbelange und Planungsauswirkungen**

### **3.1. Umweltbelange und zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens**

Mit Beginn der Bauarbeiten werden die prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens auf die jeweiligen Umweltbelange beginnen und sich mit der Bodenversiegelung bzw. Überbauung der Flächen dauerhaft manifestieren. Der jeweilige Wirkraum ergibt sich dabei aus der Reichweite der erheblichen Wirkungen. Die relevanten Funktionen der einzelnen Umweltbelange sowie die auf sie einwirkenden erheblichen Auswirkungen der Planung werden nachfolgend beschrieben.

### 3.1.1 Schutzgut Mensch

Im Geltungsbereich oder dessen direktem Anschluss sind keine Wohngebiete vorhanden. Das nächstgelegene Haus mit vermuteter Wohnnutzung befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Blau in ca. 30 m Entfernung von der südlichen Grenze des Geltungsbereichs entfernt. Die nächstgelegenen Wohngebiete befinden sich etwa 130 m nordwestlich des Plangebietes.

#### Bedeutung und Empfindlichkeit

Im Blickpunkt steht die Bedeutung des Plangebietes für die Funktionen Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit und das Wohlbefinden.

Die Wiese ist nur von der K 7381 aus zugänglich. Fuß- oder Radwegeverbindungen zur Fläche fehlen. Sie ist damit schwer erreichbar. Aufgrund der Lage an der K 7381 und angrenzend an das Betriebsgelände der Fa. Griffwerk sowie aufgrund fehlender Ausstattungen für die Erholung hat die Fläche keine relevante Bedeutung für das Wohnumfeld oder die Erholung.

Die restlichen Flächen des Plangebietes haben ebenfalls keine Bedeutung für das Wohnen, das Wohnumfeld, die Gesundheit und das Wohlbefinden.

Entsprechend der fehlenden Bedeutung der Fläche besteht keine besondere Empfindlichkeit des Schutzgutes Mensch im Bereich des Plangebietes.

Die ca. 30 m entfernt liegende Wohnnutzung ist empfindlich gegenüber zunehmenden Lärmemissionen.

#### Vorbelastung

Im Plangebiet bestehen entlang der K 7381 Lärmbelastungen durch den Automobilverkehr.

#### Auswirkungen des Vorhabens

Durch das Vorhaben wird das Betriebsgelände erweitert und die Wiesenfläche bebaut. Aufgrund der fehlenden Bedeutung für die Funktionen Wohnen, Wohnumfeld und Erholung sind durch ihre Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch erkennbar.

Die zusätzlichen An- und Abfahrtsbewegungen, die nur tagsüber auftreten, dürften keine zusätzlichen erheblichen Lärmbelastungen mit sich bringen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch werden somit insgesamt als nicht erheblich beurteilt.

### 3.1.2 Pflanzen und Biologische Vielfalt

Das Plangebiet besteht vorwiegend aus einer Wiese. Der nördliche Teil der Wiese (33.60, 33.70) wird momentan als Parkplatz genutzt. Entsprechend sind dort verdichtete und offene Bodenstellen vorhanden und die Artenvielfalt ist stark reduziert. Der nicht befahrene Teil der Wiese ist deutlich artenreicher mit Arten der Fettwiese und der ausdauernden Ruderalvegetation (33.41 und 35.64) durchsetzt (z.B. Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Wald-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Knäulgras (*Dactylis glomerata*) und Wilde Möhre (*Daucus carota*)).

Das Betriebsgelände (60.10) der Fa. Griffwerk besteht aus vollversiegelten Hofflächen. Das Pflanzgebot (41.20) besteht aus jungen und kürzlich gepflanzten Sträuchern.

Das im Nordosten kleinflächig in den Geltungsbereich hineinragende Gebüsch (44.22) besteht aus wenigen standortfremden Straucharten (v.a. *Spirea spec.*, *Forsythia x intermedia*). Die Strauchhecke bildet einen Teil eines größeren Gebüsches, welches eine mehrere Meter hohe, künstliche Böschung bewächst, die eine hangabwärts gelegene Schrebergartenanlage begrenzt. Die Böschung befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist ein Eschen-Gehölz (52.33) mit einer Breite von ca. 5,0 m bis 6,5 m vorhanden. Das Gehölz bewächst eine künstlich aufgeschüttete Böschung hinab zur Blau. Vorherrschende Baumarten ist die Esche (*Fraxinus excelsior*), ferner

sind Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Hänge-Birke (*Betulus pendula*) anzutreffen. Die Bäume weisen Wuchshöhen von ca. 14-16 m auf. Die Strauchschicht wird v.a. aus Blut-Hartriegeln (*Cornus sanguinea*) gebildet. Vereinzelt wachsen standortfremde Robinien (*Robinia pseudoacacia*) als Störungszeiger auf.

#### **Bedeutung und Empfindlichkeit**

Der befahrenen, stark gestörten und artenarmen Wiesenfläche und der Hofffläche kommt nur eine sehr geringe Bedeutung für Pflanzen und Biologische Vielfalt zu.

Eine naturschutzfachliche geringe Bedeutung kommt dem artenarmen Gebüsch aus standortfremden (exotischen) Straucharten sowie der jungen Strauchpflanzung im Bereich des Pflanzgebotes zu.

Der mit Ruderalarten durchsetzten Wiese wird eine geringe bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung beigemessen.

Das Eschen-Gehölz geht nahtlos den uferbegleitenden Gehölzsaum entlang der Blau über, der als Biotop: "Naturnaher Abschnitt der Blau südöstlich Eselsberg", Kennung 175254210025, geschützt ist. Die Blau mitsamt ihres Gehölzsaums ist zudem als FFH-Gebiet: "Blau und Kleine Lauter", Kennung 7524-341 geschützt. Das Eschen-Gehölz stellt den nördlichen Rand dieses bedeutsamen großflächigen Biotopkomplexes dar und ist, auch wenn außerhalb der Schutzgebietsabgrenzungen gelegen, in seinen ökologischen Funktionen als Teil davon zu betrachten. Die Vegetation ist mit Ausnahme der wenigen Robinien standortheimisch, relativ dicht und mit der vorgelagerten Strauchschicht naturnah aufgebaut. Dem Eschen-Gehölz kommt damit eine naturschutzfachlich mittel- bis hochwertige Habitatstruktur für das Schutzgut Pflanzen und Biologische Vielfalt zu.

Empfindlichkeiten bestehen insbesondere gegenüber Eingriffen in das Eschengehölz, da dies den Verlust relevanter Habitatstrukturen bedeutet.

#### **Vorbelastung**

Vorbelastungen bestehen insbesondere durch das Befahren u. Parken der Wiese in Form von Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträgen u. mechanischen Verletzungen von Pflanzen.

#### **Auswirkungen des Vorhabens**

Die Bebauung der Fläche mit einer Stellplatzanlage bewirkt einen großflächigen Verlust der Wiesenflächen. Dabei wird Verlust der bereits befahrenen Wiese als unerheblich bewertet.

Dagegen wird die Überbauung der mit Ruderalarten durchsetzten Wiese mit der Stellplatzanlage als erheblicher Eingriff bewertet.

Der Verlust der jungen Strauchpflanzung im Bereich des Pflanzgebotes stellt einen unerheblichen Eingriff dar.

Im östlichen Teilbereich wird ein Pflanzgebot zur Schaffung eines standortheimischen Bewuchses festgesetzt. Aufgrund dieser Pflanzmaßnahmen wird das standortfremde Gebüsch gerodet und die Wiese umgewandelt. Diese Eingriffe werden als ebenfalls als unerheblich bewertet, da dort eine naturschutzfachliche Aufwertung erfolgt.

Das naturschutzfachlich relevante Eschen-Gehölz bleibt vollständig erhalten und wird mit einem Erhaltungsgebot planungsrechtlich gesichert.

### **3.1.3 Tiere**

#### **Bedeutung und Empfindlichkeit**

Ausgehend von den vorgefundenen Biotopstrukturen kommt dem Eschen-Gehölz im Plangebiet eine potenzielle Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und als Nahrungshabitate für Fledermäuse und sonstige Tierarten zu.

Keine Bedeutung als Habitatstruktur für die Tiere hat die befahrene und als Parkplatz genutzte Wiesenfläche, die Hofflächen und die erst kürzlich gepflanzten Sträucher.

Die restlichen Flächen haben nur eine allgemeine Bedeutung als Nahrungshabitate für Tiere inne.

### **Vorbelastung**

Störungen durch menschliche Bewegungen und Autoverkehr bestehen im Bereich der befahrenen Wiesenfläche der angrenzenden Straße und des Betriebsgeländes des angrenzenden Betriebes.

### **Auswirkungen des Vorhabens**

Das Eschen-Gehölz bleibt unverändert erhalten. Die verlorengehenden Flächen stellen nur geringwertige Habitats dar. Damit ist die Herstellung der Stellplätze für das Schutzgut Tiere ohne erhebliche Beeinträchtigung.

### **Fachbeitrag Artenschutz**

Der Fachbeitrag Artenschutz wird zum Entwurf des Bebauungsplans hin erarbeitet.

### **3.1.4 Geologie und Boden**

Der Untergrund des Geltungsbereichs wird aus Hanglehmen, periglaziale Solifluktions- und solimixtive Decklehmen sowie Kolluvien gebildet.

Die Fläche ist Teil des im Rahmen der ehemaligen Betonwerksnutzung ca. 5 m hoch aufgeschütteten Geländes. Die Geländeaufschüttungen bestehen aus Kalksteinbruch und Lehm. Nach Osten und Westen sind Böschungen vorhanden, welche hangabwärts führen. Die tiefergelegenen angrenzenden Flächen zeigen vermutlich das natürliche Geländeniveau an.

Im Bereich des Betriebsgeländes ist der Boden durch Hofflächen vollversiegelt.

### **Bedeutung und Empfindlichkeit**

Bodenschätzungsdaten auf Basis der ALK sind nicht vorhanden.

Im Bereich der vollversiegelten Flächen sind sämtliche natürliche Bodenfunktionen bereits verlorengegangen.

Im unbebauten Bereich sind aufgrund der Bodenauffüllungen die natürlichen Bodenfunktionen bereits erheblich gestört. Insgesamt dürften die Böden nur noch geringe Leistungsfähigkeiten als Standort für Kulturpflanzen, für die natürliche Vegetation und als Filter und Puffer aufweisen. Die Flächen sind damit ohne relevante Bedeutung für den Bodenschutz.

Entsprechend der gestörten Bodenverhältnisse sind die Böden eher wenig empfindlich gegenüber einer Bebauung. Empfindlichkeiten bestehen vor allem gegenüber Schadstoffeinträgen in den Boden.

### **Vorbelastung**

Die aufgefüllten Böden sind möglicherweise kleinflächig gering mit Schadstoffen belastet.

### **Auswirkungen des Vorhabens**

Die Bebauung der bereits erheblich gestörten Böden mit einer nur geringen Bedeutung für den Bodenschutz wird als nicht erheblich bewertet.

Sollten Auffüllungen angetroffen werden sind die Erdaushubarbeiten fachgutachterlich zu begleiten. Belasteter Aushub wird fachgerecht entsorgt. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch ein Freisetzen der Altlasten können so vermieden werden.

### **3.1.5 Wasser**

#### **Oberflächengewässer**

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Südlich des Geltungsbereichs fließt die Blau.

#### **Grundwasser**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Gemäß der im Rahmen des Altlastengutachtens durchgeführten Bohrungen liegt der freie Grundwasseroberfläche ca. 6 m unter OK Gelände. Der Grundwasserleiter (GWL) des Untergrundes sind fluvoglaziale Kiese und Sande des Alpenvorlandes.

### **Bedeutung und Empfindlichkeit**

Die Flächen dürften aufgrund der gestörten Untergrundverhältnisse und der teilweise vorhandenen Bebauung nur eine geringe Bedeutung für den Grundwasserschutz haben.

Empfindlichkeiten bestehen gegenüber dem Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser.

### **Vorbelastung**

Die aufgefüllten Böden sind möglicherweise kleinflächig gering mit Schadstoffen belastet.

### **Auswirkungen des Vorhabens**

Durch die Überbauung werden Wasserrückhalt und Grundwasserneubildung geringfügig und in unerheblichem Maße beeinträchtigt. Durch die geplante Versickerung bzw. Retention der unbelasteten Niederschlagswässer im Plangebiet können die Auswirkungen jedoch wirksam minimiert werden. Die für die Versickerung bzw. Retention der Niederschläge vorgesehen Bereiche dürfen nicht in den Bereichen der belasteten Auffüllungen befinden. Falls dort eine Versickerung bzw. Retention geplant wird, werden die Altablagerungen entsprechend fachgerecht entfernt und durch unbelastetes Bodenmaterial ersetzt.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Grundwasser werden insgesamt als nicht erheblich bewertet.

Zur Blau wird der erforderliche Gewässerrandstreifen von 5 m von Bebauung freigehalten.

### **3.1.6 Klima und Luft**

#### **Bedeutung und Empfindlichkeit**

Das Plangebiet hat für die Kaltluftversorgung umliegender Siedlungslagen, trotz der Lage in der Blauniederung, nur eine untergeordnete Bedeutung. Vorhandene Wohngebiete liegen entfernt u. oberhalb des Geltungsbereichs. Auch behindert die dichte Eingrünung entlang der Blau den Kaltluftfluss nach Süden zu den bewohnten Häusern auf der anderen Flussseite.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze haben zudem eine allgemeine Bedeutung als Filter von Luftstäuben.

Insgesamt kommt der Fläche somit keine besondere siedlungsrelevante Bedeutung für Lufthygiene oder das Klima zu.

#### **Vorbelastung**

Geringfügige Vorbelastungen der Luft bestehen durch Verkehrsemissionen auf der K 7381.

#### **Auswirkungen des Vorhabens**

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten. Zwar werden die Wiesenflächen bebaut und Teile der Gehölze gerodet. Die Versorgung von umliegenden Siedlungslagen mit Kaltluft bleibt aber gewahrt. Auch ist durch die Bebauung der Fläche mit Stellplätzen und der nachfolgenden Nutzungen keine erhebliche Beeinträchtigung durch Schadstoffemissionen oder des Mikroklimas erkennbar.

### **3.1.7 Landschaft**

Die Landschaft im Umfeld des Plangebietes wird im Norden durch den Hang der Schwäbischen Alb und im Süden durch die Blau geprägt. Das Tal der Blau verläuft in West-Ost-Richtung. Entsprechend der Lage zwischen Ulm und Blaustein sind die Flächen intensiv genutzt bzw. bebaut.

Im Nahbereich des Plangebietes sind die Blau mit ihrem dichten Gehölzsaum und der Hang der Alb prägend. Dazwischen verläuft die K 7381 als prägendes und die Landschaft trennendes Element. Im Westen schließen das Betriebsgelände der Fa. Griffwerk mit einem größeren Hallengebäude an.

#### **Bedeutung und Empfindlichkeit**

Die Landschaft im direkten Umfeld des Geltungsbereichs ist durch die bestehende Nutzung bereits stark beeinträchtigt. Das einzige wertgebende Landschaftselement im Bereich des Plangebietsumfeldes ist der Gehölzsaum entlang der Blau.

Entsprechend der Wertigkeit besteht eine Empfindlichkeit der Landschaft gegenüber Eingriffen in den Gehölzsaum.

### Vorbelastungen

Landschaftliche Vorbelastungen bestehen durch die umliegende und angrenzende intensive Nutzung der Landschaft.

### Auswirkungen des Vorhabens

Aufgrund der bereits bestehenden erheblichen Vorbelastungen der Landschaft bedeutet der Bau der Stellplatzanlage keine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung der Landschaft. Das wertgebende Eschen-Gehölz entlang der Blau bleibt erhalten.



### 3.1.8 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 3.1.9 Wechselwirkungen

Wesentliche Wechselwirkungen gehen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus. Es besteht ein Zusammenwirken der im Plangebiet und außerhalb befindlichen Biotope und Landnutzungsarten sowie der anschließenden Siedlung.

Tabelle 4: Darstellung bestehender Wechselwirkungen im Plangebiet

Wirkfaktor 	Mensch	Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Landschaft	Kultur- u. Sachgüter
Wirkt auf 							
<b>Mensch</b>	Abhängigkeit Erholungseignung der Landschaft von Störungseignung und Zugänglichkeit	Vielfalt Arten u. Strukturen wirken sich positiv auf Erholung und das Wohlbefinden aus	Boden als Grundlage für die Erzeugung von Nahrung.	Wasser Lebensgrundlage besondere Bedeutung für menschliche Gesundheit.	Frisch- und Kaltluftversorgung	Erholung von attraktiver Landschaft abhängig	-
<b>Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt</b>	Nutzungsintensität der Landschaft hat Auswirkungen auf Eignung Gebiet als Lebensraum für Tiere u. Pflanzen.	Einfluss der Vegetation auf Tiere und umgekehrt.	Boden als Lebensraum	Einfluss Bodenwasserhaushalt auf die Vegetation, Wasser als Lebensgrundlage für Tiere	Einfluss auf den Lebensraum	Vernetzung von Lebensräumen	-
<b>Boden</b>	Bodenerosion durch Bewirtschaftung, Pestizideintrag, Düngung; Boden als Lagerort für Altlasten.	Boden als Lebensraum	-	Einfluss auf Bodenentstehung und Bodenwasserhaushalt	Einfluss auf Bodenentstehung und Zusammensetzung	Topographie und Relief	-
<b>Wasser</b>	-	Vegetation erhöht Wasserspeicherfähigkeit des Bodens	Bedeutung für Filterung von Schadstoffen u. als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	-	Einfluss auf Grundwasserneubildung (Nieder-schläge, Verdunstung usw.)	-	-
<b>Klima/Luft</b>	Belastung durch verkehrsimmissionen	Wenig geeignete Wiesenflächen mit Kaltluftentstehung; Bäume als Filter für Luftstäube	Begrünte Flächen wirken ausgleichend auf das Mikroklima	Einfluss durch Verdunstung	-	Topographie beeinflusst Luftbewegung	-
<b>Landschaft</b>	Gestaltung durch Bebauung und Nutzung	Artenreichtum und Strukturvielfalt als Charakteristikum für Natürlichkeit und Vielfalt	Fruchtbarer Boden als Landschaftselement	-	Klima beeinflusst Vegetation	-	-



<b>Wirkfaktor</b> →	<b>Mensch</b>	<b>Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt</b>	<b>Boden</b>	<b>Wasser</b>	<b>Klima/ Luft</b>	<b>Land-schaft</b>	<b>Kultur-u. Sach-güter</b>
<b>Wirkt auf</b> ↓							
<b>Kultur-/ Sachgüter</b>	-	-	-	-	-	-	-

Eine Realisierung des Projektes führt zu einem Verlust an un bebauten aber gestörten Böden und zu einem Verlust bzw. einer Verringerung von naturschutzfachlich gering- bis mittelwertigen Habitaten.

### 3.2 Zusammenfassende Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Tabelle 5: Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange

<b>Umweltbelang</b>	<b>Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens</b>	<b>Beeinträchtigungsintensität</b>
<b>Mensch</b>	- Bebauung einer Wiesenfläche ohne Bedeutung für Wohnen, Wohnumfeld, Erholung	-
<b>Pflanzen/ biolog. Vielfalt</b>	- Verlust naturschutzfachlich gering- bis mittelwertigen Wiese - Verlust von sehr geringwertiger, befahrener Wiese und Hofflächen - Verlust geringwertigem standortfremden Gebüsch und einer Strauchpflanzung	+ bis ++ - -
<b>Tiere</b>	- Verlust von Nahrungshabitaten ohne besondere Bedeutung	-
<b>Boden</b>	- Überbauung von aufgefüllten Böden mit geringer Bedeutung für den Bodenschutz	+
<b>Wasser</b>	- Geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	+
<b>Klima/Luft</b>	- Keine Beeinträchtigung der siedlungsrelevanten Kaltluftströmungen/ Luftaustausch durch die Bebauung	-
<b>Landschaft</b>	- Bebauung der bereits vorbelasteten Landschaft	+
<b>Kultur- / Sachgüter</b>	- keine	-

Zu erwartende Beeinträchtigungsintensität: +++ = hoch; ++ = mittel; + = gering (nicht erheblich); - = nicht zu erwarten

### 3.3 Entwicklungspagnosen des Umweltzustandes

#### 3.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ergeben sich nicht vermeidbare Umweltauswirkungen, insbesondere durch den Verlust der Wiesenfläche.

#### 3.3.2 Entwicklung ohne Umsetzung der Planung

Ohne Umsetzung des Vorhabens würde die bereichsweise Nutzung der Wiese als Parkplatz fortgeführt werden und bei Bedarf wahrscheinlich auf die bislang unbefahrenen Wiesenflächen ausweiten.

## 4. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

### 4.1 Minimierung der betriebsbedingten Auswirkungen durch technischen Umweltschutz

#### 4.1.1 Emissionen

Die zusätzlichen Schadstoffemissionen aus der Parkplatznutzung sind zu vernachlässigen.

Maßnahmen zum Schutz betriebsbedingter Auswirkungen durch technischen Umweltschutz sind nicht erforderlich.

#### **4.1.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Durch die Parkplatznutzung wird sich ggf. die Abwassermenge im Bereich der vollversiegelten Verkehrsflächen geringfügig erhöhen. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage zugeleitet. Unbelastete Niederschlagswässer werden vor Ort schadlos versickert oder entsprechend zurückgehalten und gepuffert abgeleitet.

### **4.2 Vermeidungsmaßnahmen**

#### **V1 Fachgerechter Umgang mit Abfall und Gefahrenstoffen**

Maßnahme:

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie durch regelmäßige Wartung der Baumaschinen ist jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

Begründung:

Schutzgut Boden: Schutz von Boden vor Verunreinigungen

Schutzgut Wasser: Schutz von Wasser vor Verunreinigungen

Planungsrechtliche Sicherung:

Hinweis im Bebauungsplan

#### **V2 Fachgerechter Umgang mit Altlasten**

Maßnahme:

Alle Boden- und Aushubarbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Sämtliches Aushub- und Bodenmaterial ist auf Auffälligkeiten hin zu untersuchen und zu separieren sowie über zugelassene Fachbetriebe einer fachgerechten Behandlung, Verwertung oder Entsorgung zuzuführen. Durch einen begleitenden Gutachter ist auch sicherzustellen, dass angetroffene Auffüllungen vollständig aus vorgesehenen Versickerungs- bzw. Retentionsbereichen entfernt werden.

Begründung:

Schutz von Boden und Grundwasser

Planungsrechtliche Sicherung:

Hinweis im Bebauungsplan

#### **V3 Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen**

Maßnahme:

Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände gemäß Planzeichnung (Erhaltungsgebot). Keine Lagerung von Materialien oder Abstellen von Fahrzeugen innerhalb der Gehölzbestände. Zulässig sind ausschließlich Pflegeeingriffe. Sofern Gehölze abgehen sind diese mit entsprechenden standortheimischen Arten der Artenlisten 1 und 2 zu ersetzen.

Begründung:

Schutzgut Boden: Aufwertung der Bodenfunktionen, Minimierung der Erosion Schutzgut

Schutzgut Wasser: Verringerung des Oberflächenabflusses

Schutzgut Klima: Verbesserung des Mikroklimas

Schutzgut Tiere: Lebensraumfunktionen

Schutzgut Landschaft: Erhalt der bestehenden Eingrünung

Planungsrechtliche Sicherung:

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

### **4.3 Minimierungsmaßnahmen**

#### **M1 Schutz des Oberbodens**

Maßnahme:

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von unbelastetem Oberboden. Lagerung des Oberbodens in Mieten von 2 Metern, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

Begründung:

Schutzgut Boden: Weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen, Schutz vor Erosion und Verunkrautung

Planungsrechtliche Sicherung:

Hinweis im Bebauungsplan

**M2 Verwendung offenporiger Beläge**

Maßnahme:

Versickerungsfähige Beläge für nicht belastete Parkierungsflächen

Begründung:

Schutzgut Wasser: Reduktion des Oberflächenabflusses und Versickerung von Niederschlagswasser

Schutzgut Boden: Vergleichsweise geringere Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen

Planungsrechtliche Sicherung:

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**M3 Versickerung bzw. Retention anfallender Niederschlagswässer**

Maßnahme:

Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern im Plangebiet. Bei nicht geeignetem Untergrund Niederschlagswasserretention und gepufferte Abgabe an den Vorfluter bzw. die Kanalisation. Naturnahe Ausformung der Mulden und Oberbodenauftrag min. 30 cm, max. Einstauhöhe 40 cm.

Begründung:

Schutzgut Wasser: Weitgehender Erhalt der natürlichen Grundwasserneubildung vor Ort.

Planungsrechtliche Sicherung:

Hinweis im Bebauungsplan

**M4 Pflanzung von Gehölzgruppen mit Krautsäumen**

Maßnahme:

Auf der als Pflanzgebot (PFG) im Bebauungsplan dargestellten Fläche sind auf ca. 60% der Fläche standortheimische Bäume und Sträucher der Artenlisten 1 und 2 in zwei Gruppen zu pflanzen. Qualität der Bäume: Hochstämme, 3xv, StammU 18-20 cm. Qualität der Sträucher: 3xv, Höhe 100-150 cm. Pflanzabstände 1 Strauch/ 2,5 m<sup>2</sup>. Pflanzung von max. 1 Baum / 10 Sträucher. Verwendung von autochthonem Pflanzgut. Entwicklungspflege von 3 Jahren und gleichwertiger Ersatz bei Ausfall.

Nach 10-15 m sind die Gehölzgruppen zu unterbrechen. Die gehölzfreien Flächen sind als blüte- und krautreiche Saumvegetation herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Der Krautsaum ist 1-malig / Jahr (Schnittzeitpunkt Anfang September) oder entsprechend alle 2 Jahre zu mähen. Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung.

Begründung:

Schutzgut Boden: Aufwertung der Bodenfunktionen, Minimierung der Erosion

Schutzgut Wasser: Verringerung des Oberflächenabflusses

Schutzgut Klima: Verbesserung des Mikroklimas

Schutzgut Tiere: Lebensraumfunktionen

Schutzgut Landschaft: Schaffung einer landschaftsgerechten Eingrünung

Planungsrechtliche Sicherung:

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

### 4.3 Kompensationsmaßnahmen

#### K1 Anrechnung der bestehenden Ökokontofläche A 6

Maßnahme:

Zuordnung der bestehende Ökokontofläche A 6, Flst.Nr. 50/5, Gemarkung Ehrenstein zum Vorhaben. Verrechnung des gesamten Kompensationsbedarfs von 6.743 Ökopunkten auf die Fläche.

Durchgeführte Maßnahmen: - Pflege einer beeinträchtigten Magerrasenfläche  
- Pflegemaßnahmen auf Sukzessionsfläche

Begründung:

Naturschutzfachliche Aufwertung

Planungsrechtliche Sicherung:

§ 9 Abs. 1a BauGB

## 5. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

### 5.1 Berechnung des Eingriffsbedarfs zum vorliegenden Vorhaben

Die Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung wird nach der ÖkokontoVO des Ministeriums für Naturschutz, Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg durchgeführt.

Die junge Strauchpflanzung wurde in der Kompensationsbilanz zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lischma-Areal" berücksichtigt. Da die Bilanz aber nicht im System der neueren Ökokontoverordnung durchgeführt wurde und ein Übertrag des angesetzten Flächenwertes nicht möglich ist, wird die Fläche entsprechend als Feldhecke (41.20) mittlerer Standorte im Bestand mit 17 Ökopunkten angesetzt, obwohl ihr tatsächlicher naturschutzfachlicher Wert deutlich geringer ist. Dadurch kann ihr ehemals angesetzter Planungswert ausreichend mitberücksichtigt werden.

Abbildung 1: Eingriffs-Ausgleichsmatrix Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bilanz Tiere und Pflanzen			Lischma Stellplätze		
Bestand					
Biotop Nr.	Biototyp	Fläche m²	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
44.22	Hecke aus nichtheimischen Straucharten	85	6	6	510
52.33	Eschen-Gehölz	380	28	28	10.640
33.60, 33.70	Intensive Wiese, Trittpflanzenbestand	882	4, 6	5	4.410
33.41, 35.64	Fettwiese mit ruderalen Arten	733	11-13	12	8.796
60.10	Hofflächen	643	1	1	643
41.20	Feldhecke (Strauchpflanzung)	93	17	17	1.581
<b>Summe</b>		<b>2.816</b>			<b>26.580</b>
Planung					
Biotop Nr.	Biototyp	Fläche m²	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
60.10	Fahrbahn	1.019	1	1	1.019
60.23	Stellplätze	690	2	2	1.380
52.33	Eschen-Gehölz (Erhalt)	380	28	28	10.640
60.60	Gartenflächen	131	6	6	786
41.10	Feldgehölz Pflanzung	360	14	14	5.040
35.12	Krautsaum	236	19	19	4.484
<b>Summe</b>		<b>2.816</b>			<b>23.349</b>
<b>Bilanz Tiere und Pflanzen (= externer Kompensationsbedarf)</b>					<b>-3.231</b>

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen ist durch das Vorhaben ein externer Kompensationsbedarf von **3.231 Ökopunkten** erforderlich.

Abbildung 2: Eingriffs-Ausgleichsmatrix Schutzgut Boden

Bilanz Boden					Lischma Stellplätze						
Bestand	Fläche m²	Bodenwerte vor Maßnahme			Planung	Bodenwerte nach Maßnahme			Differenz Wertstufe	Okopunkte m²	Bilanzwert
Nutzung		AKIWAS	KUPFLA	FIPU	Nutzung	AKIWAS	KUPFLA	FIPU			
Wiesenflächen, Pflanzgebotflächen	987	1	1	1	Vollversiegelte Gewerbeflächen, Zufahrt	0	0	0	1	4	3.868
Dauerbegrünung mit Bestockung	360	1	1	1	Gewerbefläche	2	1	1	0,333	1,33	-479
Pflanzgebotfläche	93	2	1	1	Vollversiegelte Gewerbeflächen, Zufahrt	1	1	1	0,333	1,33	124
Flächen ohne Änderung	1.396	1	1	1	wie bisher	1	1	1	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>2.816</b>										<b>3.513</b>

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden ist durch das Vorhaben ein externer Kompensationsbedarf von **3.513 Ökopunkten** erforderlich.

## 5.2 Externe Kompensation

Durch die geplante Neubebauung mit einer Stellplatzanlage ergibt sich hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden ein externer Kompensationsbedarf in Höhe von **6.743 Ökopunkten**.

Der externe Kompensationsbedarf wird auf die Ökokontofläche A 6, Flurstück 50/4, Gemarkung Ehrenstein abgegolten und im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Die Fläche wurde durch Magerrasen-Pflegemaßnahmen naturschutzfachlich aufgewertet. Der Fläche hat anrechenbare 6.745 Ökopunkte, von denen der Kompensationsbedarf von 6.743 Ökopunkten abgezogen wird.

Damit ist das Vorhaben als naturschutzfachlich vollständig ausgeglichen zu betrachten.

## 6. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Gemeinde Blaustein erstmalig ein Jahr nach Baubeginn und erneut nach fünf Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

## 7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben beabsichtigt, in östlichen Anschluss an das Betriebsgelände der Fa. Griffwerk GmbH eine Stellplatzanlage zu errichten. Die Stellplätze sollen auf einer Wiese und einem Teilbereich der bereits vorhandenen Hofflächen errichtet werden. Die Fläche ist Teil einer Geländeauffüllung, die im Zuge der ehemaligen Nutzung als Betonwerk erfolgt ist.

Die Wiesenflächen und die standortheimischen Gehölzstrukturen stellen Lebensräume mit einer geringen bis hohen naturschutzfachlichen Bedeutung für Pflanzen, die Biologische Vielfalt und Tiere dar. Die Gehölze bleiben erhalten, die Wiese geht durch die Anlage der Stellplätze verloren. Dieser Verlust wird als erheblich gewertet wird.

Die Überbauung der Böden stellt keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden dar, da die Böden bereits großflächig durch Auffüllungen erheblich gestört sind.

Die zusätzliche Bebauung stellt ebenfalls keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft dar, da die Fläche durch das Betriebsgelände der Fa. Griffwerk GmbH und die angrenzende Lindenstraße bereits erheblich gestört ist.

Auch keine erheblichen Auswirkungen entfaltet das Vorhaben auf die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/Luft sowie die Kultur- und Sachgüter.

Trotz der Umsetzung der im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfordert das Vorhaben externe Kompensationsmaßnahmen.

Durch Umsetzung der hier aufgeführten externen Kompensationsmaßnahme kann der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf voll umfänglich abgegolten werden. Das Vorhaben ist damit als kompensiert zu betrachten.

## **8. Überschlägige Kostenschätzung**

### **Maßnahme M 4: Grünlandextensivierung**

- 236 m<sup>2</sup> Dauerpflege:  $236 \text{ m}^2 \times 1,50 \text{ €/m}^2 = 354,- \text{ €}$
- 360 m<sup>2</sup> Anpflanzung Feldgehölze:  $360 \times 10,- \text{ €} = 3.600,- \text{ €}$

**Überschlägige Kostenschätzung gesamt: 3.954,- €**

## Anhang

### ANHANG I: TABELLARISCHE GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFFEN UND MASSNAHMEN SCHUTZGUT BODEN

Betroffener Bereich	Beeinträchtigung durch	Beeinträchtigungsgrad	Vermeidungsmaßnahmen (V) Minimierungsmaßnahmen (M)	Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahme
Plangebiet	(Teil-)Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Überbauung bereits gestörter Böden	Gering (nicht erheblich)	V1: Fachgerechter Umgang mit Abfall und Gefahrenstoffen V2: Fachgerechter Umgang mit Altlasten M1: Schutz des Oberbodens M2: Verwendung offener Beläge	Gering (nicht erheblich)	

### SCHUTZGÜTER PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIelfALT UND TIERE

Betroffener Bereich	Beeinträchtigung durch	Beeinträchtigungsgrad	Vermeidungsmaßnahmen (V) Minimierungsmaßnahmen (M)	Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahme
Wiese	Verlust von naturschutzfachlich gering- bis mittelwertigen Habitaten	Gering-Mittel (erheblich)	V3: Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen M4: Pflanzung von Gehölzgruppen mit Krautsäumen	Gering-Mittel (erheblich)	K1: Anrechnung der bestehenden Ökointoffläche A 6
Tiere	Potenzieller Verlust von Nahrungshabitaten	-	V3: Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen M4: Pflanzung von Gehölzgruppen mit Krautsäumen	-	-

**SCHUTZGUT WASSER**

Betroffener Bereich	Beeinträchtigung durch	Beeinträchtigungsgrad	Vermeidungsmaßnahmen (V) Minimierungsmaßnahmen (M)	Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahme
Grundwasserneubildung	Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Überbauung	Gering (nicht erheblich)	M2: Verwendung offenporiger Beläge M3: Versickerung bzw. Retention anfallender Niederschlagswasser	-	-

**SCHUTZGÜTER KLIMA UND LUFT**

Betroffener Bereich	Beeinträchtigung durch	Beeinträchtigungsgrad	Vermeidungsmaßnahmen (V) Minimierungsmaßnahmen (M)	Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahme
Wiesenflächen	Bebauung von Kaltluftentstehungsflächen ohne Siedlungsrelevanz	-	-	-	-

**SCHUTZGUT LANDSCHAFT**

Betroffener Bereich	Beeinträchtigung durch	Beeinträchtigungsgrad	Vermeidungsmaßnahmen (V) Minimierungsmaßnahmen (M)	Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahme
Landschaft	Bebauung der vorbestehenden, intensiv genutzten Landschaft zw. Ulm und Blaustein	Gering (nicht erheblich)	V3: Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen M4: Pflanzung von Gehölzgruppen mit Krautsäumen	-	-



**ANHANG II: ARTENLISTEN****Artenliste 1:**

Qualität Hochstämme 3xv, Stamm U 18-20 cm. Autochthones Pflanzgut, Bindung mittels Zweiflock. Gleichwertiger Ersatz bei Ausfall.

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

**Artenliste 2:**

Qualität: Str 3xv Höhe 100-150 cm. Autochthones Pflanzgut. Gleichwertiger Ersatz bei Ausfall.

<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Blut-Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball