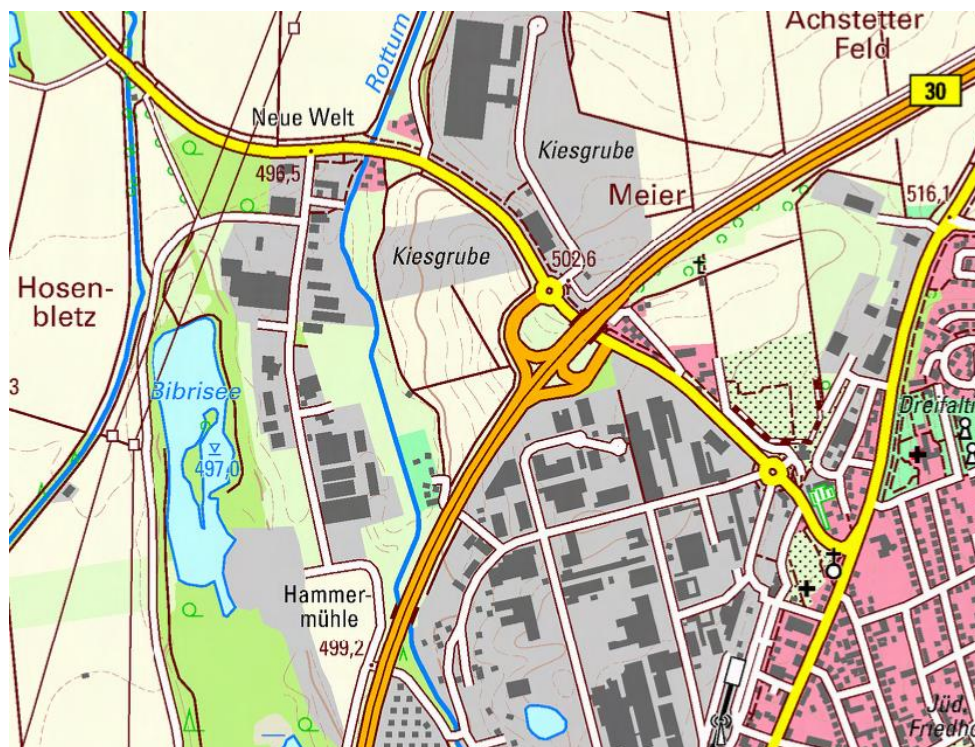


Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vorholz West Teil III“ in Laupheim



Inhalt

- Satzung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung mit Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Umweltbericht und Schalltechnischer Untersuchung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

VERFAHRENSVERMERKE

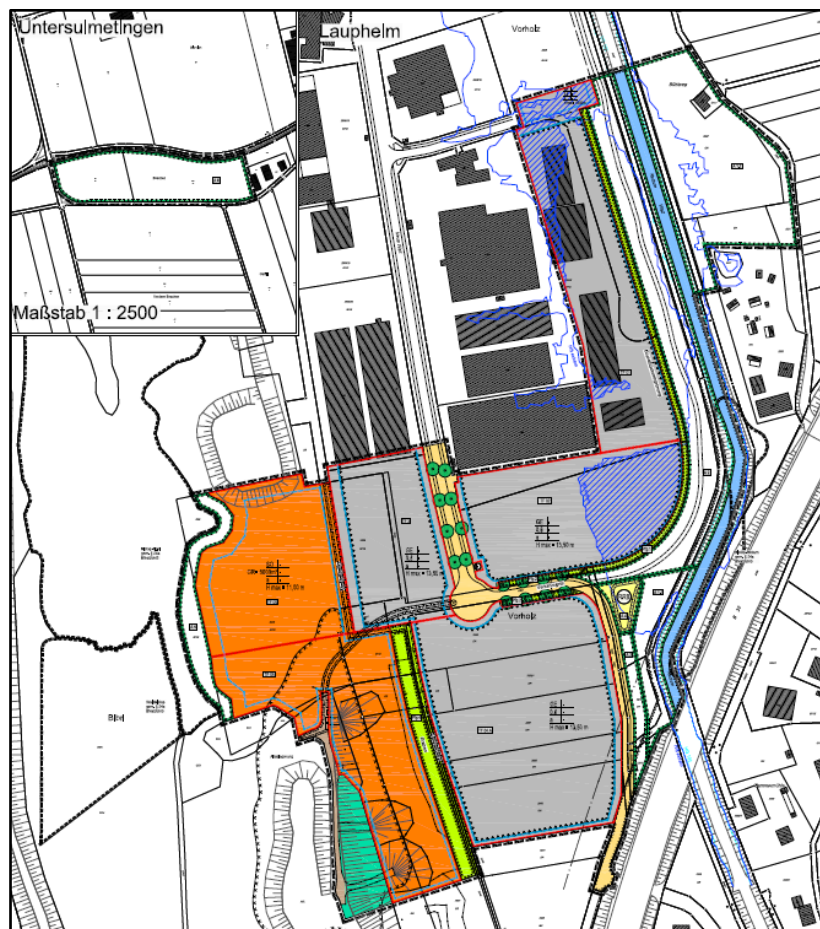
1. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 14.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Vorholz West Teil III" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 14.09.2020 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vorholz West Teil III“ beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am 19.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 25.08.2020 wurde gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 28.09.2020 bis 30.10.2020 öffentlich ausgelegt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.09.2020 gemäß § 4 (1) BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 25.08.2020 bis zum 30.10.2020 gebeten.
5. Der Bauausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom _____.2022 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Vorholz West Teil III" beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am _____.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom _____.2022 wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____.2022 bis _____.2022 öffentlich ausgelegt.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____.2022 gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom _____.2022 bis zum _____.2022 gebeten.
8. Der Gemeinderat der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom _____.2023 den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Vorholz West Teil III" mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom _____.2022 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am _____.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Laupheim, den _____.2023

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vorholz West Teil III“ in Laupheim

Textteil

In der Fassung vom 14.09.2022



A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH

Gemäß § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Stadt Laupheim den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vorholz West Teil III“ in öffentlicher Sitzung am . .2022 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Vorholz West Teil III“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom . .2022.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vorholz West Teil III“ besteht aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom . .2022 und dem textlichen Teil in der Fassung vom . .2022 jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom . .2022.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 5 Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vorholz West Teil III“, bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom . .2022 sowie der Planzeichnung in der Fassung vom . .2022, dem Gemeinderatsbeschluss vom . .2023 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Laupheim, den . .2023

.....
Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

§ 6 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vorholz West Teil III“ der Stadt Laupheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom _____.2023 in Kraft.

Laupheim, den _____.2023

.....
Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO]

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt:

1.1.1 Gewerbegebiet [§ 8 BauNVO]

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

Die unter § 8 (3) BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

Betriebe des Beherbergungswesens, Einzelhandelsbetriebe mit **zentren- und nahversorgungsrelevanten** Sortimenten und **Tankstellen** sind nicht zulässig. **Zentren- und nahversorgungsrelevant** sind folgende Sortimente:

zentrenrelevante Sortimente

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

nahversorgungsrelevante Sortimente

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

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet „Baustoffrecycling“ [§ 11 BauNVO]

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Baustoffrecycling“ festgesetzt.

Auf der Sondergebietsfläche „Baustoffrecycling“ ist die Lagerung, Sortierung und Aufbereitung von Kies, Sand, Steinen und Erden sowie gebrauchten mineralischen Baustoffen (u.a. Bauschutt, Straßenaufbruch und Altholz) gestattet. Zulässig sind:

- Befestigte Flächen und Fundamente zur Lagerung von Roh- und Baustoffen sowie für notwendige Maschinen und bauliche Anlagen
- Bauliche Anlagen, die dem Betrieb bzw. der sachgerechten Lagerung und Aufbereitung der Roh- und Baustoffe dienen.

1.1.3 Höchstzulässige Emissionskontingente auf Kontingentierungsflächen

[§ 1 Abs. 4 S.1 Nr. 2 BauNVO]

Die schalltechnische Untersuchung ACB-0522-9074/06/rev1 wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Einteilung der Kontingentierungsflächen ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Lärmeinwirkung durch das Plangebiet auf die Umgebung

- a) Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Fläche in m²	Emissionskontingent	
		LEK, T dB(A)	LEK, N dB(A)
TF 01	14.568	60	48
TF 02	12.864	60	48
TF 03	9.756	60	48
TF 04a	23.133	60	47
TF 05	12.184	60	48
TF 06	15.352	60	47

- b) Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente LEK beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Ausgenommen sind hierbei Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (öffentliche

Verkehrsflächen, Grünflächen). Die Flächen sind in der schalltechnischen Untersuchung in ACB-0522-9074/06/rev1 Abbildung 8 dargestellt.

- c) Die Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergebenden Immissionskontingente LIK hat gemäß DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5, auf Basis der LEK und des Abstandsmaßes unter Ansatz einer Vollkugelausbreitung zu erfolgen.
- d) Der Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente LIK durch konkrete Vorhaben innerhalb der kontingentierte Teilflächen ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Plangebiets liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von schutzbedürftigen Räumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.
- e) Die Berechnung der Einwirkungen des konkreten Vorhabens hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu erfolgen. Die Einhaltung der LIK (und damit auch der LEK) ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel L_r des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem LIK ist ($L_r \leq LIK$).
- f) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO]

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) [§ 19 BauNVO]

Die Grundflächenzahl ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt (0,8).

1.2.2 Grundfläche (GR) [§ 19 BauNVO]

Die maximal zulässige Grundfläche für das Sondergebiet ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt (5.000 m²).

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen ($H_{\max}$) [§ 18 BauNVO]

Bei Flachdächern entspricht die Höhe der baulichen Anlagen dem Maß zwischen Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens (EFH) und dem oberen Abschluss der Außenwand (Attika).

Bei sonstigen baulichen Anlagen ist $H_{\max}$ definiert als Höhe zwischen EFH und dem höchsten Punkt der baulichen Anlage.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist als Höchstmaß festgesetzt und darf folgende Maße nicht überschreiten:

Gewerbegebiet:	13,50 m
Sondergebiet:	11,00 m

1.3 Bauweise

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

Die Bauweise ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt:

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

Im Plangebiet wird gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil eine abweichende Bauweise festgesetzt (a).

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

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Bauliche Anlagen, auch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen sowie Ein- und Ausfahrten auf einer max. Breite von 8,00 m pro Betrieb. Bei Betriebsgrundstücken mit einer Grundstücksfläche über 10.000 m² können in Abstimmung mit der Unteren Baurechtsbehörde weitere Zufahrten zugelassen werden. Siehe hierzu auch den Hinweis unter Ziff. 2.12.

Mit Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, ist ein Abstand von 30,00 m zu den Waldflächen im Sinne von § 9 (1) Nr. 18b) BauGB einzuhalten.

1.5 Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind

[§ 9 (1) Nr. 10 BauGB]

1.5.1 Gewässerrandstreifen

Entlang der Rottum ist zu beiden Seiten ein Gewässerrandstreifen von 5,00 m von baulichen Anlagen frei zu halten.

1.5.2 Erschließungsbereich von Bundesstraßen

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten.

1.6 Verkehrsflächen

[§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

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

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind neben den notwendigen verkehrstechnischen Anlagen auch Anlagen für die Gestaltung des Straßenraums allgemein zulässig.

1.7 Flächen für Versorgungsanlagen

[§ 9 (1) Nr. 12 BauGB]

Die Fläche für Versorgungsanlagen ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind alle Anlagen zulässig, die zur technischen Versorgung des Gebiets notwendig sind (z.B. Trafo-Stationen).

1.8 Fläche für Abwasserbeseitigung (Rückhaltung von Niederschlagswasser)

[§ 9 (1) Nr. 14 BauGB]

Im zeichnerischen Teil ist eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

1.9 Grünflächen

[§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

Die privaten Grünflächen mit ihren Zweckbestimmungen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt:

1.9.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen „Verkehrsgrün“, „Grundstückseingrünung“ und „Graben“ sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

In den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen und sonstige Versiegelungen unzulässig. Sie sind entsprechend den Pflanzgeboten gem. Ziff. 1.15 zu begrünen.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Graben“ darf an einer Stelle auf einer Breite von 5,00 m unterbrochen werden, um eine Verbindung zwischen dem Gewerbe- und dem Sondergebiet herzustellen.

1.10 Gebiete für den Hochwasserschutz

[§ 9 (1) Nr. 16 c) BauGB]

Die Gebiete für den Hochwasserschutz ergeben sich im zeichnerischen Teil aus den Bereichen in denen sich die Flächen des Gewerbegebiets mit den Flächen des HQextrem überschneiden.

In diesen Gebieten darf die Fläche auf das Niveau des HQextrem aufgeschüttet bzw. die EFH angehoben werden. Die Festsetzungen aus Ziff. 1.16 beziehen sich hier nicht auf den Höhenbezugspunkt, sondern auf die Höhe des HQextrem.

Sofern Kellergeschosse in diesen Gebieten vorgesehen sind, sind sie mit einer wasserundurchlässigen Konstruktion, bspw. als sogenannte „weiße Wanne“, auszubilden.

1.11 Flächen für Wald

[§ 9 (1) Nr. 18 b) BauGB]

Die Flächen für Wald sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

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

[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

1.12.1 Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme A1: Aufweitung der Rottum und Ufergestaltung

Auf der im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche Ausgleichsfläche 1 (A1.1) im Süden und auf der Fläche östlich der Rottum (A1.2) wird wie im Gewässerentwicklungsplan vorgeschlagen am Ufer die Ufersicherung zurückgebaut und dabei das Querprofil der Rottum aufgeweitet. In dem Bereich wird anschließend die Eigenentwicklung soweit möglich toleriert und durch das Einbringen von Störsteinen und Wurzelstöcken Strukturelemente eingebracht. An der Gewässermittellinie wird eine Hochstaudenflur angesät, und im oberen Bereich werden in Abschnitten Gehölze gepflanzt. Die restlichen Flächen werden zu einem artenreichen, extensiven Grünland entwickelt.

Maßnahme A2: Gewässerschutzstreifen

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche Ausgleichsfläche 2 (A2) wird als 10 m bis 35 m breiter Gewässerschutzstreifen als extensives Grünland bewirtschaftet.

Maßnahme A3: Dachbegrünung

Flachdächer und Pultdächer von Neubauten sind zu 80 % extensiv zu begrünen. Dabei muss bei mehreren Gebäuden innerhalb eines Vorhabengrundstücks die gesamte begrünte Dachfläche 80 % aller Dachflächen zusammengekommen ergeben – ausgenommen Bestandsgebäude. Von der Begrünung ausgenommen sind Vordächer und freistehende Überdachungen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist nach § 8a Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg Pflicht, ersatzweise können die Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen auch auf Außenflächen des Gebäudes oder in dessen unmittelbarer räumlichen Umgebung installiert und der hierdurch in Anspruch genommene Flächenanteil auf die Pflichterfüllung angerechnet werden.

Dabei ist zur Herstellung von Retentionsraum/Abflussverzögerung eine Dränschicht aus Dränageschüttgut von 2 – 4 cm, sowie eine Vegetationstragschicht aus Extensivsubstrat von 15 cm vorzusehen – insgesamt entspricht dies also einer Aufbauhöhe von 17 - 19 cm. Hiermit kann ein mittlerer Abflussbeiwert von 0,2 erreicht werden, sowie eine Wasserspeicherfähigkeit

von 20 – 30 l/m². Die Flächen sind mit einer geeigneten Mischung aus Sedum-Sprossen und einer Saatgutmischung anzusäen und anzupflanzen, sodass eine Sedum-Gras-Kraut-Vegetation entsteht (s. Pflanzliste Ziff. 2.1.1). Die Pflege erfolgt extensiv. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege unter Ziff. 2.1.3 und 2.1.4 sind zu beachten. Optional können zur Erhöhung der Biodiversität der Flora und Fauna auf 20 – 30 % der Dachfläche gleichmäßig verteilt Biodiversitätsbausteine aufgebracht werden.

Maßnahme A4: Regenrückhaltebecken (RRB)

Das Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebiets wird naturnah angelegt. Die Fläche wird mit einer geeigneten, standortgerechten Wiesenmischung angesät und extensiv gepflegt. Der Randbereich außerhalb des Beckens wird mit einzelnen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt (s. Pflanzliste in Kap. 9.4.). Technische Einrichtungen zur Stauregelung der RRB sind nicht Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme. Kleintiergängige Einfriedungen sind zulässig.

Maßnahme A5: Steilwand aus Lockergestein

Auf der im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche Ausgleichsfläche 5 ist die Steilwand aus Lockergestein zu erhalten und mit einer Pufferfläche von etwa 20 m Breite zu schützen. Auf dieser Pufferfläche findet kein Fahrbetrieb mehr statt. Zum Erhalt und Erweiterung der biotoptypischen Vegetation wird die Sukzession gelenkt, indem aufkommende Gehölze einmal jährlich entfernt werden.

Maßnahme A6: RRB Schlaibach Untersulmetingen (externe Ausgleichsmaßnahme)

Die Stadt Laupheim plant für den Teilort Untersulmetingen den Hochwasserschutz für ein Hochwasserereignis HQ 100 am Schlaibach (Gewässer II. Ordnung) oberhalb der Ortschaft herzustellen. Hierfür wird ein Dammbauwerk mit einer Höhe von bis zu etwa 1,70 m über dem bestehenden Gelände auf drei Seiten einer bestehenden Ackermulde gebaut. Im Zuge der Maßnahme wird der in Sohlshalen verlaufende Schlaibach auf einer Länge von ca. 320 m verlegt und naturnah umgestaltet. Der Durchlass des Baches durch den Damm erfolgt über ein Ablaufbauwerk mit Drosselklappe und anschließender Verdolung. Der nördlich am Bach entlang verlaufende Wirtschaftsweg wird weiter nach Norden verlegt und befestigt. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Ausbaumaßnahme am Gewässer, die sowohl einen naturnahen Ausbau des Fließgewässers gem. Nr. 13.18.1 Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) als auch ein technisches Dammbauwerk zur Beeinflussung des Hochwasserabflusses gem. Nr. 13.13 Anlage 1 UVP umfasst.

1.12.2 Boden

Zur Vermeidung des Verlusts von Oberboden haben ein profilgerechter Abtrag, eine fachgerechte Zwischenlagerung und ein ordnungsmäßiger Wiedereinbau zu erfolgen. Nach Abschluss der Oberbodenarbeiten ist eine Tiefenlockerung vorzunehmen.

1.12.3 Schutz des Grundwassers

Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

Gewerbliche Verkehrsflächen, LKW-Stellplätze, Ausstellungsflächen für KFZ und Krafträder, Lade- und Umschlagplätze sowie Containerabstellflächen sind flüssigkeitsdicht zu befestigen und mit Gefälle zu Einläufen zu versehen.

1.12.4 Außenbeleuchtung

Als Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zulässig. Es sind keine zusätzlichen Strahler, Neonröhren oder sonstige Leuchtmittel insbesondere in Richtung Westen (nahes Jagdhabitat mit Bibrisee und Waldgebiet) einzusetzen.

1.12.5 Maßnahmen für den Artenschutz

Baufeldfreimachung:

Die Gehölzentnahme wird auf das absolut notwendige Maß beschränkt. Gehölzrodungen und Gehölzrückschnitte erfolgen gemäß § 39 (5) BNatSchG im Winterhalbjahr, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit.

Sonstiges:

- Kein Eingriff in angrenzende Gehölze, um ggf. überwinternde Amphibien zu schützen.
- Abgrenzung des Baufeldes während der Bauzeit zum südlich gelegenen Baulager hin mit einem Reptilienschutzzaun. Dieser muss regelmäßig auf seine Funktionsfähigkeit hin überprüft werden.

1.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

[§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]

Im zeichnerischen Teil ist ein Leitungsrecht auf einer Breite von 5,00 m für die Führung und Unterhaltung eines Entwässerungskanals zu Gunsten der Stadt Laupheim festgesetzt. Der Kanal wird offen oder verdohlt geführt. Im Bereich des Leitungsrechtes sind bauliche Anlagen und tiefwurzelnde Pflanzen unzulässig.

Im zeichnerischen Teil ist ein Geh- und Fahrrecht auf einer Breite von 5,00 m für die Bewirtschaftung des Naturraums Bibri zu Gunsten der Stadt Laupheim eingetragen.

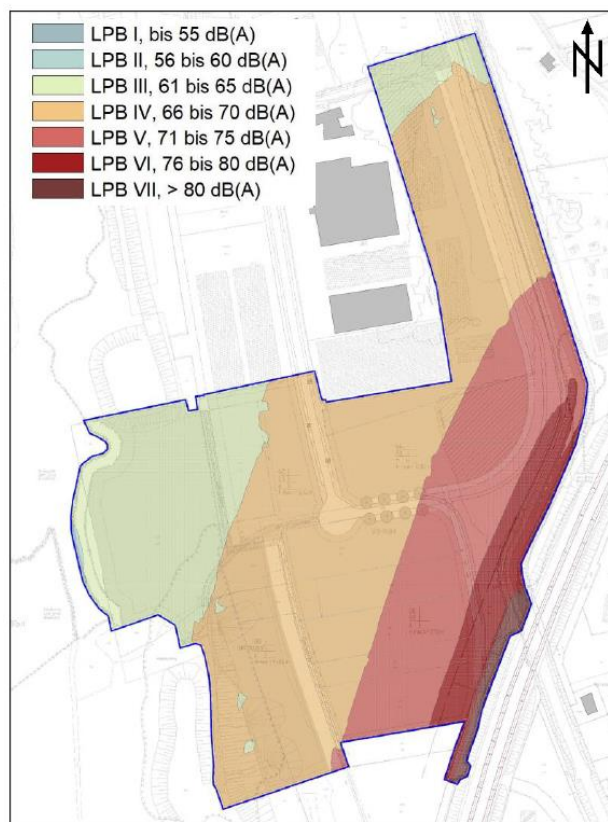
1.14 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

[§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]

Im zeichnerischen Teil sind die Baufenster in denen die Außenlärmpegel die Orientierungswerte überschreiten festgesetzt (Lärmschutz).

1. Überschreiten die Außenlärmpegel an Fassaden die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Juli 2002) für ein Gewerbegebiet (tags 65 dB(A), nachts 55 dB(A)), ist durch Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume bzw. deren zur Belüftung dienenden Fenster – soweit möglich – zu lärmarmen Gebäudeseiten ausgerichtet sind.

2. Aufenthaltsräume mit Schlaffunktion sind ab nächtlichen Außenlärmpegeln > 50 dB(A) am maßgeblichen Immissionsort mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder in der Wirkung vergleichbaren Einrichtungen (z. B. zentrale Be- und Entlüftungsanlage) auszuführen, sofern der Schlafrum nicht durch mindestens ein Fenster auf der schallabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann.
3. Aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln / Lärmpegelbereichen ergeben sich Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile. Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden Raums muss ein bestimmtes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ erfüllen, welches nach der Normenreihe DIN 4109 zu ermitteln ist. Maßgebend ist hierbei die zum Zeitpunkt der Genehmigung baurechtlich eingeführte Version der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.



Maßgebliche Außenlärmpegel sowie Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

1.15 Pflanzgebote

[§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB]

Bei Umsetzung der Pflanzgebote ist § 16 (1) Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen. Die vorzunehmenden Pflanzungen stellen u. a. einen Beitrag zur Sicherung und Entwicklung der Biodiversität dar und sind deshalb dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanz- und Artenliste sowie Vorgaben zur Mindestqualität und Ausführung sind unter Ziff. 2.1 zu finden.

Pflanzgebot 1 (Pfg 1): Heckenpflanzung

In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen ist die Pflanzung einer einreihigen Hecke aus standortgerechten und heimischen Sträuchern vorzunehmen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste in Ziff. 2.1.1. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung in Ziff. 2.1.3 und 2.1.4 sind zu beachten.

Pflanzgebot 2 (Pfg 2): Verkehrsgrün – artenreiche Ansaat

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit Verkehrsgrün sind mit einer autochthonen Saatgutmischung anzusäen. Die Saatgutauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste in Ziff. 2.1.1. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung in Ziff. 2.1.3 und 2.1.4 sind zu beachten.

Pflanzgebot 3 (Pfg 3): Baumpflanzungen entlang der Straße

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen sind entlang der Straße Alleeebäume zu pflanzen. Auf ein ausreichendes Lichtraumprofil ist zu achten. Von den festgelegten Pflanzstandorten kann im Bereich der Zufahrten abgewichen werden. Es sind standortgerechte, einheimische Arten zu wählen (s. Pflanzliste in Ziff. 2.1.1). Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung in Ziff. 2.1.3 und 2.1.4 sind zu beachten.

Pflanzgebot 4 (Pfg 4): Röhricht bestandener Graben

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen mit PFG 4 ist der Graben zu erhalten, sowie durch die Anlage von Seigen und dem Einbringen von Hochstauden, Röhricht sowie Totholz aufzuwerten. Die Vorgaben für die Ausführung in Ziff. 2.1.3 und 2.1.4 sind zu beachten.

Pflanzgebot 5 (Pfg 5): ohne Darstellung - Baumpflanzungen an Parkplätzen

Alle fünf Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Bei mehr als 35 Stellplätzen gilt die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen (PV-anlagen) auf Parkplatzflächen nach § 8b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg. Werden die PV-anlagen ersatzweise an Fassadenflächen oder auf anderen Außenflächen eines gleichzeitig neu errichteten Gebäudes in unmittelbarer räumlicher Umgebung des Parkplatzes installiert, so sind weiterhin alle 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Es sind standortgerechte, einheimische Arten zu wählen (siehe Pflanzliste in Ziff. 2.1.1). Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung in Ziff. 2.1.3 und 2.1.4 sind zu beachten.

Pflanzgebot 6 (Pfg 6): ohne Darstellung – Begrünung der Außenfassade von Gebäuden

Um die Erwärmung des Siedlungskörpers bestmöglich zu vermeiden sind die Fassaden zu begrünen. Hierzu können die Fassaden mit Rankhilfen versehen und bepflanzt werden. Alternativ ist auf dem Grundstück je 20 laufende Meter Fassade ein großkroniger Baum gemäß der Pflanzliste auf dem Grundstück zu pflanzen (siehe Pflanzliste in Ziff. 2.1.1). Zur Auswahl der Baumarten, Pflanz- und Pflegehinweise s. auch Ziff. 2.1.3 und Ziff. 2.1.4.

1.16 Höhenlage der baulichen Anlagen

[§ 9 (3) BauGB]

1.16.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf maximal 0,30 m über dem Höhenbezugspunkt liegen. Im Gewerbegebiet ergibt sich der Höhenbezugspunkt aus dem arithmetischen Mittel des höchsten und niedrigsten Höhenwerts der angrenzenden Erschließungsstraße. Für das Sondergebiet ist der Höhenbezugspunkt im zeichnerischen Teil auf der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt, er ergibt sich aus dem Höhenwert der Erschließungsplanung.

Ausnahmen können bei schwierigen Geländeverhältnissen in Absprache mit der Unteren Baurechtsbehörde zugelassen werden.

Für Grundstücke, die in den Gebieten für den Hochwasserschutz liegen, gelten die Festsetzungen gem. Ziff. 1.10 zum Schutz vor extremen Hochwasserereignissen.

1.17 Räumlicher Geltungsbereich

[§ 9 (7) BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt.

2 Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

2.1 Pflanz-, Artenlisten und Vorgaben zur Pflanzung

2.1.1 Pflanzliste für die Pflanzgebote (PFG) und interne Ausgleichsmaßnahmen (Maßn)

Pflanzenauswahl		Maßnahme								
		PFG. 1	PFG. 2	PFG. 3	PFG. 4	PFG. 5/6	Maßn A1	Maßn A2	Maßn A3	Maßn A4
Großkronige Bäume										
Felsenbirne „Robin Hill“ oder „Lamakii“	<i>Amelanchier arborea „Robin Hill“ oder „Lamakii“</i>			X		X				
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana „Chanticleer“</i>			X		X				
Zierapfel „Red Sentinell“	<i>Malus „Red Sentinell“</i>			X		X				
Zierkirsche „Schmittii	<i>Prunus schmittii</i>			X		X				
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>			X		X				
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>			X		X				
Rot-Ahorn	<i>Acer rubrum</i>			X		X				
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>			X		X				
Winterlinde „Rancho“	<i>Tilia cordata „Rancho“</i>			X		X				
Birke	<i>Betula</i>			X		X				
Grauerle	<i>Alnus incana</i>			X		X				
Roterle	<i>Alnus rubra</i>			X		X				
Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>			X		X				
Saalweide	<i>Salix caprea</i>									
Mittel- und Kleinkronige Bäume										
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	X		X						
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	X		X						
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	X		X			X			

Pflanzenauswahl		Maßnahme								
		PFG. 1	PFG. 2	PFG. 3	PFG 4	PFG 5/6	Maßn A1	Maßn A2	Maßn A3	Maßn A4
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	X		X			X			
Obsthochstämme, alte einheimische/regionaltypische Sorten, s. Artenliste in Kap. 9.4.1		X						X		
Sträucher										
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>	X					X			X
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	X					X			X
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	X					X			X
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	X					X			X
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	X					X			X
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	X					X			X
Pfaffenhütche n	<i>Euonymus europaeus</i>	X					X			X
Breitblättriges Pfaffenhütche n	<i>Euonymus latifolius</i>	X					X			X
zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	X								
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> ‚Paul’s Scarlet‘	X								
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	X					X			X
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>	X					X			X
Apfelrose	<i>Rosa rugosa rubra</i>	X					X			X
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>	X					X			X
Öhrchen- Weide	<i>Salix aurita</i>	X					X			X
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	X					X			X
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>	X					X			X

Pflanzenauswahl	Maßnahme								
	PFG. 1	PFG. 2	PFG. 3	PFG. 4	PFG. 5/6	Maßn A1	Maßn A2	Maßn A3	Maßn A4
Saatgut									
Saatgut für Verkehrsgrün, z.B. „03 Böschungen, Straßenbegleitgrün“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig		X							
Saatgut für Verkehrsgrün, z.B. „08 Schmetterlings- und Wildbienensaum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig		X							
Saatgut für Verkehrsgrün, z.B. „14 Verkehrsinselmischung“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig		X							
Saatgut für artenreichen Gewässerrand, z.B. „07 Ufersaum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig				X		X	X		X
Saatgut für artenreichen Gewässerrand, z.B. „06 Feuchtwiese“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig				X			X		X
Saatgut für artenreichen Gewässerrand, z.B. „02 Frischwiese / Fettwiese - Komponente“ (100% Blumen) von Rieger-Hofmann oder gleichwertig				X			X		X
Saatgut für artenreiche Dachbegrünung, z.B. „18 Dachbegrünung“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig mit Beimischung von Sedumsprossen								X	
Saatgut für artenreichen Brachestreifen, z.B. „Wildacker – Wildäsung – Wilddeckung (wechselfeucht)“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig									X

Pflanzenauswahl		Maßnahme								
		PFG. 1	PFG. 2	PFG. 3	PFG 4	PFG 5/6	Maßn A1	Maßn A2	Maßn A3	Maßn A4
Saatgut für artenreiches extensives Grünland, z.B. „01 Blumenwiese“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig		X								X
Kletterpflanzen (PFG 6)										
Immergrünes Geißblatt	<i>Lonicera henryi</i>					X				
Gemeiner Efeu	<i>Hedera helix</i>					X				
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>					X				
Gew. Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>					X				
Jungfernrebe	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>					X				
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>					X				

2.1.2 Artenliste regionaltypischer hochstämmiger Obstsorten

Äpfel	Birnen	Kirschen
- Brettacher - Gehrener Rambour - Kardinal Bea - Öhringer Blutstreifling - Remo - Rheinischer Bonapfel - Rewena - Schweizer Orangen - Martens Gravensteiner - Hinzanger	- Bayrische Weißbirne - Kirchensaller Mostbirne - Palmisch Birne - Schweizer Wasserbirne	- Bodenseeschüttler - Dollenseppler - Ebnetter - Glemser - Hedelfinger - Schwarzer Knorpel - Spitze Braune - Unterländer - Rotstieler

2.1.3 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

- **Großkronige Bäume:** Hochstämme, 3-4x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm
- **Klein- und mittelkronige Bäume:** Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU), 12-14 cm

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

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

Es ist ausschließlich regional gezüchtete (autochthone) Pflanzware und Saatgut zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

2.1.4 Vorgaben für die Ausführung sowie Erhalt und Pflege der Pflanzungen

- **Gehölze:**

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

Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum (6 m²) zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 - 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern. Bewässerungsvorrichtungen sind vorzusehen.

Mehrreihige Hecken sind mit einem Reihen- und Pflanzabstand von je 1,5 m im Dreiecksverband zu pflanzen. Einreihige Heckensäume sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind bei beiden Heckenarten mindestens 5 Straucharten zu verwenden und in Gruppen von 3-5 zu pflanzen.

- **Saatgut:**

Die artenreichen privaten Grünflächen sind im Zeitraum vom März bis Mitte Mai oder August bis Ende September mit einer umbruchfreien Ansaat anzusäen. Dabei ist das Saatgut (für Böschungen, Straßenbegleitgrün / Schmetterlings- und Wildbienenraum/ Verkehrsinsel-mischung/ Ufersaum / Feuchtwiese / Frischwiese / Fettwiese / Wildacker – Wildäsung – Wilddeckung (wechselfeucht)) oberflächlich aufzubringen.

- **Dachbegrünung:**

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

- **Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:**

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

- **Erhalt und Pflege der Pflanzungen:**

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

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

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

Dachbegrünung soll 2 - 4x im Jahr zur Kontrolle begangen werden. Dabei werden hohe Vegetationsbestände gemäht und unerwünschte Gehölze entfernt. Das Mahdgut muss dabei entfernt werden. Die Biodiversitätsbausteine sind zu kontrollieren, ggf. zu reinigen bzw. frei zu mähen.

Böschungen, Straßenbegleitgrün: 1-2 Schnitte im Jahr, Mulchen ist nicht zulässig, das Mahdgut ist abzufahren.

Schmetterlings- und Wildbienenraum: Nach erfolgter Bestandsentwicklung genügt eine einmalige Mahd im Spätherbst oder noch besser im Frühjahr. Wintersteher bieten Ansitzwarten für Vögel und die Samen sind begehrtes Winterfutter. Die Flächen sind zu mähen, Mulchen ist nicht zulässig, das Mahdgut ist abzufahren. An mageren und trockenen Standorten reicht auch eine Mahd in zwei- bis dreijährigem Abstand.

Verkehrsinselfischung: Ein Schnitt im Jahr. Mahd im Herbst biszeitigem Frühjahr mit verzögertem Abräumen des Mahdgutes, Mulchen ist nicht zulässig.

Ufersaum: Mahd in mehrjährigem Abstand nach Bedarf, auch im Sommer möglich. Mit Abräumen des Mahdgutes, Mulchen ist nicht zulässig.

Feuchtwiese: Die Feuchtwiese ist wie nasse Senken -je nach Befahrbarkeit und Wüchsigkeit- 1-3 Mal im Jahr zu mähen. Mit Abräumen des Mahdgutes, Mulchen ist nicht zulässig.

Frischwiese / Fettwiese: Dreimalige Mahd jährlich im Juni, August und Oktober, fördert diese artenreiche Wiesengesellschaft. Im 1. Jahr nach Ansaat sind bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden 2-3 zusätzliche Pflegeschnitte auf 5-6 cm Höhe notwendig. Mit Abräumen des Mahdgutes, Mulchen ist nicht zulässig.

Blumenwiese: Zwei- bis dreimalige Mahd, je nach Nutzung und Witterungsverlauf, Abräumen des Mahdgutes. Im 1. Jahr nach Ansaat sind bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden zusätzliche Pflegeschnitte und das Abräumen des Schnitrguts notwendig. Zeitweise Beweidung ist möglich.

Wildacker – Wildäsung – Wilddeckung (wechselfeucht): Gegebenenfalls Rückschnitt erst im Frühjahr, da Stauden-Wintersteher eine wichtige Ressource für Wildbienen sind. Ampfer- und Distelplatten jedoch frühzeitig abmähen. Mit Abräumen des Mahdgutes, mulchen ist nicht zulässig.

Graben: Die Grabenpflege erfolgt abschnittsweise, dabei wird pro Jahr ein Abschnitt von 10-15 m im späten Herbst oder zeitigen Frühjahr gemäht, mit Abtransport des Mahdgutes.

Steilhang: Dieser soll einmal im Jahr zur Kontrolle begangen werden und aufkommende Gehölze müssen entfernt werden.

2.2 Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung AA70/10, welche mit Handlungsbedarf „B“ (=Belassen) – Entsorgungsrelevanz bewertet ist. Bei Eingriffen in den Boden muss in diesem Bereich mit belastetem Bodenmaterial gerechnet werden. Anfallendes Bodenmaterial ist gegebenenfalls durch einen Sachverständigen zu klassifizieren, um die umweltgerechte Verwertung sicherstellen zu können.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden möglichst im Plangebiet zu verwerten. Erdmassenbewegungen und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Vor Baubeginn wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung empfohlen.

2.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm. Teile der Planungsfläche liegen im Bereich eines ehemaligen Rohstoffabbaus (Kiesgrube) und im Bereich von anthropogenen Ablagerungen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich des Auenlehms ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

2.4 Biotope

Im Plangebiet und angrenzend befinden sich Biotope:

- Baggersee im „Bibri“, Biotopnr. 177254260314
- Feuchtgebüsche u. Röhrichte an Bahnenmahdgraben und Rottum, Biotopnr. 177254260329
- Sukzessionswald W Hammerschmiede Laupheim, Biotopnr. 277254266617

2.5 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (HQextrem-Überflutungsflächen)

Teile des Plangebiets liegen in HQextrem-Überflutungsflächen. Bei einem extremen Hochwasser (HQextrem) können somit Teile des Plangebiets überflutet werden, [sodass entsprechende Schritte wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, hochwasserangepasste Planung und Bauweise von Gebäuden, ergriffen werden müssen](#). Grundstückseigentümer haben sich gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen selbst und auf eigene Kosten zu sichern. Weitere Informationen sind im Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

2.6 Wasserflächen

Im Plangebiet verläuft am östlichen Rand von Süden nach Norden die Rottum.

2.7 Denkmalschutz

Sollten bei Eingriffen in den Boden archäologische Funde zum Vorschein kommen oder Mauern, Gruben, Brandschichten oder sonstige Baureste angeschnitten werden, ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu benachrichtigen. Auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) wird hingewiesen.

2.8 Kabeltrassen

Kabeltrassen sind beidseitig auf einer Breite von je 2,5 m von Baumpflanzungen frei zu halten.

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die entsprechenden Kabel- und Leitungsauskünfte bei den entsprechenden Trägern einzuholen

2.9 Bauantrag

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

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

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

2.10 Hinweise der Kreisfeuerwehrstelle

Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.

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

2.11 Bauschutzbereich Flugplatz Laupheim

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Laupheim. Bauanträge sind dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn zwingend vorzulegen.

Das Aufstellen von Kränen oder vergleichbaren Gerätschaften als temporäre Luftfahrthindernisse innerhalb des Bauschutzbereiches des Heeresflugplatzes ist rechtzeitig (mind. 4 Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde, 1 d, Flughafenstraße 1, 51147 Köln zu beantragen.

Bei Änderung der festgesetzten Bauhöhen, des Bautyps oder des Standortes ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

Es ist mit Fluglärm (Tag und Nacht) durch überfliegende zivile und militärische Luftfahrzeuge zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich

auf die von Liegenschaften / Flugplätzen der Bundeswehr ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

2.12 Anbauverbot für Hochbauten außerhalb des Erschließungsbereichs von Bundesstraßen

Außerhalb des Erschließungsbereichs von Bundes- und Landesstraßen bis 40 m dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden, dies gilt auch für nach der Landesbauordnung genehmigungsfreie Anlagen.

2.13 Höhensystem

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

2.14 Parkhaus

Zur Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Stellplätze wird der Bau eines Parkhauses oder die Integration der Stellplätze in die Gebäude empfohlen.

B SATZUNG NACH LANDESBAUORDNUNG

Gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Stadt Laupheim die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vorholz West Teil III“ in öffentlicher Sitzung am **.....2023** als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom **.....2022**.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vorholz West Teil III“ bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom **.....2022** und dem textlichen Teil vom **.....2022**. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom **.....2022**.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 4 Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vorholz West Teil III“, bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom **.....2022** sowie der Planzeichnung in der Fassung vom **.....2022**, dem Gemeinderatsbeschluss vom **.....2023** zu Grunde lag und diesem entspricht.

Laupheim, den **.....2023**

.....
Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vorholz West Teil III“ der Stadt Laupheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom **.....2023** in Kraft.

Laupheim, den **.....2023**

.....
Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Dachgestaltung

[§ 74 (1) Nr. 1 LBO]

3.1.1 Haupt- und Nebengebäude

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

Dachform	Dachneigung	Sonstige Festsetzungen
Flachdach (FD)	0° - 7°	Flachdächer sind bei einer Substratschicht von mindestens 15 cm zu begrünen und dauerhaft zu erhalten (s. Ziff. 1.12, Maßnahme A3).

3.2 Werbeanlagen

[§ 74 (1) Nr. 2 LBO]

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Die Werbeanlagen dürfen ausschließlich an der Gebäudefassade von Hauptgebäuden und somit nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche angebracht sein. **Die Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten und max. 10 % der Fassadenfläche einnehmen.** Eine grelle oder fluoreszierende Farbgebung sowie LED Lauflichtwerbung ist unzulässig. **Zusätzlich wird auf Ziff. 2.12 hingewiesen.**

3.3 Freiflächen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Grünflächen anzulegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere, zulässige Verwendung benötigt werden. Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzgebote unter Ziff. 1.15 sowie Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Kies, Schotter oder sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.

Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sowie Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

3.4 Einfriedungen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Einfriedungen (lebend, geschlossen oder offen) sollen nach Möglichkeit kleintiergänglich ausgeführt werden. Stacheldraht oder ähnliche Ausführungen, von denen eine Verletzungsgefahr ausgeht, sind nicht zulässig. Es wird darüber hinaus auf die privatrechtlichen Regelungen im Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg hingewiesen.

3.5 Versorgungsleitungen

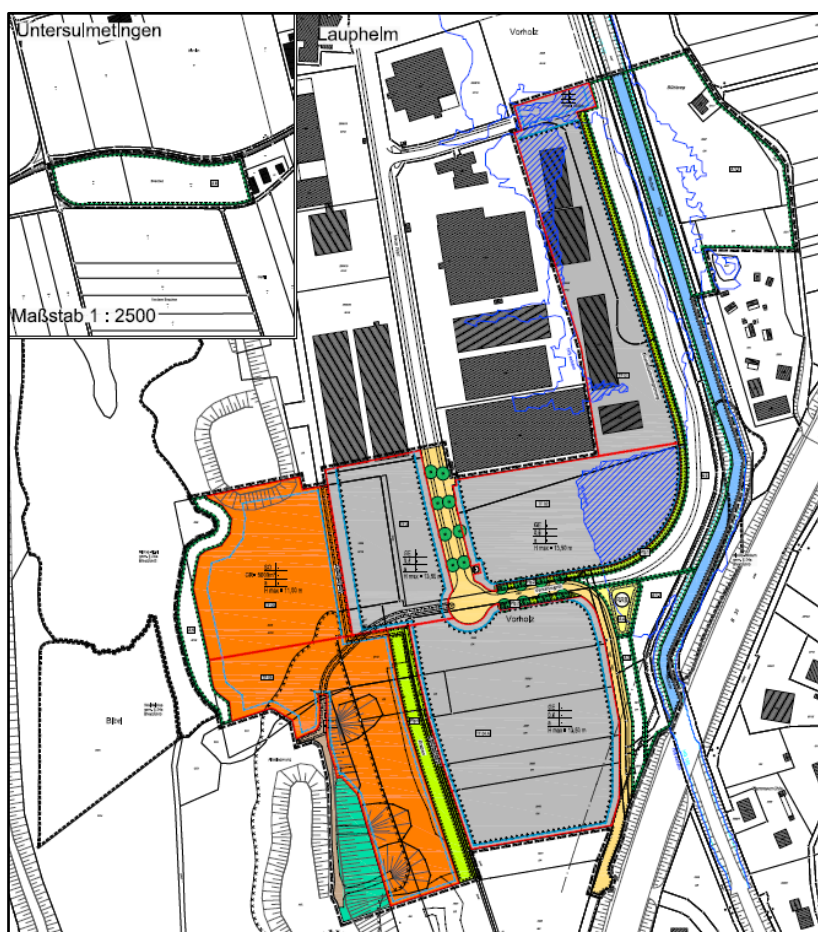
[§ 74 (1) Nr. 5 LBO]

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vorholz West Teil III“ in Laupheim

Begründung

der Fassung vom 14.09.2022



4 Begründung

4.1 Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird zum einen südlich des bestehenden Gewerbegebietes „Neue Welt“ Baurecht für konkrete Gewerbeflächenbedarfe geschaffen, zum anderen wird ein Teil des seit 1995 rechtskräftigen Bebauungsplans an aktuelle Anforderungen angepasst und es wird ein nahtloser Übergang der Gewerbegebiete sichergestellt.

Südlich des vorhandenen Gewerbegebietes „Neue Welt“ möchte eine bereits in Laupheim ansässige Firma ihren neuen Betriebsstandort ansiedeln. Der jetzige Betriebsstandort in der Vorholzstraße genügt nicht mehr den betrieblichen Anforderungen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum neuen Standort wird zudem bereits eine Anlage für Baustoffrecycling betrieben. Somit liegen innerbetriebliche Abläufe in Zukunft auch räumlich unmittelbar beieinander. Die Flächen des Baustoffrecyclingbetriebs sowie einer Kieswaschanlage werden ebenfalls Teil des neuen Bebauungsplans.

Durch die naturräumlichen Begrenzungen Rottum im Osten und Bibri im Westen, kann sich auch das ansässige Logistikunternehmen nur in Richtung Süden weiter entwickeln, sodass die vorgesehene Grünfläche aus dem bestehenden Bebauungsplan in diesem Bereich nicht bestehen bleiben wird, sondern sich nach Süd-Osten verschiebt. Auch die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vorholz West Teil II“ festgesetzte Verkehrsfläche mit Wendeschleife, die Ladestraße sowie das Industriegleis, die nie verwirklicht wurden, entfallen. Stattdessen werden Gewerbe- und Grünflächen zwischen dem Logistikunternehmen und der Rottum festgesetzt.

4.2 Planungsrechtliche Vorgaben

4.2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

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

- | | | |
|---------|---|--|
| 2.4.3 | G | Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden |
| 2.4.3.2 | G | Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrs-anbindungen, |

- eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.
- 2.5.2 G Zentrale Orte sind als Standorte von Einrichtungen zur überörtlichen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie als Schwerpunkte von Arbeitsplätzen zu erhalten, in ihrer Leistungsfähigkeit weiterzuentwickeln und als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu sichern und auszubauen. Hierbei sind die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten zu beachten. Als Zentrale Orte werden Gemeinden ausgewiesen.

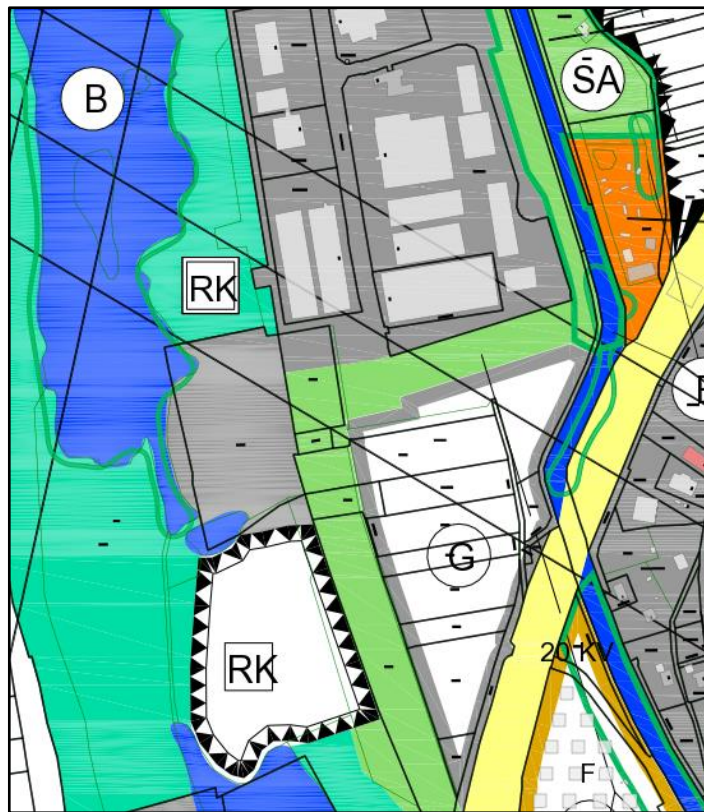
Durch die Lage in der Region Donau-Iller gilt für Laupheim der Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller. Der Regionalplan befindet sich derzeit in Fortschreibung. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen, wesentliche Änderungen für Laupheim sind allerdings nicht zu erwarten, weshalb sich in diesem Bebauungsplanverfahren direkt auf die Fortschreibung des Regionalplanes bezogen wird. In ihm sind folgende Ziele und Grundsätze enthalten, die im Bebauungsplanverfahren beachtet werden:

- B I 5 G (5) Sofern die Siedlungsentwicklung in den Vorbehaltsgebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz und sonstigen Überschwemmungsbereichen, überschwemmungsgefährdeten Bereichen oder Hochwasserentstehungsgebieten unvermeidbar ist, soll durch eine vorsorgende, an die Naturgefahrensituation angepasste Bauweise das Schadenspotenzial minimiert werden.
- B III 1 G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

4.2.2 Flächennutzungsplan

Grundlage für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vorholz West Teil III“ ist der seit dem Jahr 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Laupheim. Wie in der nachstehenden Abbildung zu erkennen, stellt dieser für das Plangebiet Gewerbefläche, zukünftige Gewerbefläche, Grünfläche, Rekultivierungsfläche, Wasserfläche, Suchräume für Ausgleichsflächen und Biotope dar.

Zwar stellt der Flächennutzungsplan kein Sondergebiet dar, aber über das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet wird eine gewerbliche Nutzung der Flächen ermöglicht. Die Nutzung der Fläche entspricht somit trotzdem der Darstellung des Flächennutzungsplans. Der Grünzug wird im Plangebiet über private Grünflächen und Pflanzgebote gesichert, auch wenn sich die Schwerpunkte ein wenig verlagern. Zudem ist die Rekultivierungsverpflichtung im Gewann „Bibri“ als abgeschlossen zu betrachten. Die bestehende genehmigte Nutzung des Baustoffrecyclings wird zwischen der Grünfläche und der Rekultivierungsfläche über den Bebauungsplan städtebaulich geordnet festgesetzt. Somit lässt sich der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Eine Berichtigung der Flächendarstellung wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans vorgenommen.



Auszug auf dem FNP 2015

4.2.3 Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt südlich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Vorholz West Teil II“ und wird einen Teil dieses Bebauungsplans überplanen. Insbesondere die im Osten vorgesehene Verkehrsfläche mit Wendeschleife, Ladestraße sowie ein Industriegleis, die nie verwirklicht wurden, werden entfallen. Somit werden Gewerbeflächen angepasst und eine Überplanung und Neuordnung der Grünflächen vorgenommen.

In dem Plankonzept für die Gewerbegebiete Vorholz West Teil I und II waren „breite für Erholung und Freizeit nutzbare Grünschnitten“ vorgesehen, die die Rottum mit dem geplanten Erholungsgebiet Bibri verbinden sollten. Tatsächlich wurden die vorgesehenen Grünflächen nie in der Qualität hergestellt, teilweise sogar mittels Befreiungen überbaut und die Bibri ist kein Erholungsgebiet geworden, sondern hat sich mit dem Bibrisee zu einem Naturraum und Biotop entwickelt.

Die Zielsetzung der rechtskräftigen Bebauungspläne entspricht somit nicht den aktuellen Anforderungen und Tatsachen, sodass der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vorholz West Teil III“ den südlichen Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Vorholz West Teil II“ überplant und neu ordnet.

4.2.4 Sonstige planungsrechtliche Vorgaben

Sonstige planungsrechtliche Vorgaben für die Fläche liegen nicht vor. Bisher ist das Plangebiet nach § 35 BauGB zu bewerten (Außenbereich).

4.3 Beschreibung des Plangebiets

4.3.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt zwischen der Bundesstraße B30 im Osten und dem Naturraum Bibri im Westen. Im Norden schließt das bestehende Gewerbegebiet „Neue Welt“ an.

Die Topographie im Plangebiet ist weitgehend eben, insbesondere die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche und zukünftiges Betriebsgelände der Firma Schwall liegt auf einer Höhe zwischen 498 und 499 m ü NN. Die Rottum liegt rund zwei Meter tiefer. Im Westen des Plangebiets liegt die rekultivierte Deponie, deren Ausläufer sich bis ins Plangebiet erstrecken. Am östlichen Fuß der Deponie befindet sich die Anlage des Baustoffrecyclings sowie im Norden die Kieswaschanlage mit entsprechenden Aufschüttungen und Kiesbergen. Den Übergang vom Gelände der Kieswaschanlage zum Bibrisee prägt eine steile Uferkante.



Luftbild des Plangebiets, Stand Frühjahr 2021

4.3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Laupheim: Teilfläche 2692, Teilfläche 2697, Teilfläche 2880, Teilfläche 2908, 2908/3, Teilfläche 2908/6, Teilfläche 2908/30, 2910, 2910/1, 2913, 2928, 2931, 2932, Teilfläche 2934, 2935, 2935/1, 2937, 2937/3, 2938, 2940, 2945, Teilfläche 2946, Teilfläche 3025, Teilfläche 4715, Teilfläche 4715/1 und Teilfläche 4715/2. Die Grundstücke befinden sich sowohl in städtischem Eigentum als auch in Privatbesitz.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 13,8 ha und wird begrenzt:

- im Norden durch das bestehende Gewerbegebiet
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten durch die Rottum und den Weideflächen, [die einer Aufweitung der Rottum dienen sollen](#) und die Bundesstraße B30 sowie
- im Westen durch den Naturraum Bibri.

Hinzu kommt die externe Ausgleichsfläche auf den Flurstücken 925 und 926/2 auf der Gemarkung Untersulmtingen mit einer Fläche von 3,05 ha.

4.3.3 Bestandssituation

Ein Großteil der Flächen im Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Hinzu kommen gewerblich genutzte Flächen des bestehenden Gewerbegebiets und die gewerblich genutzten Flächen der Kieswaschanlage sowie des Baustoffrecyclings und Lagerplätze. Des Weiteren finden sich die Rottum, begleitet von standortgerechten Gehölzen, Feldgehölze, eine kleine Ruderalflur und ein in Nord-Süd Richtung verlaufender Graben mit Röhrichtbeständen.

Im Westen grenzt das Plangebiet an den Naturraum Bibri, der aus dem Bibrisee mit Röhrichtbeständen sowie einem Laubwald besteht und zudem als Biotop eingetragen ist. Südöstlich wird das Plangebiet von der mehrspurigen B30 eingefasst und im Norden durch das bestehende Gewerbegebiet begrenzt. Im Osten bildet die Rottum die Grenze, [welche im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen aufgeweitet und naturnah hergestellt werden soll, sodass auch die angrenzenden Weideflächen östlich der Rottum noch innerhalb des Geltungsbereichs liegen.](#)

4.3.4 Erschließung

Das Gewerbegebiet „Neue Welt“ ist über die L 259 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Diese wiederum hat über die Auffahrt „Laupheim Mitte“ eine direkte Verbindung zur B30. Durch das Gewerbegebiet führt die Straße „Neue Welt“, welche nach Süden verlängert wird, mit einer Wendeanlage abschließt und somit auch die Gewerbeflächen im Plangebiet erschließt.

[In ca. 1.400 m Entfernung befindet sich an der L 259 die Bushaltestelle „Ehinger Straße“. Die Möglichkeit, dass ein Bus auch im bestehenden Gewerbegebiet und im Plangebiet halten kann, wurde bereits vorgesehen, derzeit wird das Gebiet allerdings nicht angedient.](#)

4.3.5 Altlasten

Im Westen des Plangebiets, auf den Flächen der bestehenden Kieswaschanlage und des Baustoffrecyclings, ist die Altablagerung mit der Nr. AA70/10 eingetragen. Sie wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.3.6 Überschwemmungsbereiche

Im Osten des Plangebiets verläuft die Rottum. Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte der LUBW sind Teile des Plangebiets bei einem Extremhochwasserereignis (HQextrem) durch Überflutung betroffen. Die Flächen des HQ100 und HQextrem wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Auf Teilen der Gewerbeflächen ist bei einem extremen Hochwasserereignis mit Überschwemmungen zu rechnen, sodass bei der Errichtung baulicher Anlagen Maßnahmen getroffen werden müssen, um Hochwasserschäden zu vermeiden oder zu verringern.

In diesen Gebieten darf die Fläche auf das Niveau des HQextrem aufgeschüttet bzw. die EFH angehoben werden. Die Festsetzungen aus Ziff. 1.16 beziehen sich hier nicht auf den Höhenbezugspunkt, sondern auf die Höhe des HQextrem. Zudem sind Kellergeschosse, sofern sie vorgesehen werden, als sogenannte „weiße Wanne“ auszubilden.

4.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die unter § 8 (3) BauNVO genannten Ausnahmen sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Teil des Bebauungsplans und damit unzulässig. Zudem werden gemäß § 1 (5) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Nutzungen gem. § 8 BauNVO	allgemein zulässig	ausnahms- weise	unzulässig
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe	X		
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	X		
Tankstellen			X ¹
Anlagen für sportliche Zwecke	X		
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind			X ¹
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke			X ¹
Vergnügungsstätten			X ¹
¹ gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans			

Im Gebiet sollen Gewerbebetriebe den Vorrang vor den Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO haben, zudem befindet sich ein großer Teil der Flächen bereits in Firmenbesitz für die

Umsiedlung eines Betriebs. Aufgrund der Lärmimmissionen werden schutzbedürftige Nutzungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen, sodass dahingehend keine Konflikte zu erwarten sind. Eine Tankstelle befindet sich im näheren Umkreis, somit ist die Versorgung bereits sichergestellt und es fließt kein zusätzlicher Verkehr in das Gebiet. Private Tankstellen der Betriebe für den Eigenbedarf sind damit nicht ausgeschlossen. Zusätzlicher Verkehr wird auch durch den Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe vermieden. Außerdem wird gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Laupheim die Stärkung des Zentrums angestrebt, sodass eine Ansiedlung in diesem Gewerbegebiet diesem Ziel widersprechen würde.

Für das Sondergebiet wird die Zweckbestimmungen sowie die Art der Nutzung dargestellt und festgesetzt.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vorholz West Teil II“. Die Bebauungsstruktur wird somit aufgenommen und weitergeführt. Für die Gewerbebetriebe ist eine optimale Flächenausnutzung wichtig, sodass die höchstzulässige Grundflächenzahl festgesetzt wird. Auch die festgesetzte Gebäudehöhe ermöglicht ausreichend Ausdehnung in die Höhe und berücksichtigt die zukünftigen Entwicklungen der Betriebe.

4.4.3 Erschließung und öffentliche Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die L 259. Davon zweigt die Straße „Neue Welt“ ab, die durch das bestehende Gewerbegebiet bis zum Plangebiet führt und hier in einer Wendeschleife mündet. Die Verbindung in Richtung Vorholzstraße wird in den Bebauungsplan als Verkehrsfläche aufgenommen, auch wenn der Brückenquerschnitt und die Ausbauverhältnisse bisher keine adäquate verkehrliche Verbindung der Straßen ermöglichen. Für die Zukunft bestünde für den Bau der Straße zumindest innerhalb des Plangebiets Planungssicherheit. Notwendig ist sie nicht, da das Gewerbegebiet über die Straße „Neue Welt“ durchaus ausreichend angebunden ist.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird über die bestehende Schmutzwasserkanalisation Richtung Norden abgeleitet. Dachflächenwasser, das im Sondergebiet und auf den westlich der Straße liegenden Gewerbeflächen anfällt, kann in den frei liegenden Graben, für den im Bebauungsplan ein Leitungsrecht eingetragen wurde, abgeleitet werden. Das übrige Regenwasser wird über ein Regenrückhaltebecken mit integrierter Regenwasserbehandlung in die Rottum eingeleitet.

4.4.4 Natur und Umwelt

Im Rahmen des Umweltberichts wurden die Ausgangssituation der Umwelt sowie die zu erwartenden ökologischen Folgewirkungen des Vorhabens dargestellt und abgeschätzt. Zudem erfolgte eine Bewertung der zu erwartenden Folgewirkungen sowie die Festsetzung von Maßnahmen, die der Eingriffsvermeidung, -minderung und dem -ausgleich dienen.

Die Erhebungen und Auswertungen ergaben, dass die verschiedenen Schutzgüter durchgehend vorbelastet sind. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird für das Schutzgut Boden als mittel bis hoch und nachhaltig eingestuft, für das Schutzgut Fläche als mittel und nachhaltig

und für das Schutzgut Wasser als gering bis mittel. Für das Schutzgut Klima und Lufthygiene wird von einer geringfügigen Beeinträchtigung ausgegangen, während für das Schutzgut Flora und Fauna die Beeinträchtigung ebenfalls gering, jedoch stellenweise hoch ausgegangen wird. Bei den übrigen Schutzgütern Landschaftsbild, Mensch und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter wird der Eingriff als gering bzw. als nicht relevant beurteilt.

Da es sich um eine Arrondierung des Ortsrands (Gewerbegebiet) handelt und die Fläche von dem angrenzenden Gewerbegebiet und der Bundesstraße umschlossen ist, findet keine Zersiedlung statt und es wird eine flächenraubende Erschließung in der freien Landschaft vermieden. Es findet ein sorgsamer Umgang mit der Ressource Landschaft und Boden statt. Zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung reduzieren außerdem den Eingriff.

Die detaillierten Ergebnisse der Felderhebungen zum Artenschutz sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen, wobei die geeigneten konfliktvermeidenden und -mindernden Maßnahmen in den Umweltbericht und in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen wurden. Die Ergebnisse des Umweltberichts sowie der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sind ebenfalls in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

Die Verpflichtung zur Vermeidung als wichtigstes Anliegen der Eingriffsregelung ist im Bundesnaturschutzgesetz (§ 8 Abs. 2 BNatSchG) festgeschrieben und verdeutlicht den Vorsorgecharakter dieses Gesetzes. Mit den Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sollen Eingriffe und entsprechende Funktions- und Wertverluste auf das Mindestmaß beschränkt werden, also das Vorhaben optimiert werden. Vermeidung und Minderung haben unbedingten Vorrang vor Ausgleich und Ersatz.

Die potentiellen Auswirkungen, die von der geplanten Bebauung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und auf das Landschaftsbild ausgehen, lassen sich grundsätzlich nach folgenden Gesichtspunkten differenzieren:

Differenzierung nach zeitlichen Aspekten

- Baubedingte temporäre Auswirkungen (Baustelle, Beräumung der Fläche)
- Dauerhafte Auswirkungen (Versiegelung, Umnutzung von Flächen)
- Dauerhafte Auswirkungen (Nutzung und Unterhaltung der Bauten / Flächen)

Differenzierung nach räumlich-funktionalen Aspekten

- Flächenumwandlung, Änderung der Flächennutzung

Die bau- und vorhabenbedingten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die Kompensationsmaßnahmen sind im Umweltbericht in der Tabelle in Kapitel 5 für jedes Schutzgut dargestellt und haben Eingang in die Textlichen Festsetzungen, die Hinweise oder die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans gefunden.

So dienen unter anderem die im Plangebiet liegenden privaten Grünflächen mit Pflanzgeboten (Pfg 1, Pfg 2 und Pfg 4) sowie die übrigen Pflanzgebote (Pfg 3, Pfg 5 und Pfg 6) der Minderung des Eingriffs. Diese werden im Umweltbericht in Kapitel 7.1 beschrieben. Zudem wird der Eingriff im Plangebiet durch verschiedene interne Ausgleichsmaßnahmen kompensiert, welche im Umweltbericht in Kapitel 9.2 beschrieben werden (Maßnahme A1 bis A5). Durch die Planung entsteht unter Einbeziehung aller Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen ein Ausgleichsdefizit von 221.275 Ökopunkten, das nicht im

Plangebiet ausgeglichen werden kann. Dieses Defizit wird durch den Bau des Regenrückhaltebeckens Schlaibach in Untersulmetingen, als externe Kompensationsmaßnahme (Maßnahme A6, s. Umweltbericht Kapitel 9.3), ausgeglichen.

4.4.5 Immissionen und Emissionen

Verkehrslärm

Die Lärmsituation im Plangeltungsbereich wurde untersucht, sie wird maßgeblich durch Immissionen des Straßenverkehrslärm der Bundesstraße B 30 bestimmt.

Es zeigt sich, dass im Plangebiet sowohl tags wie auch in der Nacht Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 (2002-07) und der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung, 16. BImSchV aufgrund des Verkehrslärms zu erwarten sind.

Für die von Orientierungswert-Überschreitungen betroffenen Gebäudeteile werden Maßnahmen der Grundrissgestaltung (Ausrichtung von Aufenthaltsräumen zu lärmarmen Gebäude-seiten) sowie passive Schallschutzmaßnahmen (Festlegung der Mindestschalldämmung der Außenbauteile) festgesetzt.

Im Plangebiet ergeben sich maximal Schallschutzanforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich VI der Normenreihe DIN 4109:2018-01 („Schallschutz im Hochbau“). An Gebäudeseiten, an denen nächtliche Außengeräuschpegel von mehr als 50 dB(A) zu erwarten sind, wird entsprechend der VDI 2719:1987-08 festgesetzt, für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, welche keine offenbaren Fenster an Fassaden mit nächtlichen Außengeräuschpegel bis zu 50 dB(A) aufweisen, ein schallgedämmtes Belüftungskonzept vorzusehen.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume können z. B. Büros, Pausenräume, Wohn- und Schlafräume von Betriebsleiterwohnungen und ggf. auch Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten sein.

Gewerbelärm

Es ist zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles, nämlich der Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte, führen. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan kann dies gewährleistet und rechtlich umgesetzt werden.

Die Emissionskontingente LEK werden im Bebauungsplan verbindlich festgelegt und gelten in Bezug auf die Einwirkbereiche in der Umgebung des Plangebietes. Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Das Verfahren zur Bestimmung des Emissionskontingentes ist in der DIN 45691 geregelt. Die Höhe der Emissionskontingente wird dabei durch umliegende schützenswerte Bebauung begrenzt.

In der schalltechnischen Untersuchung ACB-0522-9074/06/rev1 der ACCON GmbH vom 13.05.2022 wurden die schalltechnischen Auswirkungen des Plangebiets auf die Umgebung untersucht. Auf Grundlage dieser Untersuchung wurden die Festsetzungen getroffen.

Die Lärmkontingentierung wird für das gesamte Plangebiet durchgeführt, da sich im Gewerbegebiet „Neue Welt“ mit den Bebauungsplänen „Gewerbegebiet Vorholz West Teil I Änderung 1“ und „Gewerbegebiet Vorholz West Teil II“, in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet uneingeschränkte Gewerbeflächen befinden. Es wurde sich daher bewusst für eine baugebietsübergreifende Gliederung entschieden, da genügend Gewerbeflächen vorhanden sind auf denen sich jeder nach § 8 BauNVO zulässige Gewerbebetrieb ansiedeln könnte.

4.4.6 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Im Westen des Plangebiets verläuft bisher ein offener Kanal, der Regenwasser nach Norden führt. Für diesen Kanal wird ein Leitungsrecht festgesetzt. Zudem wird zu Gunsten der Stadt Laupheim ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt, da die Zufahrt zur Bibri auch aus dieser Richtung gewährleistet sein soll.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen werden ausgehend von der geplanten Erschließungsstraße festgesetzt.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung einer grundlegenden Gestaltungslinie für das Plangebiet, werden für die baulichen und sonstigen Anlagen sowie für die Gestaltung der Baugrundstücke örtliche Bauvorschriften erlassen.

4.5.1 Dächer

Es sind lediglich Flachdächer im Plangebiet zulässig. Die bestehenden Gebäude der umliegenden Grundstücke weisen bereits diese Dachform auf. Die Flachdächer sind mindestens extensiv mit einer Substratschicht vom min. 15 cm zu begrünen. Die Dachbegrünung wirkt sich mikroklimatisch positiv aus, dient der Regenwasserrückhaltung und leistet durch eine entsprechende Bepflanzung einen Beitrag zur Biodiversität. Optional besteht auch die Möglichkeit Biodiversitätsbausteine aufzubringen, dies ist im Umweltbericht detailliert beschrieben. Zudem dienen die Dachflächen den Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.

4.5.2 Werbeanlagen

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

4.5.3 Einfriedungen

Das Grundstück kann grundsätzlich mit Einfriedungen versehen werden. In Bezug auf die Höhenentwicklung sind die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes zu beachten. Auf Ausführungen, wie z. B. Stacheldraht oder Stromzäune, ist bei allen Einfriedungen zu verzichten, um Verletzungen von Mensch und Tier auszuschließen. Lebende Einfriedungen, wie Hecken oder Sträucher, sind zulässig. Es sind heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden (bspw. Thujenhecken sind dadurch ausgeschlossen), die im Detail in der

Pflanzliste zu finden sind. Diese Regelung stellt wiederum einen Beitrag zum Erhalt und Ausbau der Biodiversität dar und schützt in diesem Zusammenhang auch die heimischen und standortgerechten Arten.

4.6 Flächenbilanz

Nutzungen	Fläche [m²]	Anteil [%]
Geltungsbereich	169.037	100
Verkehrsfläche	6271	3,7
davon Wirtschaftsweg	845	
Gewerbegebiet	60.566	35,8
Sondergebiet	27.691	16,4
Grünflächen	5.721	3,4
Flächen für Ver- und Entsorgung	904	0,5
Flächen für Wald	2.608	1,5
Wasserflächen (Rottum)	3.979	2,4
Ausgleichsflächen	61.298	36,3

4.7 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.