



# GEMEINDE WESTERHEIM

## BEBAUUNGSPLAN RUNS-MÜHLWEG- LINDENSTRASSE

---

### SATZUNGEN

- A) **Bebauungsplan**
- B) **Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

### SATZUNG vom 07.10.2014

---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:	13.03.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB:	26.03.2012 bis 27.04.2012
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	26.03.2012
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	20.11.2012
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	27.12.2012 bis 28.01.2013
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	23.11.2012
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss:	25.03.2014
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB:	16.06.2014 bis 17.07.2014
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom:	23.05.2014
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:	07.10.2014

#### Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Westerheim, den .....

.....  
Bürgermeister Walz

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: .....  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Datum: 07.10.2014

## A) Satzung über den Bebauungsplan "Runs-Mühlweg-Lindenstraße"

### Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) m.W.v. 15.08.2013
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749, 2756)

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 07.10.2014 maßgebend.

### § 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom	07.10.2014
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	07.10.2014
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	07.10.2014
Begründung	in der Fassung vom	07.10.2014
Umweltbericht	in der Fassung vom	07.10.2014

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

### § 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan "Runs-Mühlweg-Lindenstraße" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Westerheim, den 07.10.2014

---

Bürgermeister Walz

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

zum Bebauungsplan „Runs-Mühlweg-Lindenstraße“ (nach § 9 BauGB)

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<b>GE</b>	<p><b>Gewerbegebiet (GE)</b></p> <p>Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten baulichen Nutzungen mit Ausnahme von Einzelhandel und sonstigen Handelsbetrieben. Unter den Begriff des Einzelhandels fallen nicht die Betriebe, die ausschließlich die eigen produzierten Waren und Produkte verkaufen.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tankstellen</li> <li>- Vergnügungsstätten.</li> </ul> <p>Folgende Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vergnügungsstätten.</li> </ul>
-----------	---


**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z. B. 0,8	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Planeinschrieb</p>
GH <sub>max</sub> =10,50 m	<p><b>Höhe der baulichen Anlagen</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Gebäudehöhe (GH) ist gleich dem höchsten Punkt des Gebäudes.</p> <p>Die Gebäudehöhe kann für technische Aufbauten (Aufzugsschächte, Kühlaggregate, Lüftungsanlagen, etc.) und für Anlagen zur Energiegewinnung um 2,50 m überschritten werden.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). Die Bezugshöhe wird für die Baufelder im zeichnerischen Teil festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN).</p> <p>Die jeweils festgesetzte Bezugshöhe kann in Teilbereichen überschritten werden. Die Überschreitung ist in der Lage auf max. 20 m gegenüber der Abgrenzung dieser Festsetzungen begrenzt. Die Überschreitung ist in der Höhe auf die Festsetzung der angrenzenden Bezugshöhe begrenzt.</p>


### 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

<b>a</b>	<p><b>Abweichende Bauweise (a)</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Es gilt die offene Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.</p>
----------	---


### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	--


### 5. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	<p><b>Nebenanlagen</b></p> <p>Im Plangebiet sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Nebenanlagen dürfen innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang der L1236 nicht ohne die Zustimmung der Straßenbaubehörde zugelassen werden.</p>
--	--

### 6. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m § 12 (4) BauNVO)



	<p>Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Offene Stellplätze dürfen innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang der L 1236 nicht ohne die Zustimmung der Straßenbaubehörde zugelassen werden.</p>
---	---

### 7. Von der Bebauung freizuhaltende Bereiche (§ 9 (1) 10 BauGB)

	<p>Die gekennzeichneten Bereiche sind entsprechend den Vorgaben des Straßengesetzes (StrG) Baden-Württemberg - § 22 anbaufreie Bereiche - von baulichen Anlagen (inklusive Nebenanlagen) freizuhalten.</p> <p>Die Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe (bezogen auf Fahrhahnoberkante) freigehalten werden.</p> <p><del>Stellplätze und deren Zufahrten sind zulässig. Bei Werbeanlagen kann der Abstand auf 15 m reduziert werden. Zu- und Umfahrten zu den Gebäuden sind zulässig.</del></p>
---	---


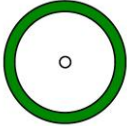
**8. Verkehrsflächen**

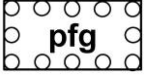


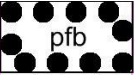
(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p><b>Zu- und Abfahrtsverbot</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Bereich der im zeichnerischen Teil dargestellten Zu- und Abfahrtsverbote sind keine Grundstückszufahrten zulässig.</p>
	<p><b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen dienen der Unterbringung von öffentlichen Stellplätzen und Grundstückszufahrten. Der Bereich um die festgesetzten Baumstandorte soll zusätzlich als Verkehrsgrün bepflanzt werden.</p>
	<p><b>Grundstückszufahrten</b></p> <p>Über die straßenbegleitenden öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind je Grundstück zwei Einfahrten zulässig. Die maximale Breite der Einfahrten beträgt jeweils 8 Meter.</p>

**9. Grünordnerische Festsetzungen**

(§ 9 (1) 15 – 25b BauGB)



	<p><b>Öffentliche Grünflächen</b></p> <p>Die Flächen dienen der Eingrünung des Straßenraums sowie der randlichen Eingrünung des Gebiets und sind als Grünflächen anzulegen. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste zu entnehmen.</p>
	<p><b>Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Einzelbäume öffentlich</u></p> <p>An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind standortgerechte Laubbäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die dargestellten Standorte können aus erschließungstechnischen oder gestalterischen Gründen geringfügig verschoben werden.</p>
	<p><u>Einzelbäume privat</u></p> <p>Nicht überdachte private Stellplätze sind so anzuordnen, dass mindestens für jeweils 6 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 18- 20 cm in einem Meter Höhe gemessen, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste zu entnehmen.</p> <p>Pro angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume bei den privaten Stellplätzen können dabei angerechnet werden.</p>

	<p>Alle zur Gestaltung der privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.</p>
	<p><u>Pflanzgebotsfläche 1 (pfg1)</u></p> <p>Auf den Flächen ist die Pflanzung und Entwicklung von Gehölzgruppen und Heckenstreifen vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzungen sind stufig aus Baum- und Strauchgehölzen vorzunehmen.</p> <p>Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste zu entnehmen. Zur Einsaat der Fläche sollte eine naturraumtypische Landschaftsrassenmischung verwendet werden. Ablagerungen aller Art sowie bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie Nebenanlagen) sind auf den Flächen nicht zulässig.</p> <p>Pflanzungen sind mit einem Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich anzulegen.</p>
	<p><u>Pflanzgebotsfläche 2 (pfg 2)</u></p> <p>Die Flächen sind, mit Ausnahme von Stellplätzen, Zufahrten oder vergleichbaren Flächen, als Grünflächen anzulegen, wobei der extensiven Pflege der Vorzug zu geben ist (Ansaat mit Landschaftsrassen, lockere Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen). Der Anteil der Flächen für Stellplätze, Zufahrten oder vergleichbaren befestigten Flächen darf dabei nicht mehr als 50 % betragen.</p> <p>Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte Gehölze aus der Pflanzliste anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ablagerungen aller Art sowie bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie Nebenanlagen) sind auf den Flächen nicht zulässig.</p>
	<p><b>Pflanzbindungen</b> (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB) Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Erhalt von Einzelbäumen</u></p> <p>Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sind die vorhandenen Bäume vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.</p> <p>Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume, möglichst artgleich, zu ersetzen.</p>
	<p><u>Pflanzbindung (pfb)</u></p> <p>Die vorhandenen Grünflächen einschließlich Heckenstreifen sind fachgerecht und dauerhaft vom Grundstückseigentümer extensiv zu pflegen und zu erhalten.</p> <p>Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte, heimische Gehölze, möglichst artgleich, zu ersetzen.</p> <p>Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser, sowie die hierfür notwendigen Höhenveränderungen sind innerhalb der Fläche zulässig.</p> <p>Sonstige Höhenveränderungen, bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie Nebenanlagen) sowie Ablagerungen aller Art sind auf den Flächen nicht zulässig.</p>

	<p><b>Pflanzliste:</b></p> <p><b>Bäume</b>, Mindestqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm</p> <table> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feld-Ahorn</td></tr> <tr><td>Acer pseudoplatanus</td><td>Berg-Ahorn</td></tr> <tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr> <tr><td>Prunus avium</td><td>Vogel-Kirsche</td></tr> <tr><td>Quercus robur</td><td>Stiel-Eiche</td></tr> <tr><td>Sorbus aria</td><td>Echte Mehlbeere</td></tr> <tr><td>Tilia cordata</td><td>Winter-Linde</td></tr> </table> <p><b>Sträucher</b>, Mindestqualität : 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm</p> <table> <tr><td>Cornus sanguinea</td><td>Roter Hartriegel</td></tr> <tr><td>Corylus avellana</td><td>Gewöhnliche Hasel</td></tr> <tr><td>Crataegus monogyna</td><td>Eingrifflicher Weißdorn</td></tr> <tr><td>Crataegus leavigata</td><td>Zweigrifflicher Weißdorn</td></tr> <tr><td>Euonymus europaeus</td><td>Gewöhnliches Pfaffenhütchen</td></tr> <tr><td>Ligustrum vulgare</td><td>Liguster</td></tr> <tr><td>Lonicera xylosteum</td><td>Rote Heckenkirsche</td></tr> <tr><td>Prunus spinosa</td><td>Schlehe</td></tr> <tr><td>Rosa arvensis</td><td>Acker-Rose, Kriechrose</td></tr> <tr><td>Rosa canina</td><td>Hunds-Rose</td></tr> <tr><td>Viburnum lantana</td><td>Wolliger Schneeball</td></tr> </table>	Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Quercus robur	Stiel-Eiche	Sorbus aria	Echte Mehlbeere	Tilia cordata	Winter-Linde	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus leavigata	Zweigrifflicher Weißdorn	Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe	Rosa arvensis	Acker-Rose, Kriechrose	Rosa canina	Hunds-Rose	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Acer campestre	Feld-Ahorn																																				
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn																																				
Carpinus betulus	Hainbuche																																				
Prunus avium	Vogel-Kirsche																																				
Quercus robur	Stiel-Eiche																																				
Sorbus aria	Echte Mehlbeere																																				
Tilia cordata	Winter-Linde																																				
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel																																				
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel																																				
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn																																				
Crataegus leavigata	Zweigrifflicher Weißdorn																																				
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen																																				
Ligustrum vulgare	Liguster																																				
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche																																				
Prunus spinosa	Schlehe																																				
Rosa arvensis	Acker-Rose, Kriechrose																																				
Rosa canina	Hunds-Rose																																				
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball																																				

## 10. Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 (1) 14 und § 9 (1) 16 BauGB)

	<p><b>Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser</b></p> <p>Siehe Plandarstellung</p>
	<p>Die Fläche dient der Unterbringung von Anlagen zur Ableitung und Rückhaltung von unverschmutztem Niederschlagswassers (d.h. Gräben / Retentionsbecken zur Ableitung des Oberflächenwassers).</p>

## 11. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 (26) BauGB i.V.m § 126 BauGB)

	<p><b>Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern</b></p> <p>Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschranke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.</p>
--	--





## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Runs-Mühlweg-Lindenstraße“  
(nach § 9 (4) BauGB und § 74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p><u>Dachform, Dachneigung der Hauptgebäude</u> siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Dachdeckung</u> Für alle baulichen Anlagen gilt:</p> <p>Glasierte, glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung.</p> <p>Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig.</p> <p>Mindestens 30% der Dachflächen sind als extensiv oder intensiv begrünte Dächer auszuführen.</p> <p><u>Fassaden</u> Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.</p> <p><u>Kollektoranlagen</u> Kollektoranlagen zur thermischen oder photovoltaischen Solarenergienutzung sind auf den Dächern und an den Fassaden zulässig.</p>
--	---

### 2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

	<p>Die Oberkante der Werbeanlage darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden und freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 8 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.</p> <p>Nach § 22 Abs. 5 StrG. stehen Werbeanlagen den baulichen Anlagen gleich und dürfen innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang der L1236 nicht errichtet werden.</p>
--	--

### 3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p><u>Befestigung der privaten Stellplätze</u></p> <p>Pkw-Stellplätze sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster). Dies gilt nur für Flächen außerhalb des Wasserschutzgebietes.</p> <p>Gewerblich genutzte Hofflächen sind wasser<u>u</u>ndurchlässig (Asphalt, Beton) herzustellen.</p>
	<p><u>Einfriedigungen und Stützbauwerke</u></p> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen haben Einfriedigungen und Stützbauwerke einen Mindestabstand von 0,50 m zur Grenze der öffentlichen Fläche einzuhalten, welcher zu begrünen ist. Für Hecken und Pflanzungen zu öffentlichen Verkehrswegen hin und zwischen den privaten Grundstücken sind standortgerechte heimische Gehölze und Pflanzen zu verwenden.</p> <p>Einfriedigungen wie Mauern und Zäune sowie Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen den Grundstücken sind bis zu einer max. Höhe von 2,00 m (auf die angrenzende Verkehrsfläche bzw. das bestehende Gelände bezogen) zulässig.</p>

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz umgehend dem Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Alb-Donau-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Einbauten unter der MW-Linie des Grundwassers sind nicht zulässig, bei Gründungen im Bereich des mittleren Grundwassers sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grund- und Schichtwassers ist höchstens für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von Karbonatgesteinen (u. a. Massenkalksteinen) des Oberjuras, die von unterschiedlich mächtigem Alblehm überdeckt sein können. Auffüllungen der vorausgegangenen Nutzung sind nicht auszuschließen.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Der Alblehm stellt einen uneinheitlichen, mitunter stark setzungsfähigen Baugrund dar. Die Karbonatgesteine, vor allem die Massenkalksteine sind stellenweise sehr stark verkarstet. Auf einheitliche Gründungsbedingungen der Fundamente ist zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge weiterer Planungen und Baumaßnahmen werden eine objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. Baugrubenabnahmen nach DIN EN 1997 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### 4. Regelung zum Schutz des Bodens

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

5. Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III A des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes "Blaubeuren/Gerhausen" der "Stadt Blaubeuren und ZV WV Albgruppe III und des Wasserschutzgebietes Wiesensteig". Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

6. Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.

7. Entsprechend des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg ist gegenüber landwirtschaftlichen Flächen mit Einfriedigungen und Stützmauern sowie mit Bäumen und Sträuchern ein Grenzabstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

8. Die Errichtung von Erdwärmesonden ist nicht zulässig.

9. Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten können als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet werden. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Sollte auf Grund geringer Grundwasserflurabstände Grundwasser freigelegt bzw. angeschnitten werden oder werden innerhalb eines Wasserschutzgebietes errichtet, ist dies anzeigepflichtig und erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

10. Die anbaufreien Bereiche (§ 22 Straßengesetzes (StrG) Baden-Württemberg) sind von baulichen Anlagen (inklusive Nebenanlagen) freizuhalten. Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb der Anbauverbote nicht ohne ausdrückliche Zustimmung des Regierungspräsidiums Tübingen, Außenstelle Ehingen – Straßenbauamt zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich deren Genehmigung.

## **C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

### **I. Planerfordernis**

Die Gemeinde Westerheim möchte durch die Bereitstellung eines weiteren Gewerbegebietes dazu beitragen, die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde zu fördern und die Voraussetzungen für weitere Arbeitsplätze schaffen. Deshalb soll das bereits bestehende Gewerbegebiet „Runs Nord“ erweitert werden.

Der strukturelle Wandel in der Wirtschaft geht mit neuen Flächenansprüchen einher. Die Gemeinde hatte in den letzten Jahren einen Rückgang von Arbeitsplätzen zu verzeichnen. Die in der Landwirtschaft weggefallenen Arbeitsplätze müssen durch andere Sektoren der Wirtschaft ausgeglichen werden. Um Erweiterungsvorhaben ortsansässiger Betriebe zu ermöglichen, die wiederum zur Entflechtung unverträglicher Gemengelage führen und somit im Ortskern neue Möglichkeiten schaffen, müssen Engpässe in der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen vermieden werden. Vor allem für ortsansässige Betriebe sollen Entwicklungsflächen bereitgestellt werden, um Arbeitsplätze in Westerheim halten zu können. Dem örtlichen Bedarf wurde bei der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2030 in Westerheim hauptsächlich im Nordwesten des Gemeindegebiets Rechnung getragen.

Die international agierenden Firmen ALFA TOOLS Spezialmaschinenfabrik GmbH, Bernd Meffle GmbH (Kunststoffverarbeitung) und MEBA Metall-Bandsägemaschinen GmbH sind bereits am Rand des Gebietes als auch im Gebiet selbst ansässig. Ziel ist es, diesen Betrieben langfristig Erweiterungsflächen anbieten zu können, um die Firmen am Ort zu halten.

Für den Großteil des Plangebietes besteht derzeit kein Bebauungsplan. Damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht werden kann, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Dieser soll als Grundlage für den Gesamtbereich verbindliches Planungsrecht schaffen, um die Erschließung und Bebauung des Gewerbegebietes zu ermöglichen. Deshalb plant die Gemeinde Westerheim im Nordwesten der Ortslage die Aufstellung des Bebauungsplanes „Runs-Mühlweg-Lindenstraße“.

### **II. Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Gebiet befindet sich im Nordwesten des Gemeindegebietes und umfasst ca. 16,8 Hektar. Im Osten bildet die Landesstraße L 1236 / Wiesensteiger Straße die Grenze des Geltungsbereichs. Die nördliche Abgrenzung wird im Osten durch den Feldweg auf Flst. 1337/1 und im Westen durch das Flurstück 1172 gebildet. Im Süden wird das Plangebiet durch den landwirtschaftlichen Hof und das bestehende Gewerbegebiet abgegrenzt. Im Westen endet der Geltungsbereich entlang des Wirtschaftsweges mit Flurstücksnummer 1100/1.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil des erneuten Entwurfs zum Bebauungsplan vom 25.03.2014 dargestellt.

### **III. Übergeordnete Planungen**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands „Laichinger Alb“ (5. Fortschreibung) sind sämtliche Flächen des Plangebiets als Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### IV. Bestehendes Planungsrecht

Im Süden überlagern der Bebauungsplan „Runs II“ aus dem Jahr 1996 sowie dessen 1. Änderung aus dem Jahr 2000 das Plangebiet um einen etwa 80 m breiten Streifen. Der Bebauungsplan „Runs II, 1. Änderung“ überlagert zudem Teile des Weges auf Flst 344/1. Der südliche Teil der Lindenstraße sowie die Straßen „Aufsee“ und „Am Vogelherd“ werden vom Bebauungsplan „Aufsee“ aus dem Jahr 1971 sowie dessen 1. (1974) und 2. Änderung (1978) überlagert.

Für den übrigen Teil des Plangebietes ist derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

#### V. Bestand

##### Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten des Plangebietes, zwischen Wiesensteiger Straße (L 1236), Lindenstraße und Mühlweg ist bereits gewerbliche Nutzung vorhanden.

##### Schutzgebiete

Im Westen des Plangebietes befindet sich das **§ 32 NatSchG Offenland Biotop** „Heckenkomplex im Gewann Hagentelle nw Westerheim“. Bei diesem aus 19 Teilflächen bestehenden Biotop handelt es sich um Feldhecken und Feldgehölze sowie Steinriegel. Westlich hiervon, außerhalb des Geltungsbereichs sind weitere Biotope vorzufinden.

Auf den Flurstücken 1158, 1159, 1160, 1161, 1162 und 1163 sind geschützte Hecken-Biotope durch die dortige GE-Ausweisung betroffen. Voraussetzung für eine Befreiung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG sind flächen- und funktionsgleiche Ersatzpflanzungen. Diese wurden im Antrag einer Ausnahmegenehmigung nach § 30 BNatSchG und innerhalb des Bebauungsplans definiert.

Westlich der GE-Flächen wird eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche sind Anlagen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zulässig. Um die ordnungsgemäße Entwässerung des Gebietes gewährleisten zu können, muss in Teilbereich der bestehenden Biotope in Form eines naturnahen Entwässerungsgrabens eingegriffen werden. Der Verlust der Hecken-Biotope ist an geeigneter Stelle zu kompensieren. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben.

Durch die öffentliche Grünfläche ist zusätzlich ein Teil des sich im Westen befindenden **Landschaftsschutzgebiets** „Westerheim“ (LSG 4.25.133) betroffen. Dessen Ziel ist die Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Kuppenalandschaft. Der geplante Entwässerungsgraben soll naturnahe angelegt werden und sich durch eine sanfte Modellierung in das bestehende Landschaftsbild einfügen. Gem. § 32 NatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG ist auch hier eine Befreiung aus naturschutzrechtlicher Sicht erforderlich.

**Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden vor dem Eingriff in die Biotope und in das Landschaftsschutzgebiet rechtlich und faktische hinreichend bestimmt und vertraglich gesichert. Die Befreiung zur Überlagerung des Landschaftsschutzgebiets mit dem Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich mit dem Landratsamt abgestimmt. Die Genehmigung wird bis zum Satzungsbeschluss erteilt.**

**Die Genehmigung des Befreiungsantrags zum Eingriff in die Biotope gem. § 30 BNatSchG wurde in Aussicht gestellt und wird außerhalb des Bebauungsplans mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Somit wird in eine Befreiungslage hinein geplant.**

Der Bereich östlich der Straße „Hagentelle“ liegt innerhalb der Zone III A des **Wasserschutzgebietes** „WSG 201 Blaubeuren/Gerhausen“ (WSG 425201).

Ca. 160 m östlich des Plangebietes befindet sich das **FFH-Gebiet** „Gebiete zwischen Laichingen und Donnstetten“ (FFH 7423343). Es beinhaltet eine Höhle und zwei Karsthöhlen sowie artenreiche und zu 10% prioritäre Kalk-Magerrasen mit Weidbäumen und magere Flachland-Mähwiesen.

#### Eigentum

Der Großteil der Flurstücke im Plangebiet befindet sich im Privateigentum. Zur Umsetzung des Vorhabens soll eine Baulandumlegung durchgeführt werden.

#### Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

## **VI. Voraussichtliche Auswirkungen**

Durch die Erschließung und Bebauung des Gebietes kommt es zur Versiegelung von Grund und Boden und zum Verlust von landwirtschaftlichen Flächen. Zusätzlich kommt es im westlichen Bereich zum Eingriff in bestehende Grünstrukturen, für die ein wertgleicher Ausgleich erforderlich ist. Der genaue Eingriff durch das Vorhaben und die vorgesehenen Verminderungs-, Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die angrenzenden Verkehrsflächen sind leistungsfähig genug, um den durch das Gebiet entstehenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Durch entsprechende Gestaltung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen kann die Auswirkung der Bebauung des Gebietes auf das Landschaftsbild gemindert werden.

Regionalplanerische Festsetzungen (z.B. Grünzüge, Grünzäsuren, Vorranggebiet, Vorbehaltsgebiete usw.) werden durch das Gebiet nicht tangiert.

## **VII. Standort- und Planungsalternativen**

Weitgehend konfliktfreie Entwicklungsmöglichkeiten sind in Westerheim kaum vorhanden. Dies liegt zum einen an der besonderen naturräumlichen Situation, zum anderen an der hohen Bedeutung der Freizeit- und Erholungsnutzungen im Luftkurort Westerheim. Dennoch muss eine weitere Entwicklung der Gemeinde möglich bleiben. Dem vorhandenen Bedarf an einer qualitativ und quantitativ ausreichenden Anzahl an Arbeitsplätzen und einer dementsprechenden Flächenausweisung für das Gewerbe ist Rechnung zu tragen.

Gemäß den Aussagen im Flächennutzungsplan möchte die Gemeinde das bestehende Gewerbegebiet „Runs II“ fortentwickeln, um somit einen kompakten gewerblichen Standort zu schaffen. Hierbei handelt es sich um die einzige größere zusammenhängende Fläche, die für eine Weiterentwicklung des Gewerbestandortes geeignet ist. Die Verkehrsanbindung an die L 1236 und an die L 252 ist gegeben. Eine zusätzliche Belastung des Ortskerns durch den Transportverkehr wird so vermieden.

Im Vorfeld fand ein Vergleich zwischen vier verschiedenen Bebauungsplanvarianten statt. Hintergrund war unter anderem der Umgang mit den geschützten Biotopen (§ 32 NatSchG) und das im Gewann Hagentelle vorhandene sensible Landschaftsbild, auch im Hinblick auf die Erholungseignung (wichtige Wegeverbindung zur Schertelshöhle, Wanderparkplatz, starke

Frequentierung). Als Ergebnis kann der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf betrachtet werden, der aus den Vorzugsvarianten weiterentwickelt wurde.

Um einen behutsamen Umgang mit dem Landschaftsschutzgebiet „Westerheim“ und mit den vorhandenen Biotopstrukturen im Westen des Plangebietes sicher zu stellen, hat die Gemeinde einen Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im Bereich der Flurstücke 1158-1168 zurückgenommen. Des Weiteren wird die westliche Gewerbefläche aufgeteilt, so dass zwei große Heckenstreifen des § 32-Biotops "Heckenkomplex im Gewinn Hagentelle nw Westerheim" komplett erhalten und durch Pflanzbindungen gesichert werden.

Gegenüber dem Entwurf vom 20.11.2012 wurde zudem die Fläche für die Landwirtschaft im Bereich Hof Baumann aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

## VIII. Umweltbelange

### Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht (gemäß § 2 a BauGB) erstellt. In diesem wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Auf Grundlage des Umweltberichts wurden die möglichen und notwendigen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Die Vermeidung von Beeinträchtigungen hat Vorrang vor Ausgleich und Ersatz. Zur Vermeidung oder Minderung der mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen wirken sich Maßnahmen wie beispielsweise die ausschließliche Verwendung gebietsheimischer Arten zur Bepflanzung, die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers über Retentionsmulden und der Wiedereinbau des Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) vermindert auf den Eingriff aus.

Als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches werden im Bebauungsplan Pflanzgebote, Pflanzbindungen sowie eine Pflanzliste festgesetzt.

Zur Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich wurde das von der LUBW empfohlene Rechenmodell zu Grunde gelegt. Es hat gegenüber der verbal-argumentativen Vorgehensweise den Vorteil der objektiven Überprüfbarkeit. Nachteil: bei großen Gebieten sind die erforderlichen Punktzahlen für die Kompensation oft nicht über die Fläche ausgleichbar.

Vorgehensweise:

Es werden die Punktzahlen des Ist-Zustandes des Gebietes dem der Planung gegenübergestellt.

Ergebnis der Gegenüberstellung:

Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Lebensräume:

- Ausgleich zu ca. 88 % im Gesamtgebiet kompensiert

Schutzgut Boden:

- Ausgleich zu ca. 81 % im Gesamtgebiet kompensiert

D.h. Nach Durchführung des aufgezeigten Maßnahmenkonzeptes ist der Eingriff zum überwiegenden Teil kompensiert. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### Artenschutz

Um im Vorfeld zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen, hat die Gemeinde eine tierökologische Voruntersuchung in Auftrag gegeben.



Das Ergebnis der Vogelerkundung ergibt, dass für die Fledermäuse und die Zauneidechse kein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1) BNatSchG erkannt wird. Das Gebiet ist hauptsächlich für die Gilde der Gebüschbrüter geeignet, die nördlich angrenzenden Ackerflächen zudem für die Bodenbrüter, insbesondere die Feldlerche.

Durch die zukünftigen Baumaßnahmen gehen Teilflächen des Lebensraums (vorwiegend Nahrungshabitat) verloren. Aus den im Gutachten aufgezeigten Gründen wird nicht von einer dauerhaften Verschlechterung der Population ausgegangen

Ein nachgewiesenes Brutrevier der Feldlerche befindet sich nördlich der Lindenstraße innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Ackerfläche. Die restlichen Flächen im Geltungsbereich sind von untergeordneter Bedeutung für die Bodenbrüter. Als Ausgleichsmaßnahme wird im räumlich-funktionalen Zusammenhang die Anlage von zwei Lerchenfenstern empfohlen. Ein Verbotstatbestand ist aufgrund des guten Erhaltungszustandes der lokalen Population im Naturraum nicht zu befürchten.

Die geplante Baumaßnahme ist mit einem Teilverlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Gebüschbrüter verbunden (Teilverlust der Heckenstreifen). Durch Modifizierung der ursprünglichen Planung ist es gelungen, einen Großteil der Hecken für die Vogelwelt zu erhalten, der geplante Entwässerungsgraben wirkt sich nicht negativ aus, da er die Strukturvielfalt in diesem Landschaftsausschnitt bereichert. Gefährdete Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand sind nicht betroffen. Aus diesem Grund sind ein Verbotstatbestand und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch das Bauvorhaben nicht zu befürchten.

Die sonstigen Arten nach Anhang IV konnten in der Voruntersuchung ausgeschieden werden. **Dementsprechend liegt auch keine Berührung des Verbotstatbestandes von Fang, Verletzung oder Tötung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vor.**

## IX. Planungsziele und Planungskonzeption

### Verkehrliche Erschließung

Die Gewerbeentwicklung der Gemeinde wurde städtebaulich analysiert und in möglichen Varianten gegenübergestellt, um die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Erweiterung der Gewerbeentwicklung darzustellen. Dabei hat sich die im Folgenden dargestellte Variante als die beste Lösung erwiesen.

Die verkehrliche HAUPTerschließung ist als Verlängerung der Lindenstraße geplant. Diese Straße soll für die bestehenden und die geplanten Gewerbeflächen einen verkehrlichen Ringschluss zwischen der Wiesensteiger Straße / L1236 im Osten und dem Anschluss an die L 252 in Richtung Donnstetten im Südwesten herstellen. Diese Erschließungsstraße soll einen parallelen Gehweg, Parkplätze und einen Grünstreifen erhalten. Die Straße „Im Runs“ soll verlängert und an diese Ringstraße angebunden werden. Gehwegeverbindungen durch das Gewerbegebiet in die freie Landschaft sind entlang der Straße „Hagentelle“ und „Im Runs“, sowie im Bereich der „Lindenstraße“ vorgesehen. Durch eine ordnungsgemäß gesicherte Fußwegeverbindung, die den Fußgänger in die umgebende Natur führt, wurde der Ist-Zustand für Fußgänger deutlich verbessert.

Die Lindenstraße dient als einzige Zufahrt zur bestehenden Firma MEBA. Sie ist nicht ausgebaut. Der erhebliche gewerbliche Zu- und Abfahrtsverkehr des drittgrößten Arbeitgebers am Ort mit knapp 100 Mitarbeitern erfordert den Ausbau der Lindenstraße, wofür mit dem Bebauungsplan verbindliches Planungsrecht geschaffen werden soll.

Unter Berücksichtigung der baulichen Weiterentwicklung der Firma MEBA im Osten des Plangebiets wird die Anbindung des Mühlwegs an die Lindenstraße neu geplant. Dadurch kann eine weitere bauliche Entwicklung auf dem Betriebsgelände realisiert werden.

### Bebauung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die Bebauung soll in Fortsetzung des bestehenden Gewerbegebiets erfolgen. Bei der Festlegung der Gebäudehöhe wird darauf geachtet, dass sich die Bebauung in das Landschaftsbild einfügt und einen städtebaulich verträglichen Ortsrand bildet.

Um das Gebiet einzugrünen und so einen landschaftsplanerisch homogenen Übergang zur freien Landschaft zu erhalten, sind an den Rändern des Plangebietes Grünzonen als Puffer geplant.

### Landwirtschaft

Der Aussiedlerhof auf dem Flurstück 454/1 schränkt die Entwicklung für gewerbliche Bauflächen im Anschluss an das Gewerbegebiet „Runs II“ ein. Deshalb wird mit dem geplanten Gewerbegebiet ein ausreichender Abstand eingehalten.

Der Abstand zwischen Landwirtschaft und Bebauung resultiert aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands „Laichinger Alb, 5. Fortschreibung“. Dort ist ein Emissionsradius von 64 Meter bezogen auf den Emissionsschwerpunkt des Hofes dargestellt, der auf der Basis der damaligen VDI Richtlinie 3473 errechnet wurde. Dieser Mindestradius wird durch den Bebauungsplan an allen Stellen eingehalten. Im Norden beträgt der Mindestabstand ca. 14 Meter mehr (bis zur Baugrenze) und im Westen ca. 43 Meter mehr. Zwischenzeitlich wurde die Richtlinie 3473 durch die neue VDI Richtlinie 3894 ersetzt. Die dort berechneten immissionsschutzrechtlichen Abstände zwischen gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung werden im Bebauungsplan eingehalten.

Dadurch ist der Betrieb des landwirtschaftlichen Hofes ausreichend gesichert und eine weitere Entwicklung möglich.

### Ver- und Entsorgung

Die östliche Gewerbefläche im Bereich der Firma MEBA wird gemäß AKP im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser fließt zu einer zentralen Hebeanlage und wird von dort in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Straße „Aufsee“ gepumpt. Das Niederschlagswasser der Hof- und Dachflächen wird in ein Sickerbecken auf dem Betriebsgelände geleitet. Für den Neubau eines Kundenzentrums mit Ausstellungsraum und Büroräumen, Neubau eines Carports und Neubau einer Fahrradüberdachung liegt ein Entwässerungsgesuch (Stand: 6. November 2012) vor. Dieses sieht vor, dass das Niederschlagswasser der Dachflächen des Kundenzentrums sowie der Überdachung für die Fahrräder über die bestehende Regenwasserbehandlungsanlage in das vorhandene Versickerungsbecken eingeleitet wird. Das Niederschlagswasser der Carport-Dachflächen wird in eine geplante Versickerungsmulde eingeleitet.

Für den westlichen Bereich ist im AKP eine Fläche von 6,51 ha enthalten, welche im modifizierten Mischsystem entwässert werden soll. Die Abgrenzung dieser Fläche im AKP stimmt nicht genau mit dem vorliegenden Plangebiet überein. Die übrigen Flächen mit ca. 4,0 ha sind nicht im AKP enthalten. Um eine geordnete Entwässerung nachweisen zu können, wird die Gemeinde die Kanalnetzberechnung durchführen lassen, um ein geeignetes und genehmigungsfähiges Entwässerungssystem zu finden.

Nordwestlich des Bebauungsplangebietes liegt ein ca. 20 ha großes Außeneinzugsgebiet (Westenberg). Das Gebiet ist sehr steil und in Richtung Aufstellungsbereich des Bebauungsplans geneigt. Bei größeren Niederschlagsereignissen sowie Schneeschmelze fließt Oberflächenwasser aus dem Außeneinzugsgebiet in Richtung des geplanten Bebauungsplangebietes ab. Ausschwemmungen auf den Äckern weisen auf diese Tatsache hin. Die Gemeinde befestigte im Bereich der Straße „Hagentelle“, die im Tiefpunkt des Außeneinzugsgebietes verläuft, den Feldwegrand, da dieser mehrmals weggeschwemmt wurde.

Um die zukünftige Bebauung vor diesem Oberflächenabfluss aus dem Außeneinzugsgebiet zu schützen, wird eine „sanfte“ Erdmulde am nordwestlichen Rand des Baugebietes geplant. In der Erdmulde wird das anfallende Oberflächenwasser des Außeneinzugsgebietes gesammelt. In die Mulde werden Kaskaden aus Steinen und Erde eingebaut. In den dadurch geschaffenen Stauräumen wird das Oberflächenwasser zurückgehalten und über die Sohle der Mulde über die bewachsene Oberbodenzone versickert. Die Mulde muss über die gesamte Länge der betroffenen Bebauungsplangrenze durchgängig sein, damit bei einem Überlaufen einer Kaskade die untenliegende Kaskade das Wasser aufnehmen kann. Die Mulden werden im Bereich der vorhandenen Feldhecken schmaler ausgeführt, damit der Eingriff minimiert wird. Am südwestlichen Eck der Anlage wird ein Notüberlauf in Form einer Dammscharte erstellt, der bei Vollfüllung der Mulde das Niederschlagswasser oberflächlich in Richtung Talsohle ableitet.

Die Erdmulde kann bepflanzt werden. Es ist lediglich darauf zu achten, dass die Mulde für das Oberflächenwasser durchgängig ist.

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes wird als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Diese Nutzung sichert zum einen die bestehenden gewerblichen Betriebe im Plangebiet ab, zum anderen sind die zulässigen Nutzungen mit den angrenzenden Bestandsgebieten verträglich.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die Festlegung einer maximalen Grundflächenzahl und der Gebäudehöhe festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe soll 10,5 m betragen. Dies ermöglicht die Ansiedlung örtlich üblicher Gewerbebetriebe.

### 1.3 Bauweise

Im Gewerbegebiet wird abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Die Länge der baulichen Anlagen wird bewusst nicht festgesetzt, um eine möglichst große Flexibilität zu erhalten. Aufgrund der festgesetzten Baugrenzen sind die maximalen Gebäudelängen ausreichend reglementiert.

### 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen festgesetzt. Um den Bauherren einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, sind die überbaubaren Grundstücksflächen als großzügige, zusammenhängende Baufenster festgesetzt.

### 1.5 Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies verhindert eine übermäßige Bebauung des Gebietes und die damit einhergehende Beeinträchtigungen der durchgrünten Gebäudefreiflächen sowie des Verkehrsraums.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig, da durch diese die Freizonen zwischen der Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Auf eine Reglementierung bezüglich des Standorts von Stellplätzen soll deshalb bewusst verzichtet werden, um den Bauherren möglichst viel Freiheit zu bieten, ohne dabei die städtebauliche Ordnung zu stören.

### 1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Bereiche

Gemäß § 22 Abs. 1 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) besteht außerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten. Um dies zu sichern, wird im Bebauungsplan entlang der Außenstrecke ein Streifen festgesetzt, der von jeder baulichen Nutzung freizuhalten ist. In Absprache mit dem Straßenbauamt wird im nördlichen Bereich entlang der Landesstraße L 1236 ein Streifen von 20 m Breite festgesetzt, welcher von Bebauung freizuhalten ist und im südlichen Bereich ein 18 m breiter Streifen.

Des Weiteren wird an der Einmündung der Erschließungsstraße in die L 1236 in Richtung Wiesensteig ein Sichtfeld in den Bebauungsplan aufgenommen, welches ebenfalls von Bebauung freizuhalten ist.

### 1.7 Zu- und Abfahrtsverbot

Unmittelbare Zufahrten und Zugänge von der überörtlichen Straße zu den angrenzenden Grundstücken können außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt nicht zugelassen werden. Deshalb ist in den Bebauungsplan ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Dieses gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

### 1.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Da die Grundstücksgrößen entsprechend den einzelnen betrieblichen Erfordernissen stark voneinander variieren können, soll die Planung bezüglich der Parkierung, der Begrünung, und der Grundstückszufahrten möglichst flexibel gestaltet werden. Aus diesem Grund soll die genaue Abgrenzung der Zweckbestimmung dieser Flächen nicht vorbestimmt, sondern dem jeweiligen Fortschritt der Ansiedlung der Gewerbebetriebe angepasst werden. Pro Grundstück sind zwei Zufahrten mit einer maximalen Breite von jeweils 8 Meter zulässig.

### 1.9 Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser

Die Flächen dienen der Rückhaltung und dem schadlosen Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers im nordöstlichen und im westlichen Bereich des Gebietes und tragen so zur Rückführung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf bei.

### 1.10 Öffentliche Grünflächen

Das Gebiet soll durchgrünt werden. Aus diesem Grund sind zwischen den Gewerbeflächen Grünflächen festgesetzt. Zudem soll der Gebietsrand begrünt werden, um einen homogenen Übergang zur freien Landschaft und eine Eingrünung entlang der Landesstraße zu erreichen. Die anzupflanzenden Gehölze sichern dabei einen standortgerechten und ökologisch wertvollen Bewuchs.

### 1.11 Pflanzung von Einzelbäumen auf den öffentlichen Grundstücken

Der Straßenraum soll im Bereich der öffentlichen Flächen durchgrünt werden. Aus diesem Grund sind an den dargestellten Standorten auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und den öffentlichen Grünflächen hochstämmige Bäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Gehölze der Pflanzliste sollen einen ökologisch wertvollen und standortgerechten Bewuchs sichern.

### 1.12 Pflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken

Der Eingriff in Natur und Landschaft soll minimiert und die gewünschte Begrünung des Gebietes gesichert werden. Dazu ist je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Um einen möglichst ökologisch wertvollen Bewuchs zu sichern, sind hierfür ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden.

Je 6 nicht überdachte private Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 18-20 cm in einem Meter Höhe gemessen, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dies trägt zur Durchgrünung des Gebietes bei und verhindert ungestaltete und öde Parkflächen.

### 1.13 Pflanzbindung Einzelbäume

Die vorhandenen Bäume im nördlichen Bereich entlang der Lindenstraße sollen als Bestandteil der vorhandenen Eingrünung erhalten werden. Aus diesem Grund sind die im zeichnerischen Teil dargestellten Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall bzw. Verlust mit Bäumen der Artenliste des Umweltberichtes zu ersetzen.

### 1.14 Flächenhafte Pflanzgebote 1 (pfg 1)

Der Übergang zur freien Landschaft soll begrünt werden, um einen städtebaulich homogenen Übergang zu den angrenzenden Freiflächen im Westen zu erhalten. Hierfür sind auf den mit pfg 1 gekennzeichneten Flächen die Pflanzung und Entwicklung von Gehölzgruppen und Heckenstreifen vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzungen sind stufig aus Baum- und Strauchgehölzen vorzunehmen. Um einen standortgerechten und ökologisch möglichst wertvollen Bewuchs zu sichern und die Eingrünung dauerhaft zu erhalten, sind die Flächen mit Gehölzen der Pflanzlisten zu bepflanzen und abgängige Pflanzungen zu ersetzen. Durch die Unzulässigkeit von baulichen Anlagen und Ablagerungen aller Art soll die geplante Eingrünung dauerhaft gesichert werden.

#### 1.15 Flächenhafte Pflanzgebote 2 (pfg 2)

Um eine Durchgrünung des Gebiets zu erreichen, sind die mit pfg 2 gekennzeichneten Flächen, mit Ausnahme von Stellplätzen, Zufahrten oder vergleichbaren Flächen, als Grünflächen anzulegen.

Die zu verwendenden Gehölze der Pflanzlisten sichern dabei einen standortgerechten und ökologisch wertvollen Bewuchs. Um die natürliche Funktion der Flächen nicht zu beeinträchtigen, sind bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie Nebenanlagen) und Ablagerungen aller Art nicht zulässig.

#### 1.16 Flächenhafte Pflanzbindung (pfb)

Die Grünflächen im Gewann Hagentelle einschließlich Heckenstreifen mit Bedeutung für die Tierwelt und das Landschaftsbild sollen erhalten und weiterhin extensiv gepflegt werden. Deshalb werden diese über eine flächenhafte Pflanzbindung (pfb) dauerhaft gesichert.

Die vorhandenen Gehölze auf diesen Flächen sind fachgerecht und dauerhaft vom Grundstückseigentümer zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte, heimische Gehölze, möglichst artgleich, zu ersetzen. Hierdurch wird der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert und ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft gesichert.

Um den Fortbestand der vorhandenen Ortsrandeingrünung dauerhaft zu sichern und damit die Vernetzung des Gebiets mit der angrenzenden freien Landschaft dauerhaft zu gewährleisten, sind Höhenveränderungen, bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie Nebenanlagen) oder Ablagerungen aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) innerhalb dieser Flächen nicht zulässig.

#### 1.17 Pflanzliste

Um eine ökologisch wertige und standortgerechte Durchgrünung und Bepflanzung zu erhalten, sind die Pflanzen aus der Pflanzliste zu verwenden.

## Örtliche Bauvorschriften

### 2.1 Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die Dächer der Gebäude sind im Großteil des Gebietes nur als Flach-, bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0°-20° zulässig. Hierdurch wird eine städtebaulich ungewünschte heterogene Dachlandschaft verhindert. Lediglich auf der bereits bebauten Gewerbefläche im Osten sind zusätzlich auch Satteldächer mit einer Dachneigung bis zu 30° zulässig.

### 2.2 Dachdeckung

Unbeschichtete bleigedekte Dächer sind aus Gründen des Grundwasserschutzes und des Ortsbildes nicht zulässig.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glasierte, glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

Mindestens 30% der Dachflächen sind als extensiv oder intensiv begrünte Dächer auszuführen. Dadurch wird der Flächenversiegelung entgegengewirkt, da begrünte Dächer zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Kreislauf beitragen.

### 2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen wurden in Ihrer Größe und Anordnung am Gebäude eingeschränkt, um eine zu massive Außenwirkung zu verhindern. Außerdem sollen Werbeanlagen mit bewegtem Licht sowie gebäudeüberspannende Beschriftungen ausgeschlossen werden, um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

### 2.4 Stellplätze

Zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und somit des abfließenden Oberflächenwassers sind nicht überdachte Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster) auszuführen. Dies gilt nur für Flächen außerhalb des Wasserschutzgebietes.

### 2.5 Einfriedigungen und Stützbauwerke

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Flächen sind bis maximal 2,0 m Höhe zulässig. Dadurch können die Gewerbegrundstücke ausreichend gesichert und umgrenzt werden, ohne, dass das Ortsbild negativ beeinträchtigt wird.

Des Weiteren ist ein Abstand von 50 cm hinter der Randsteinkante einzuhalten, um einen Sicherheitsstreifen zu erhalten. Der Sicherheitsstreifen entspricht dem erforderlichen Abstand zwischen Fahrbahnrand und Einbauten bzw. Schildern nach der Straßenverkehrsordnung.

Die zu verwendenden Gehölze der Pflanzliste für Hecken und Pflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sichern einen möglichst ökologisch wertvollen und standortgerechten Bewuchs.

## X. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich größtenteils im privaten Eigentum. Zur Umsetzung des Bebauungsplans wird eine Bodenordnung durchgeführt. Hierfür möchte die Gemeinde sämtliche Grundstücke erwerben und diese entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans aufteilen.

## XI. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 16,8 Hektar.

<b>Gesamtfläche Bebauungsplan</b>	<b>168.704 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>Fläche innerhalb des LSG</b>	<b>11.856 m<sup>2</sup></b>	<b>7 %</b>
Verkehrsflächen	12.117 m <sup>2</sup>	7,1 %
Grünflächen	41.208 m <sup>2</sup>	24,4 %
Fußwege	4.011	2,4 %
Versorgungsfläche	231 m <sup>2</sup>	0,1 %
<b>Gewerbeflächen</b>	<b>111.237 m<sup>2</sup></b>	<b>66 %</b>