

# Bebauungsplan

## Gewerbegebiet

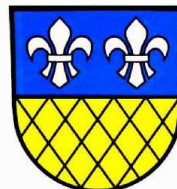
# "Primstraße"

## 3. Änderung und Erweiterung

## Gemeinde Balgheim

## Landkreis Tuttlingen

# Satzung



Gemeinde Balgheim

Landkreis Tuttlingen



Planungsbüro Hermle Ingenieure für Bau und Umwelt GmbH & Co. KG  
Hörnlestr. 4 • D-78559 Gosheim • [www.pbhermle.de](http://www.pbhermle.de)  
Telefon + 49 (0) 7426 / 1811 • [mail@pbhermle.de](mailto:mail@pbhermle.de)

Plan-Nummer:  
ks01130a

Blatt: 05	Anl.-Nr.: 2.1
--------------	------------------

Datum-Bearbeitung:  
Okt 2022

Bearbeiter:  
KH / AG / MS

Format:  
900 x 700

Maßstab:  
1 : 500 u.a.

Bauherr: Gemeinde Balgheim

Projekt: B-Plan Gewerbegebiet "Primstraße"  
3. Änderung u. Erweiterung/Satzung

Plan-  
inhalt: Lageplan zeichnerischer Teil (Teil A)  
schriftlicher Teil (Teil B)

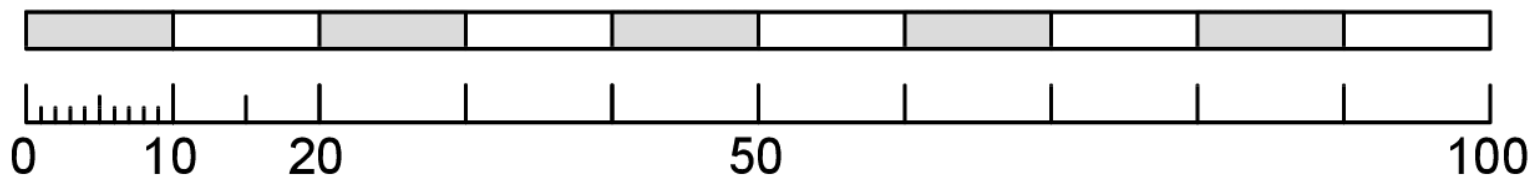
Datum/Unterschrift Planverfasser

Gosheim, den 04.10.2022

(gez.: K. Hermle)

Maßstab 1 : 1.000

1cm = 10m



## Änderungsvermerke

a	Grundplan - Änderung / Ergänzung	04.10.2022

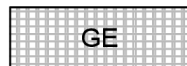
## Bezugssysteme

x	Lage: DHDN/Gauß-Krüger (GK)	DHDN = Deutsches Hauptdreiecksnetz  DHHN = Deutsches Haupthöhenetz
	Lage: ETRS89/UTM32	
	Höhenbezug: DHHN12 (Höhenstatus 130)	
	Höhenbezug: DHHN92 (Höhenstatus 160)	
	Höhenbezug: DHHN2016 (Höhenstatus 170)	

# Planzeichenerläuterungen zum Bebauungsplan Zeichnerische Festsetzungen

Die Legende ist fuer Maßstab 1:500 vorbereitet; Bei anderen Maßstaeben sind Abweichungen in Farbe, Strichstaerke und Linientyp moeglich.

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)



1.3.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

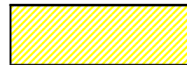
## 3. Bauweis, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23. BauNVO)



Baugrenze

## 6. Verkehrsflaechen (Vkfl) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

### 6.1. Strassenverkehrsflaechen



Strasse



### 6.3. Verkehrsflaechen besonderer Zweckbestimmung

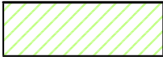
Zweckbestimmung: Private Durchfahrt / Firmengelände

9. Gruenflaechen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs 1 Nr. 15 und Abs 6 BauGB)



Allgemein



bei Leitungsrecht (keine Tiefwurzler,  
kein Über- und Unterbau)

Anpflanzungen von Baeumen, Straeuchern und sonstigen Bepflan-  
zungen sowie Bindungen fuer Bepflanzungen und fuer die Erhaltung von  
Baeumen, Straeuchern und stonstigen Bepflanzungen sowie von  
Gewaessern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Festsetzungen für Teile baulicher Anlagen siehe Maßnahmenplan / Umweltbericht.



Pflanzgebot 1



Blühsaum

10. Wasserflaechen und Flaechen fuer die Wasserwirtschaft, den  
Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



10.1 Wasserflaechen



10.2 Umgrenzung von Flaechen fuer die Wasserwirtschaft, den  
Hochwasserschutz und die Regelung des Wassereabflusses

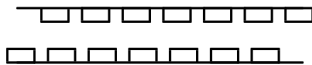
15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzungen von Flaechen fuer  
nebenanlagen, Stellplaetze, Garagen  
und Gemeinschaftsanlagen  
(§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)





15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungs-  
rechten zu belastende Fläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



15.13. Grenze des räumlichen  
Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



16. Weitere Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
bestehender Bebauungspläne



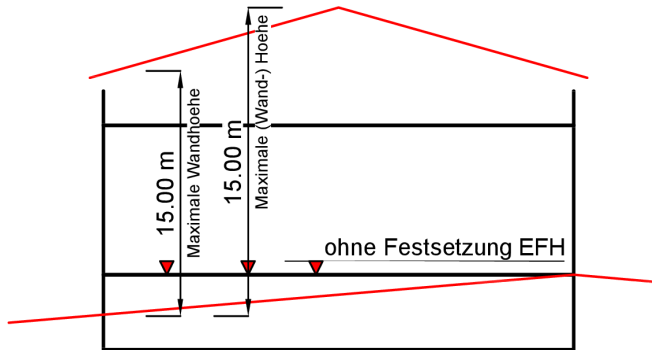
Gemarkungsgrenze



Grundstücksgrenze neu

## Systemskizze

DN 0-25°  
SD, PD, FD



Größe des Geltungsbereich nach Planweisung  
GE = Gewerbegebiet: 12.405,46 m<sup>2</sup> = 1,24 ha

Im einzelnen gelten die Ausführungen der textlichen Festsetzungen

# Legende zum Bestand

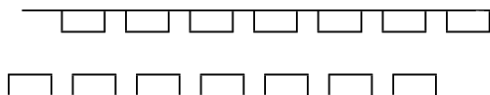
Die Legende ist für Maßstab 1:500 vorbereitet; bei anderen Maßstäben sind Abweichungen in den Farben und Strichstärken möglich.

## Verkehrsflaechen / Oberflaechen

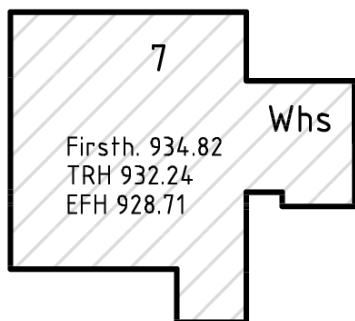


Straßen- / Fahrbahnrand (FBR)  
asphaltiert

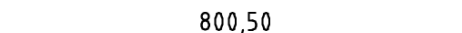
(zus. Straßenbegrenzungslinie nur, soweit zus. erforderlich)



Weg- und/oder Leitungsrechte bzw. dingliche  
Sicherung



Gebaeude mit Nutzungsart, Haus-Nr., First-,  
Trauf- und Erdgeschoßfußbodenhoehe



800,50

Hoehenlinie - 0.50-0.25 Meter



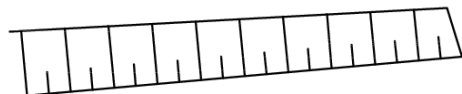
unterirdische Leitung 20 kV



Wasserversorgungsleitung der  
Bodenwasserversorgung (BWV)



Überflutungsfläche  
HQ100-Verlauf nach LUBW



Boeschungen



Laubbaum / -ausdehnung

Bestehende Grundstuecksverhaeltnisse / Flurstuecke auf Plangrundlage des  
Vermessungsamtes Tuttlingen, Stand Juli 2019.

Hoehenlinien; Straßenraum und Gelaendehoeen; Kanal- und Wasserleitungsschaechte nach  
Bestandsaufnahme VB Kurzmann vom Feb 2019 u.a.

Gasleitungs- und 20 kV Trasse und sonstigen Versorgungsleitungen auf Grundlage der  
jeweiligen Versorgerplaene.

# Teil B – schriftlicher Teil (Auszug)

(nachfolgende Ausfuehrungen gelten nur als nachrichtlicher Auszug aus Teil B des Bebauungsplanes (textlicher Teil). Im einzelnen, bei Widerspruechen und in Zweifelsfaellen gelten die Ausfuehrungen von Teil B - separater Textteil.

## Rechtliche Grundlagen:

### *für Planungsrecht*

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634).
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057).
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I.1991 S. 58), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

### *für örtliche Bauvorschriften*

- a) Gesetz über die Bauordnung des Landes Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S.357, ber. S.416), zuletzt geändert am 23. Februar 2017 (GBl. S. 99) und am 21.11.2017 (GBl. S.606; 612).
- b) § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl., Seite 99, 100).

## 2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Im einzelnen gelten die Ausführungen der textlichen Festsetzungen.

2.1 bis 2.7 (Geschossflaechenzahl - GFZ, Geschossflaeche - GF, Baumassenzahl - BMZ, Baumasse - BM, Grundflaechenzahl - GRZ, Grundflaeche - GR, Zahl der Vollgeschosse - I, V)

### Schabloneninhalt

GE (Gewerbegebiet)  
Nutzungseinheit I

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse max. Wandhoehe /TH (Wandhöhe nach LBO)	GE	max. --- TH 15,00 FH ---
max. Grundflaechenzahl	max. Baumassenflaechenzahl	0,8	10,0
Bauweise	Dachneigung Dachform	0	DN 6-25° SD, PD, FD 0 < 5° Sonderdachf.



**Bauherr:** Gemeinde Balgheim  
**Projekt:** Bebauungsplan „Primstraße – 3. Änderung und Erweiterung“

**Planungsstand:** Satzung

## INHALTSVERZEICHNIS

### *Satzung*

#### *0. Unterlagen zur Satzung*

- |  |  |
|--|--|
| 0.1. Satzungstext                                      | <01_Satzungstext_ks01540a_docx.pdf>        |
| 0.2. Zusammenfassende Erklärung gem. §10a Abs. 1 BauGB | <02_ZusErklaerung_ks01840a_docx.pdf>       |
| 0.3. Kreuzungsvertrag mit BWV                          | <03_ks01_KreuzungsvertragBWV_20221017.pdf> |
| 0.4. Öffentlich-rechtlicher Vertrag mit UNB            | <04_ks01_OERV_20220919.pdf>                |

### *Bebauungsplan*

#### *1. Bebauungsplan Gewerbegebiet „Primstraße 3. Änderung und Erweiterung“, bestehend aus:*

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| 1.1. Übersichtskarte M 1: 10.000 v. 04.10.2022, Format A3 | <11_Karte_ks01140a_01_dwg.pdf> |
| 1.1. Übersichtskarte M 1: 2.000 v. 04.10.2022, Format A4  | <12_Karte_ks01140a_02_dwg.pdf> |

#### *2. Bebauungsplan zeichnerischer und schriftlicher Teil*

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| 2.1. Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil<br>Lageplan u.a. M 1: 500 v. 04.10.2022, Format 900 x 700                          | <21_TeilA_ks01140a_05_dwg.pdf> |
| 2.2. Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vom 04.10.2022 | <22_TeilB_ks01440a_docx.pdf>   |

- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
| 3. Begründung / Erläuterungen vom 04.10.2022 | <30_Begruend_ks01240a_docx.pdf> |
|--|---------------------------------|

#### *4. Umweltrelevante Aspekte vom Büro Dr. Großmann, Balingen*

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| 4.1. Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom 02.11.2021      | <41_ks01_Umweltbericht_02.pdf> |
| 4.2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 02.11.2021 | <42_ks01_saP_02.pdf>           |
| 4.3. Bestandsplan zum Umweltbericht vom 02.11.2021          | <43_ks01_Bestandsplan_02.pdf>  |
| 4.4. Maßnahmeplan zum Umweltbericht vom 02.11.2021          | <44_ks01_Maßnahmeplan_02.pdf>  |

#### *5. Beteiligung Träger öffentlicher Belange*

- |  |  |
|--|--|
| 5.1. Unterlagen vom 15.03.2022 zum Ergebnis der Abwägung der im Zuge der Verfahrensbeteiligungen nach § 4 (2) und § 3 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen | < 50_E_Abwaeg_E_ks01340a_all_20220315> |
|--|--|

*Balgheim / Gosheim, den 04.10.2022*

# **Satzungen über den Bebauungsplan „Primstraße - 3. Änderung und Erweiterung“ in Balgheim sowie zu den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften**

Der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim hat am 08.11.2022 in öffentlicher Sitzung

a) den Bebauungsplan „Primstraße – 3. Änderung und Erweiterung“  
sowie

b) die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften  
unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften jeweils als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939 und am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I.1991 S. 58), zuletzt geändert am 31. Mai 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert am 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

## **§ 1**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

a) den Bebauungsplan „Primstraße – 3. Änderung und Erweiterung“  
sowie

b) die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO  
ergibt sich jeweils aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (**Anlage 2.1**).

## **§ 2**

### **Bestandteile**

1. Der Bebauungsplan „Primstraße – 3. Änderung und Erweiterung“ besteht aus:

- a) Zeichnerische Festsetzungen M. 1:500 i. d. Fassung vom 04.10.2022 (**Anlage 2.1**)
- b) Bauordnungsvorschriften, "Planungsrechtliche Festsetzungen" in der Fassung vom 04.10.2022 (**Anlage 2.2**)

2. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Primstraße – 3. Änderung und Erweiterung“ bestehen aus:
  - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil M. 1:500 in der Fassung vom 04.10.2022 (**Anlage 2.1**)
  - b) örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 04.10.2022 (**Anlage 2.2**)
3. Beigefügt sind die Begründung in der Fassung vom 04.10.2022 – (**Anlage 3.0**) einschließlich folgender Gutachten und Stellungnahmen
  - a) Umweltbericht mit Grünordnungsplan, Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung, Balingen, vom 02.11.2021; **Anlage 4.1**
  - b) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung, Balingen, vom 02.11.2021; **Anlage 4.2**
  - c) Bestandsplan, Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung, Balingen, vom 02.11.2021; **Anlage 4.3**
  - d) Maßnahmeplan, Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung, Balingen, vom 02.11.2021; **Anlage 4.4**

### § 3

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt wer, den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 50.000 € geahndet werden. Ordnungswidrig handelt ferner, wer einer im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000 € geahndet werden.

### § 4

#### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Primstraße – 3. Änderung und Erweiterung“ in Balgheim und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften treten jeweils mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO).

Ausgefertigt:

Balgheim, den **08. Nov. 2022**  
Bürgermeisteramt

  
Schwarz  
Bürgermeister





**Bauherr:** Gemeinde Balgheim  
**Projekt:** Bebauungsplan „Primstraße – 3. Änderung und Erweiterung“

**Planungsstand:** Satzung

**Inhalt:** Zusammenfassende Erklärung / Umwelterklärung  
gemäß §10a Abs. 1 BauGB

**Inhalt:** siehe Inhaltsverzeichnis vom 04.10.2022 ks01dbl\_140a.docx

**Bearbeiter:** KH / AG  
**Datum:** 04.10.2022

### **Präambel**

Nach §10 Abs.4 BauGB wird dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung/Umwelterklärung beigelegt, die darstellt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung gilt einer allgemeinen Kurzinformation nach Abschluss des Verfahrens.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Ziel der Planung</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Berücksichtigung der Behörden – Öffentlichkeitsbeteiligung</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Abwägung und mögliche Planungsalternativen</b>	<b>2</b>
<b>5</b>	<b>Verfahrensablauf</b>	<b>2</b>



## 1 Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zur weiteren Entwicklung eines ansässigen Betriebes festgelegt werden.

## 2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Planung wurde als Regelverfahren nach §2 BauGB durchgeführt.

Die Prüfung der Umweltbelange wurde gutachterlich über das Planungsbüro Dr. Grossmann bearbeitet. Unter Berücksichtigung der Gebietslage sind folgende Themen bearbeitet worden:

- Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplan
- Bestandsplan zum Umweltbericht
- Maßnahmenplan zum Umweltbericht
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die durch den Bebauungsplan einhergehenden Eingriffe werden durch Ausgleichsmaßnahmen, die überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches innerhalb der Gemarkungsfläche durchgeführt werden, ausgeglichen.

Nach den Ergebnissen der gutachterlichen Bearbeitung der „Umweltaspekte“ sind daher die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan auftreten, vertretbar.

## 3 Berücksichtigung der Behörden – Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit sowie den Nachbargemeinden wurden nach den Vorgaben des BauGB §3(2) sowie §4(1) und §4(2) durchgeführt.

Die vorgetragenen Anregungen wurden bei der Planausarbeitung berücksichtigt. Die Abwägungsergebnisse sind in Teil 5 der Satzungsunterlagen, bestehend aus den einzelnen Stellungnahmen sowie dem Abwägungsergebnis, enthalten und einsehbar.

## 4 Abwägung und mögliche Planungsalternativen

Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurden von der Gemeinde Überlegungen angestellt, ob es Alternativen zu diesem Standort gibt. Diese sind nicht gegeben.

Die Gestaltung innerhalb des Gebietes wurde über verschiedene, städtebauliche Vorentwürfe gemeinsam mit dem Gemeinderat bis hin zur fertigen Planfassung weiterentwickelt.

## 5 Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 26.03.2019.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 28.03.2019.
3. Zustimmung zum Planvorentwurf durch den Gemeinderat sowie dem Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 12.11.2019.
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 (1) BauGB mit / über Schreiben vom 20.11.2019.
5. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3(1),1 BauGB über Erörterung des Vorentwurfes vom 29.11.2019 bis 20.12.2019 (Planoffenlage). Der Erörterungstermin wurde ortsüblich bekannt gemacht am 14.11.2019.





6. Behandlung und Abwägung der nach Ziffer 4, 5 vorgebrachten Anregungen im Gemeinderat am 19.01.2021.
7. Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 19.01.2021.
8. Öffentliche Auslegung vom Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung erfolgt(e) in der Zeit vom 19.04.2021 bis zum 21.05.2021 (Auslegungsfrist) beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden. Die öffentliche Auslegung wird / wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich am 08.04.2021 bekannt gemacht.
9. Mitteilung des Auslegungsbeschlusses an Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige mit / über Schreiben vom 19.04.2021.
10. Behandlung und Abwägung der zum Entwurf des Bebauungsplanes nach §3(2) BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange im Gemeinderat am 15.03.2022.
11. Beschlussfassung vom Gemeinderat zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung am 08.11.2022. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat gebilligt mit Beschluss vom 08.11.2022.
12. Die Beschlussfassung des Gemeinderates zur Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, werden / wurden ortsüblich bekannt gemacht am .....

*Balgheim, Oktober 2022*

## **Vereinbarung**

zwischen dem

Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung  
Hauptstr. 163, 70563 Stuttgart  
Postfach 80 1 1 80, 7051 1 Stuttgart

- **BWV** -

und der

Gemeinde Balgheim  
Marienplatz 3  
78582 Balgheim

- **Gemeinde** -

über die Herstellung einer neuen Kreuzung einer Gemeindestraße mit der 1. Hauptleitung Liptingen-Zepfenhan DN 1300 Spb + 2-F-Kabel + 13 KSR DN 50 x 4,6 PE-HD (mit LWL-Kabeln bestückt). (Version 2 vom 17.05.2021)

### **Vorbemerkung**

Die 1. Hauptleitung Liptingen-Zepfenhan der BWV - nachfolgend kurz als „1. Hauptleitung“ bezeichnet - und zusätzlich 2 F-Kabel + 13 KSR DN 50 x 4,6 PE-HD (mit LWL-Kabeln bestückt) - nachfolgend werden diese Kabel und Kabelschutzrohre gemeinsam mit der 1. Hauptleitung als „1. Hauptleitung und weitere Leitungen“ bezeichnet - queren auf Gemarkung der Gemeinde Balgheim die Prim (Flurstück 1351/1) von Süden aus kommend in nördliche Richtung. Im weiteren Verlauf nach Norden queren die 1. Hauptleitung und weitere Leitungen das bislang weitgehend unbebaute Flurstück 626, die bestehende Primstraße (Flurstück 616) und die nördlich anschließende gewerbliche Bestandsbebauung der Karl Schilt GmbH et Co. KG.

Die bestehende Leitungstrasse der BWV ist in ihrer Lage insbesondere auf dem Flurstück 626 durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert, die u. a. innerhalb eines Schutzstreifens mit einer Breite von 6 m die Errichtung von Einrichtungen, die die Sicherheit der Leitungen gefährden, ebenso wie die Errichtung von Gebäuden und die Anpflanzung von Bäumen untersagt.

Die Karl Schilt GmbH & Co. KG beabsichtigt, den bestehenden Betrieb zum einen auf das Flurstück 626 und zum anderen auf den nördlich des Flurstücks 626 gelegenen Teil der bisherigen Primstraße (Flurstück 616) zu erweitern. Die Gemeinde Balgheim möchte deshalb die bestehende Primstraße in diesem Bereich dergestalt nach Süden verlegen, dass die Primstraße in neuer Lage im südwestlichen Bereich des Flurstücks 626 und nahe der Prim (Flurstück 1351/1) verläuft. Derzeit betreibt die Gemeinde Balgheim die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet ‚Primstraße‘ 3. Änderung und Erweiterung“, der die baurechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung des Unternehmens Schilt und die Herstellung der Primstraße in neuer Lage schaffen soll. Der Bebauungsplan sieht u. a. die Festsetzung eines Leitungsrechts zu Gunsten der BWV mit einer Breite von 12 m (6 m beidseits der Achse der 1. Hauptleitung) entlang der Bestandstrasse vor.

Bei erster gutachtlicher Prüfung des künftigen Querungsbereichs wurde festgestellt, dass es aufgrund der Überdeckung und der zusätzlichen Verkehrsbelastung zu Überschreitungen der zulässigen Belastungsgrenzwerte für die als Spannbetonrohr ausgeführte 1. Hauptleitung kommen würde. Da die Gemeinde Balgheim gleichwohl die Primstraße wie vorstehend dargestellt verlegen will, bedarf es der Planung und Durchführung bautechnischer Maßnahmen. Die durchgeführte Alternativenuntersuchung hat ergeben, dass beispielsweise durch beidseitig angeordnete Bohrpfähle außerhalb des bestehenden Leitungsrechtsbereichs parallel zur Spannbetonleitung und einer darüber angeordneten Betonplatte (alternativ: einzelner Betonbalken) sichergestellt werden könnte, dass Grenzwertüberschreitungen an der 1. Hauptleitung ausgeschlossen werden. Sowohl eine komplette Entkoppelung (Brücke) als auch eine Teilentkoppelung (teilaufliegende Platte) wären möglich. Für letztgenannte Option wäre ein entsprechender Nachweis zu führen, der wiederum die Einhaltung der maßgeblichen Belastungsgrenzwerte sicherstellt. Über vorgenannte Alternativen hinaus kommen gegebenenfalls auch weitere Ausführungen in Frage, die den Zugang zur 1. Hauptleitung und den weiteren Leitungen, z. B. im Schadensfall, weniger einschränken als die „Brückenlösung“. Mit der vorliegenden Vereinbarung werden im Hinblick auf die entstehende Kreuzung insbesondere zur Ermöglichung der gemeindlicherseits gewünschten Herstellung der neuen Primstraße und zur Vermeidung von daraus resultierenden Beeinträchtigungen und Nachteilen zulasten der 1. Hauptleitung und der weiteren Leitungen Regelungen zur Planung, Herstellung, Kostentragung und Haftung getroffen.

### **§ 1 Gegenstand und Durchführung der Baumaßnahme**

- (1) Die Gemeinde Balgheim beabsichtigt, die Primstraße als öffentliche Straße in gemeindlicher Baulast in neuer Lage gemäß dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan neu herzustellen.
- (2) Durch die Herstellung der Primstraße in neuer Lage ergibt sich der in Anlage 1 rot schraffierte Kreuzungsbereich, in dem die Straße innerhalb des (künftigen) Leitungsschutzstreifens mit einer Breite von 12 m liegt.
- (3) Da es ohne besondere technische Maßnahmen bei Herstellung und Betrieb der Primstraße in neuer Lage zu Überschreitungen der zulässigen Belastungsgrenzwerte bzgl. der 1. Hauptleitung kommen wird und damit die Gefahr erheblicher Sach- und Personenschäden vor Ort und andernorts infolge einer Beeinträchtigung der Wasserversorgung begründen würde, ist auch die Herstellung besonderer technischer Maßnahmen zur Vermeidung der Überschreitung der zulässigen Belastungsgrenzwerte Gegenstand der Baumaßnahme.
- (4) Die Gemeinde verpflichtet sich hiermit, bei Planung und Ausführung der Baumaßnahme alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um eine Beeinträchtigung der 1. Hauptleitung der BWV durch Bau und Betrieb der Baumaßnahme zu vermeiden. Dies erfordert insbesondere die Sicherstellung der Einhaltung der einschlägigen Belastungsgrenzwerte.

### **§ 2 Planung, Planungsfreigabe und Baudurchführung**

- (1) Die Beauftragung der Planung der Baumaßnahme einschließlich der besonderen technischen Maßnahmen zum Schutz der 1. Hauptleitung erfolgt durch die Gemeinde. Die Gemeinde hat der BWV nach erfolgter Beauftragung umgehend in Textform Mitteilung zum beauftragten Auftragnehmer und den dortigen Ansprechpersonen zu machen.

- (2) Bei der Planung der besonderen technischen Maßnahmen ist zum einen sicherzustellen, dass Beeinträchtigungen der 1. Hauptleitung und der weiteren Leitungen bei Bau und Betrieb der Primstraße in neuer Lage ausgeschlossen sind, und zum anderen anzustreben, die schnelle und einfache Zugänglichkeit der 1. Hauptleitung und der weiteren Leitungen im Schadensfall so gut wie möglich zu erhalten. Die Gemeinde verpflichtet sich, auf entsprechende, in Textform zu stellende Anforderung der BWV vor Baubeginn einen gutachterlichen Nachweis erstellen zu lassen und der BWV zu überlassen, aus dem sich ergibt, dass sowohl bei Bau als auch bei Betrieb der Primstraße in neuer Lage alle einschlägigen Belastungsgrenzwerte für die 1. Hauptleitung eingehalten werden.
- (3) Die Gemeinde verpflichtet den mit der Planung beauftragten Auftragnehmer dazu, zunächst mindestens ein konkretes Ausführungskonzept für die besonderen technischen Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der 1. Hauptleitung zu erstellen und mit der BWV inhaltlich abzustimmen. Sodann ist die Planung der Baumaßnahme der BWV mit einer Bearbeitungsfrist von mindestens 6 Wochen (ab Eingang) zur Prüfung und Freigabe zuzuleiten. Die Planung bedarf der schriftlichen Freigabe der BWV gegenüber der Gemeinde. Die BWV hat binnen der vorgenannten 6-Wochen-Frist mitzuteilen, ob sie die Planung freigibt, die Freigabe verweigert oder die Freigabe nur unter bestimmten Auflagen erteilt. Wird die Freigabe nur unter Auflagen erteilt, sind diese seitens der Gemeinde zu erfüllen. Wird die Freigabe verweigert, so ist die Planung in Abstimmung mit der BWV zu überarbeiten und erneut einzureichen; vorstehend Satz 1 bis Satz 3 gelten dann entsprechend. Die Freigabe darf nur verweigert werden, soweit ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt nur vor, soweit eine Beeinträchtigung der Leitungen der BWV oder ihrer Zugänglichkeit droht.
- (4) Die Gemeinde oder ein durch sie beauftragter Dritter beauftragt die Durchführung der Baumaßnahme. Mit dem Bau der Baumaßnahme darf erst begonnen werden, nachdem zum einen die Freigabe gemäß vorstehend Abs. 3 erteilt wurde und nachdem zum anderen die Eintragung der gemäß nachstehend § 5 Abs. 1 zu bestellenden Dienstbarkeiten unwiderruflich beantragt wurde und der BWV zur unwiderruflichen Beantragung ein Nachweis in Schriftform vorliegt.
- (5) Der von der Gemeinde mit der Bauleitung beauftragte Auftragnehmer, zu dessen Identität und Ansprechpersonen die Gemeinde der BWV umgehend nach Beauftragung in Textform Mitteilung zu machen hat, nimmt die örtliche Bauüberwachung für die Baumaßnahme wahr. Die BWV erhält die Oberbauleitung und ist hierfür den ausführenden Unternehmen gegenüber weisungsbefugt zu stellen. Der Baubeginn und die Termine der Bauausführung sind der BWV mindestens 14 Tage vorher in Textform mitzuteilen.
- (6) Die laufende Verkehrssicherung und ordnungsgemäße Absicherung der Baustelle obliegt der Gemeinde. Die einschlägigen Vorschriften und Gesetze sind zu beachten., ebenso die Weisungen der BWV zur Sicherung des laufenden Betriebs der 1. Hauptleitung und der weiteren Leitungen.
- (7) Sollten sich während der laufenden Planung oder Ausführung weitere Anforderungen insbesondere aus rechtlichen, sicherheitstechnischen oder betrieblich bedingten Gründen ergeben, bzw. weitere Maßnahmen diesbezüglich notwendig werden, sind diese durch die Gemeinde zu beachten bzw. durchzuführen. Soweit die weiteren Anforderungen bzw. die Notwendigkeit weiterer Maßnahmen zuerst der BWV bekannt werden, teilt sie diese der Gemeinde mit.

### **§ 3 Projektdokumentation**

Nach Abschluss der Bauarbeiten hat die Gemeinde der BWV folgende Unterlagen (analog als auch digital dwg-/pdf-Dateien) zu überlassen, soweit sie der BWV nicht bereits zu einem früheren Zeitpunkt übermittelt wurden:

- Statiken
- Bautagebücher (Tagesprotokolle zum Baufortschritt inkl. Bilddokumentation)
- Aufmaßtabellen,
- Lieferscheine für Material

### **§ 4 Abnahme**

Der BWV wird seitens der Gemeinde mindestens 14 Tage vor Abnahme der erbrachten Bauleistungen in Textform über den Abnahmetermin informiert. Ihm wird Gelegenheit zur Teilnahme gegeben. Die Abnahme erfolgt vor Ort und wird schriftlich dokumentiert. Eventuelle Mängel sind seitens der Gemeinde zeitnah zu beheben bzw. beheben zu lassen, soweit nicht ausgeschlossen ist, dass sie zu Beeinträchtigungen der 1. Hauptleitung führen können.

### **§ 5 Dienstbarkeitsbestellung und -löschung; Baubeginn und Bauausführung**

- (1) Die Gemeinde ist verpflichtet, sicherzustellen, dass zugunsten der BWV und zulasten der in den als Anlage 2.1 und 2.2 beigefügten Lageplänen grün schraffierten Flächen, die Teilflächen der Flst. 626 (Anlage 2.1) und 616 (Anlage 2.2) darstellen, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten unter Verwendung der als Anlage 3.1 und 3.2 beigefügten Eintragungsbewilligungsvorlagen und unter Beifügung des jeweiligen als Anlage 2.1 bzw. 2.2 angefügten Planes erstrangig beantragt und bewilligt werden. Eine Entschädigung oder sonstige Gegenleistung ist für die Eintragungen nicht geschuldet. Soweit nach dem Inhalt der einzutragenden Dienstbarkeiten im vorliegenden Vertrag geregelte (Bau-) Maßnahmen der Gemeinde unzulässig wären, gelten diese bei Einhaltung der im vorliegenden Vertrag geregelten Anforderungen als zulässig.
- (2) Der BWV verpflichtet sich, nach erfolgter Eintragung der vorgenannten Dienstbarkeiten die Löschung der bislang zulasten des Flst. 626 in Abteilung II des Grundbuchs von Balgheim Blatt Nr. 1560 unter lfd. Nr. 1 eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu bewilligen, sobald die gemäß vorstehend Abs. 1 einzutragenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten in das Grundbuch eingetragen sind.

### **§ 6 Kostentragung und Haftungsausschluss**

- (1) Die unter vorstehend § 1 beschriebene Baumaßnahme erfolgt auf Wunsch der Gemeinde, die die Maßnahme zur Ermöglichung der Erweiterung des Unternehmens Schilt auf Flst. 626 durchführen möchte.
- (2) Die Gemeinde trägt in vollem Umfang alle für die vorbeschriebene Baumaßnahme (einschließlich der besonderen technischen Maßnahmen) anfallenden Kosten. Dazu gehören insbesondere auch alle Kosten, die der BWV hierdurch entstehen. Hierzu zählen insbesondere geleistete Arbeitszeiten, Material, Gebühren, Planungskosten, Dokumentationskosten, Überwachungskosten und Rechtsberatungskosten. Die BWV hat die Kosten gegenüber der Gemeinde schriftlich oder in Textform nachzuweisen.

- (3) Die Gemeinde verpflichtet sich, alle für die Beantragung, Bewilligung und Eintragung der zugunsten der BWV neu zu bestellenden Dienstbarkeiten sowie für die Löschung der bestehenden Dienstbarkeit (siehe vorstehend § 5) anfallenden Kosten zu tragen.
- (4) Hiermit wird die Haftung der BWV für Sachschäden, die durch die 1. Hauptleitung der BWV im in Anlage 1 rot schraffierten Kreuzungsbereich verursacht werden, gegenüber der Gemeinde ausgeschlossen, es sei denn, die Sachbeschädigung beruht auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit. Sollten der Gemeinde durch das Vorhandensein der 1. Hauptleitung und der weiteren Leitungen im Kreuzungsbereich Mehrkosten bei der Errichtung, Instandhaltung, Instandsetzung o.ä. der Primstraße entstehen, werden jegliche diesbezüglichen Ansprüche gegen die BWV hiermit ausgeschlossen. Für den Fall, dass Maßnahmen an der 1. Hauptleitung oder an weiteren Leitungen (z.B. Instandhaltung, Instandsetzung, Reparatur oder Erneuerung/Neuverlegung) im Kreuzungsbereich erforderlich werden, trägt die Gemeinde alle Kosten, die für Maßnahmen an der Primstraße (einschließlich der besonderen technischen Maßnahmen zum Leitungsschutz nach diesem Vertrag) anfallen, selbst.
- (5) Soweit die besonderen technischen Maßnahmen zum Leitungsschutz im Zuge der Herstellung der Primstraße dem Grunde oder der Höhe nach dazu führen, dass die BWV Dritten gegenüber im Hinblick auf Sachschäden schadensersatzpflichtig wird, ist die Gemeinde verpflichtet, der BWV die ihrerseits an Dritte geleisteten Schadensersatzzahlungen gegen Nachweis zu erstatten. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass ein Leitungsschaden auftritt, sich aufgrund der Überbauung durch die Primstraße bzw. die besonderen technischen Maßnahmen zum Leitungsschutz die Reparaturzeit verlängert und durch die Verlängerung der Beeinträchtigung der Wasserversorgung Schäden zulasten Dritter entstehen.

#### **§ 7 Beteiligungspflicht bei angrenzenden Bauvorhaben**

- (1) Die Gemeinde verpflichtet sich hiermit, die BWV über alle bau- und immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Vorhaben auf den Flächen, die heute das Flst. 626 sowie die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Primstraße“ 3. Änderung und Erweiterung“ gelegene Teilfläche des Flst. 616 bilden, umgehend nach Kenntniserlangung von einem Bauantrag oder einem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsantrag zu informieren und der BWV unter Zurverfügungstellung der ihr vorliegenden Unterlagen Gelegenheit zur Stellungnahme binnen angemessener Frist zu geben.
- (2) Die Gemeinde verpflichtet sich ferner, sicherzustellen, dass die Karl Schilt GmbH & Co. KG und deren etwaige Rechtsnachfolger die BWV über etwaige Bauvorhaben auf den vorgenannten Flächen rechtzeitig vor Erlass der Genehmigungsentscheidung und Ausführung informieren und der BWV Unterlagen, aus denen statische Belastungen bzgl. der BWV-Spannbetonleitung, die aus Bau und Betrieb des Bauvorhabens resultieren, ersichtlich sind, zur Verfügung stellen. Die Gemeinde ist zudem verpflichtet, sicherzustellen, dass die Karl Schilt GmbH & Co. KG der BWV eine angemessene Stellungnahmefrist zum jeweiligen Bauvorhaben einräumt.

#### **§ 8 Schriftform; Salvatorische Klausel; Gerichtsstand**

- (1) Nebenabreden zu diesem Vertrag wurden nicht getroffen. Jede Vertragsänderung (Änderung, Ergänzung oder Aufhebung) bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis selbst.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam, unvollständig oder undurchführbar sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Für diesen Fall verpflichten sich die Vertragsparteien, eine Regelung zu vereinbaren, die der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung in rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht am nächsten kommt.

(3) Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Stuttgart.

### § 9 Anzahl der Fertigungen

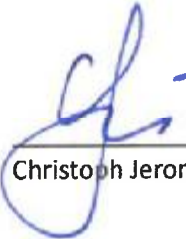
Diese Vereinbarung wird 2-fach ausgefertigt, jeder Vertragspartner erhält eine Fertigung.


Stuttgart, 17.10.2022

Balgheim, 26.10.2022

Zweckverband  
BODENSEE-WASSERVERSORGUNG  
Die Geschäftsleitung

Gemeinde Balgheim

  
Christoph Jeromin

  
Michael Stäbler

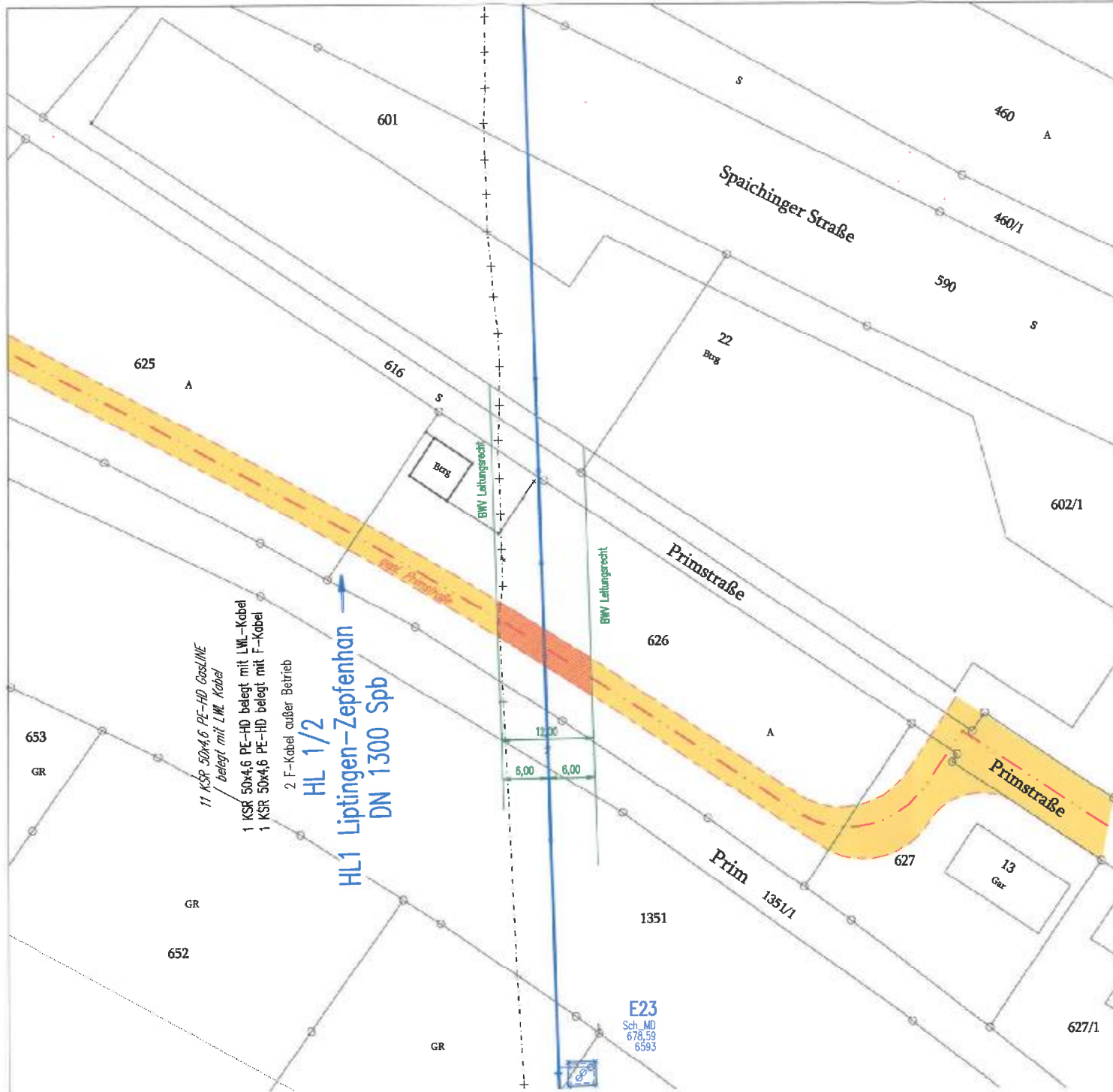
  
Nathanael Schwarz, Bürgermeister

### Anlagen ↶

Anlage 1 - Lageplan Leitungskreuzung vom 20.04.2021

Anlage 2.1 und 2.2 - Lagepläne zu Eintragungsbewilligungen (Flst. Nr. 626 und 616)

Anlage 3.1 und 3.2 – Eintragungsbewilligungen (Flst. Nr. 626 und 616)



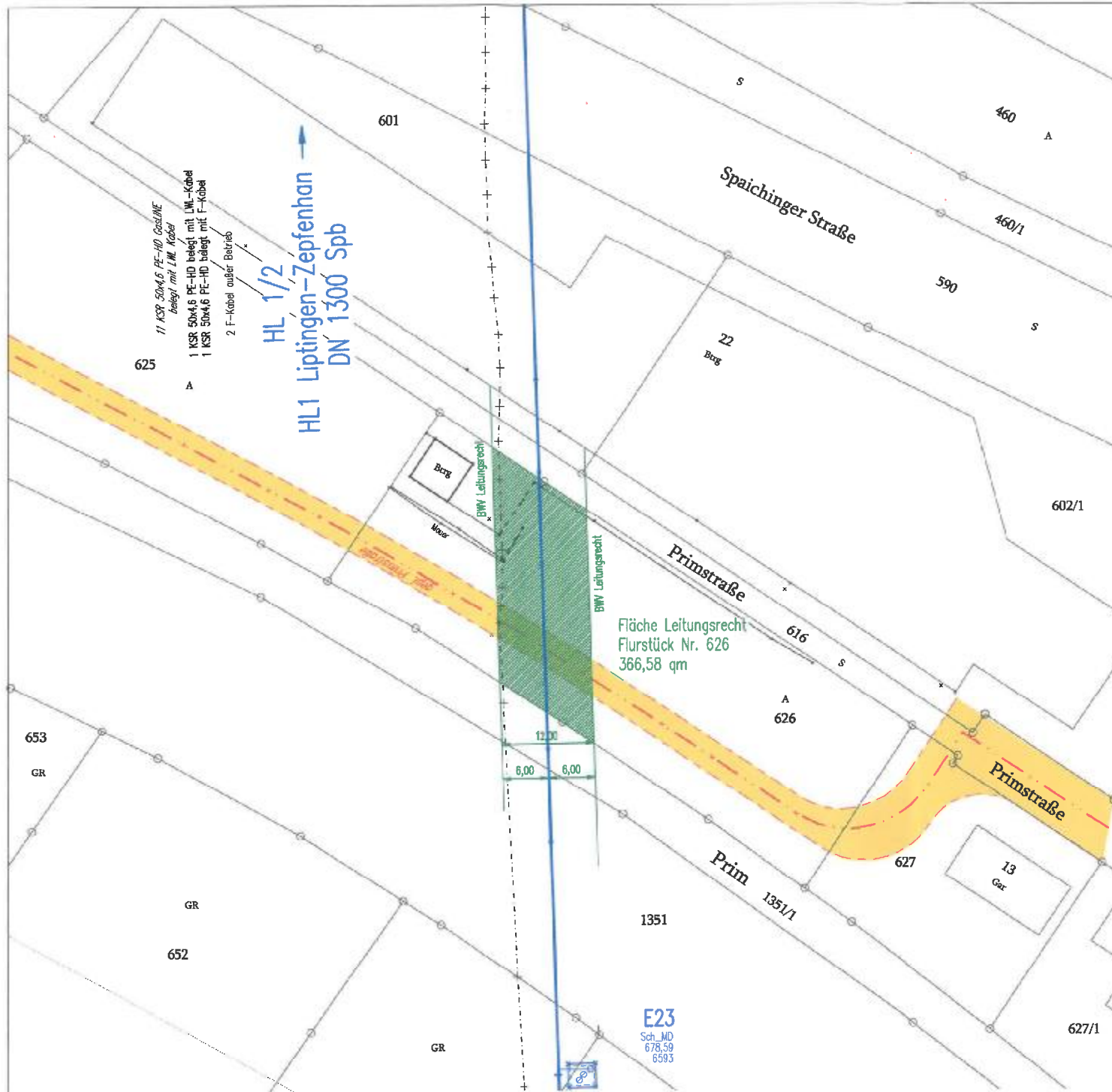
Gemarkung Balgheim



Höhen über NN im neuen System

 <p><b>Bodensee- Wasserversorgung</b></p>		<p><b>Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung</b></p> <p>Hauptstraße 163 70063 Stuttgart Tel.: 0711-673-0 Fax: 0711-673-2032 Planungskunft@bodensee-wasserversorgung.de</p>	
		<p><b>Lageplan</b></p> <p><b>HL1/2</b></p> <p><b>Liptingen-Zepfenhan</b></p> <p><b>Erweiterung Firma Schilt</b></p>	
	Datum	Name	Maßstab: 1:500
gefertigt:	20.04.2021	M.Gillé	
geprüft:	20.04.2021	M.Gillé	Plan-Nr.: HL1x2-3-Firma Schilt Anlage 1_A3



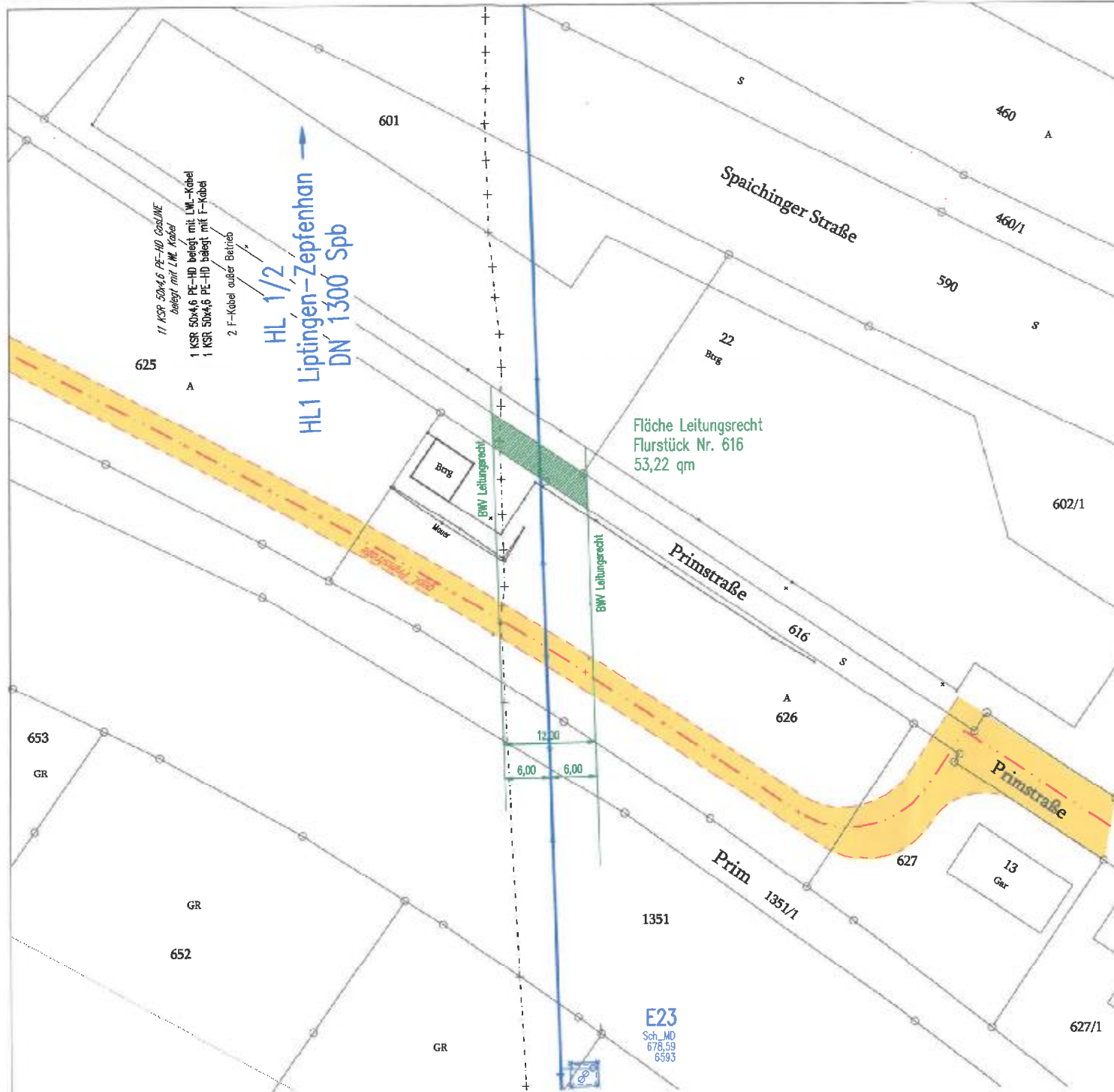


Gemarkung Balgheim



Höhen über NN im neuen System

 <b>Bodensee-</b> <b>Wasserversorgung</b>	<b>Zweckverband</b> <b>Bodensee-Wasserversorgung</b> Hauptstraße 163 70563 Stuttgart Tel.: 0711-973-0 Fax: 0711-973-2032 Plansatzkennziffer: bodensee-wasserversorgung.de		
	<b>Lageplan</b> <b>HL1/2</b> <b>Liptingen-Zepfenhan</b> <b>Erweiterung Firma Schilt</b>		
	Datum	Name	Maßstab: 1:500
	gefertigt: 20.04.2021	M.Gillé	Plan-Nr.: HL1x2-3-Firma Schilt Leitungsrecht_A3
	geprüft: 20.04.2021	M.Gillé	



Gemarkung Balgheim



Höhen über NN im neuen System

 <b>Bodensee-</b> <b>Wasserversorgung</b>	<b>Zweckverband</b> <b>Bodensee-Wasserversorgung</b> Hauptstraße 163 70563 Stuttgart Tel.: 0711-673-0 Fax: 0711-673-2032 Planungskunft@bodensee-wasserversorgung.de		
	<b>Lageplan</b> <b>HL1/2</b> <b>Liptingen-Zepfenhan</b> <b>Erweiterung Firma Schilt</b>		
	Datum	Name	Maßstab: 1:500
fertigt:	20.04.2021	M.Gillé	
geprüft:	20.04.2021	M.Gillé	Plan-Nr.: HL1x2-3-Firma Schilt Leitungsrecht_A3

# Öffentlich-rechtlicher Vertrag

zwischen

der **Gemeinde Balgheim**,

vertreten durch Herrn Bürgermeister Nathanael Schwarz,

- nachfolgend: „**Gemeinde**“ -

und

dem **Land Baden-Württemberg**,

vertreten durch das Landratsamt Tuttlingen – Baurechts- und Umweltamt,

dieses vertreten durch Herrn Ersten Landesbeamten Helbig

- nachfolgend: „**Land**“ -

## Vorbemerkungen

Gegenstand dieses städtebaulichen Vertrages gem. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Sicherung von

- naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen, die aufgrund der durch die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Primstraße" (nachfolgend: „**Bebauungsplan**“) der Gemeinde ausgelösten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild gem. § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich werden, soweit sie außerhalb des Geltungsbereiches des eingriffsauslösenden Bebauungsplanes umgesetzt werden sollen,
- vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlich werden.

## **§ 1**

### **Vertragszweck**

1. Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplans in der Gemeinderatssitzung vom 26.03.2019 beschlossen. Die Verwirklichung des Bebauungsplanes löst Eingriffe im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aus, die vom Planungsträger ausgeglichen werden müssen. Die in diesem Vertrag geregelten Kompensationsmaßnahmen ergänzen entsprechende Festsetzungen in dem Bebauungsplan und führen in der Summe mit den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches insgesamt zu einer ausgeglichenen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.
2. Außerdem dient dieser Vertrag der rechtlichen Sicherung der durch die Verwirklichung des Bebauungsplans erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).

## **§ 2**

### **Maßnahmen**

1. Die Gemeinde verpflichtet sich, die mit Bebauung des Plangebietes verbundenen Eingriffe entsprechend der im Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 02.11.2021 des Planungsbüros Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH vorgenommenen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu kompensieren sowie die im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Maßnahmen durchzuführen.
2. Die Maßnahmen sind im Einzelnen:
  - a. **Artenschutzmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG**
    - CEF 1: Als Ersatz für den störungsbedingten Verlust eines Reviers der Wasserralle wird gebietsnah, westlich angrenzend an das NSG Dürbheimer Moos östlich des Faulenbaches ein neues Habitat für die Wasserralle mit Flachwasserbereichen und Verlandungszonen in Anbindung eines bestehenden Schilf-/Röhricht-/Seggenbestandes entwickelt.

### **§ 3**

#### **Monitoring**

1. Die Gemeinde ist verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintritt (§ 4c BauGB / Monitoring), und die Ziele der erforderlichen und festgelegten Maßnahmen zu überwachen.
2. Die Umsetzung der CEF-Maßnahme sowie die Pflege der Maßnahmenfläche ist gebietsabhängig und bedürfen einer fachlichen Begleitung. Grundsätzlich ist die Maßnahme mittels eines Monitorings in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen. Hierbei ist die Schaffung neuer Reviere bzw. der Erhalt der Populationsdichte am Eingriffsort durch die Verbesserung der Lebensraumsituation im Umfeld zum Bebauungsplangebiet zu kontrollieren.
3. Um die dauerhafte Besiedelung der Fläche zu gewährleisten, ist ein Monitoring im 2., 3. und 4. Jahr nach Maßnahmenumsetzung vorzunehmen.
4. Um die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen überprüfen zu können, muss vor Maßnahmenumsetzung der Bestand auf den Ausgleichsflächen erhoben werden.
5. Zusätzlich muss der aktuelle Brutplatz der Wasserralle mindestens 2 Jahre lang beobachtet werden. Bei Brutnachweis kann das Monitoring auf der Ausgleichsfläche in den Folgejahren eingestellt werden.

## **§ 4**

### **Sicherung und Umsetzung**

1. Sämtliche Maßnahmen nach § 2 sind im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde und dem zuständigen Naturschutzbeauftragten durchzuführen. Dazu findet vor Beginn der Maßnahmen ein gemeinsamer Ortstermin statt. Die Fa. Karl Schilt GmbH & Co. KG ist Eigentümerin der Flächen, auf denen die Ausgleichsmaßnahme durchgeführt werden soll, bzw. hat das Grundstück käuflich erworben und hat den Eigentumswechsel durch Vormerkung grundbuchrechtlich gesichert, sie stellt dieses Grundstück auch zur Durchführung der Maßnahmen bereit.
2. Ist die Gemeinde nicht Eigentümerin der Flächen auf denen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden sollen, so sind die Bereitstellung der Flächen sowie die Durchführung der Maßnahmen nach § 2 zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer vertraglich und grundbuchrechtlich abzusichern. Diese Absicherung hat die Gemeinde dem Landratsamt Tuttlingen – Untere Naturschutzbehörde nachzuweisen.
3. Mit der Durchführung der Maßnahme nach § 2 kann die Gemeinde Dritte beauftragen. Bestehende Pachtverträge über die Bewirtschaftung der Flächen sind an diesen Vertrag und den Entwicklungsplan anzupassen. Umfang und Intensität der Bewirtschaftung richten sich nach dem naturschutzfachlichen Entwicklungsziel auf dieser Fläche. Bei Abschluss neuer Pachtverträge oder Vereinbarungen mit Dritten ist dieser Vertrag zu berücksichtigen.
4. Zur Durchführung von Ersatzmaßnahmen ist die Gemeinde nach § 18 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet. Eine Förderung nach EU-Richtlinien (FAKT, LPR) scheidet aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung für diese Maßnahmen aus. Sofern die Durchführung auf Dritte übertragen wird, ist in den Pachtverträgen oder Vereinbarungen auf diese Bestimmung hinzuweisen.
5. Auch eine Förderung nach anderen staatlichen Richtlinien ist grundsätzlich nicht zulässig. Sofern nur eine Teilfinanzierung einer Maßnahme erfolgt, kann der Eigenanteil entsprechend als Kompensationsmaßnahme herangezogen werden.

## **§ 5**

### **Zeitpunkt und Zeitraum der Durchführung**

1. Die Maßnahmen nach § 2 Abs. 2 lit a. sind spätestens vor Beginn der Baumaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen oder sonstiger Eingriffe innerhalb des Geltungsbereich durchzuführen. Die Maßnahmenumsetzung darf nur außerhalb der sensiblen Phase der Vogelbrutzeit umgesetzt werden. Der Umsetzungszeitpunkt ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
2. Die Durchführung sämtlicher Maßnahmen nach § 2 ist der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
3. Sämtliche Maßnahmen nach § 2 sind dauerhaft, das bedeutet mindestens 25 Jahre nach deren Durchführung, zu erhalten und zu pflegen.

## **§ 6**

### **Anerkennung der Maßnahmen**

1. Mit den Maßnahmen nach § 2 sollen die nicht vermeidbaren Eingriffe durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans kompensiert werden. Die geplanten Maßnahmen werden – soweit sie in vollem Umfang von der Gemeinde im vorgegebenen Zeitrahmen umgesetzt werden – von der unteren Naturschutzbehörde als Ersatzmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen anerkannt.
2. Gemeinsam mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs gilt der in § 1a BauGB geforderte Ausgleich bzw. Ersatz als erbracht, wenn die außerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen durchgeführt worden sind.

## **§ 7**

### **Kosten**

Die Kosten für die dauerhafte Herstellung, Pflege und Instandsetzung sowie bei Bedarf Erneuerung der Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen sind von der Gemeinde zu tragen.

## § 8

### Unterwerfungsklausel

Die Gemeinde unterwirft sich im Falle der Nichterfüllung der aus diesem Vertrag resultierenden Verpflichtung gem. § 61 Landesverwaltungsverfahrensgesetz Baden-Württemberg (LVwVfG) der Vollstreckung nach dem Landesverwaltungsvollstreckungsgesetz Baden-Württemberg (LVwVG).

## § 9

### Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder Vertragsergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung oder Ergänzung dieser Schriftformklausel selbst. Nebenabreden bestehen nicht.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, ggfs. unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich entsprechen.
3. Dieser Vertrag ersetzt nicht die aufgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen erforderliche Genehmigungen oder Erlaubnisse.

**Anlagen:** Beschreibung der CEF1 - Maßnahme

Balgheim, den 19.09.2022

Für die Gemeinde:

  
Herr Bürgermeister Schwarz



Tuttlingen, den 09.11.2022

Für das Land:

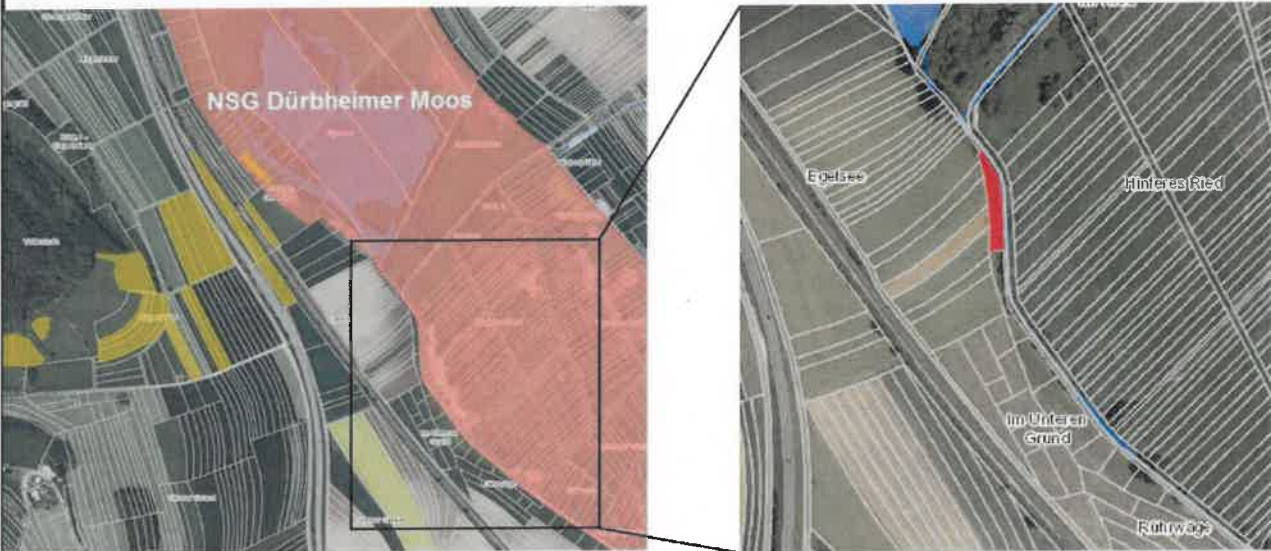
  
Herr Erster Landesbeamter Helbig





## Anhang:

Tabelle 1: Beschreibung der CEF-Maßnahme 1

<b>Gemeinde Balgheim</b>		<b>Maßnahmenbeschreibung</b>	
3. Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet „Primstraße“		Maßnahmen-Nr.: <b>CEF 1</b>	
<b>Flurstück-Nr.</b> 443		Eigentümer: Fa. Schilt	
<b>Flächengröße:</b> ca. 885 m <sup>2</sup>		Gemarkung: Rietheim	
Status: <input checked="" type="checkbox"/> geplant		<input type="checkbox"/> bereits umgesetzt	
<b>Art der Maßnahme</b>			
Entwicklung von Gewässern und Verlandungszonen mit Brutplätzen und Nahrungsflächen.			
<b>Ziel / Begründung der Maßnahme:</b>			
Sicherung der ökologischen Funktion im räumlich-funktionalen Zusammenhang für die beanspruchte Lebensstätte der Wasserralle durch die Entwicklung neuer Habitate.			
<b>Standort/Lage:</b>			
Die Maßnahmenfläche liegt direkt westlich angrenzend an das NSG Dürbheimer Moos.			
			
<b>Lageplan mit Standort der Maßnahmenfläche (rote Fläche, rechtes Bild)</b>			

## Gemeinde Balgheim

3. Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet „Primstraße“

## Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen-Nr.: **CEF 1**

### Maßnahmenbeschreibung:

- Art der Maßnahme ist gebietsabhängig und bedarf einer fachlichen Begleitung.
- Entwicklung eines Schilf-/Röhricht-/Seggenbestandes mit Anbindung an den östlich des Faulenbachs bereits bestehenden Bestand
- Herstellung eines Flachwasserbereiches mit Ausschwemmschutz hin zum Faulenbach.
- Wichtige Strukturen des neu zu schaffenden Habitats für den Brutplatz sowie für die Nahrungssuche sind dichte, hochwüchsige Vegetationen aus Schilf, Rohrkolben oder Seggen, welche durch natürlichen Eintrag aus dem benachbarten Bestand entstehen soll.

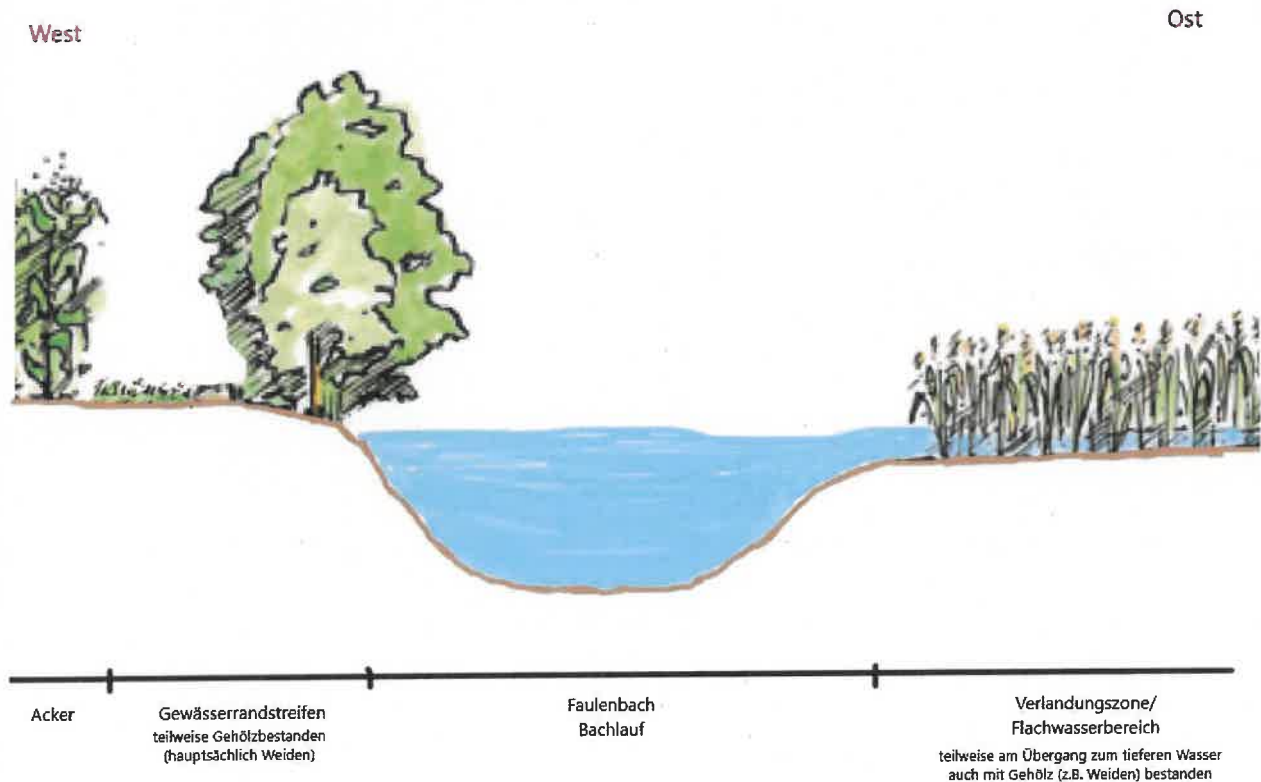


Legende: rote Strichellinie = Maßnahmenfläche, grün = zu entwickelnder Flachwasserbereich mit Schilf-/Röhricht-/Seggenbestand, blau = Faulenbach, sandfarben = neuer Verlauf des Wanderweges, sandfarben gepunktet = derzeitiger Verlauf des Wanderweges, brauche Schraffur = Entnahme der Gehölze, hell orange = Verlauf des Wanderweges außerhalb der Maßnahmenfläche

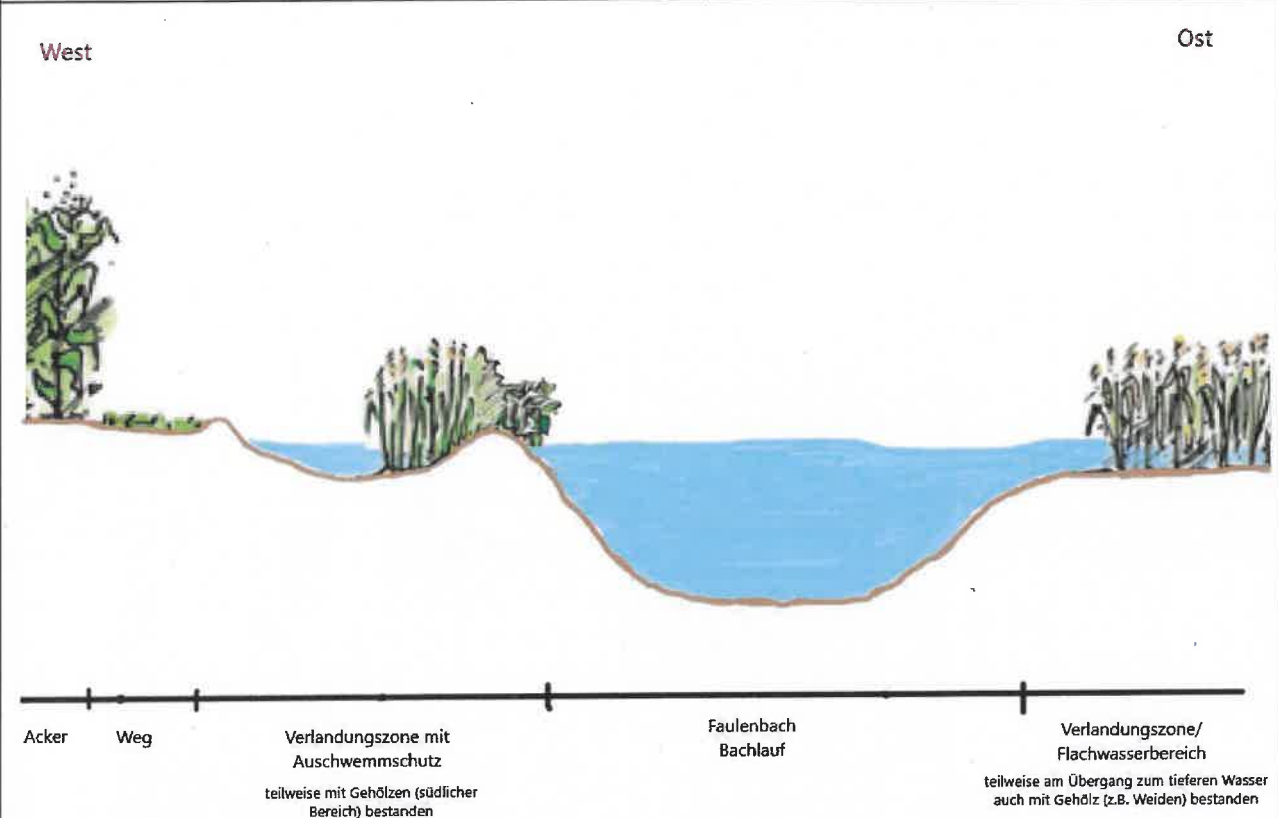
**Maßnahmenplan der CEF-1-Maßnahme**

**Konzept:**

- Ausbaggern eines blind endenden Grabens parallel zum Faulenbach.
- Der bleibende Vegetationsbereich zwischen dem neu entstandenen Graben und dem Bachverlauf dient als Ausschwemmschutz.
- Die Anbindung an den Bach erfolgt im Bereich des Bachknickes, um ein zu starkes Einströmen des Wassers und damit einhergehend eine Überflutung des blinden Endes zu verhindern.
- Der Graben soll als Verlandungszone gestaltet werden, d.h. im Bereich der Flusssanbindung muss dieser auf Flussbettniveau gegraben werden. Im mittleren Bereich soll der Graben an der tiefsten Stelle ca. 0,5 m tiefer als die östliche Uferböschung sein. Dabei soll der Graben hin zur westlichen Agrarfläche steiler abfallen und nach Osten zum Ausschwemmschutz flacher ansteigen. Nach Süden soll der Graben insgesamt mit einem sachten Anstieg flacher werden und in die Vegetation hin auslaufen. Somit entstehen verschiedene Bereiche mit Wassertiefen von 10 – 20 cm, welche sich für die Wasserralle als Habitat am besten eignen.
- Der westliche Uferrand des Grabens soll zum daneben verlaufenden Wanderweg hin mit einem kleinen Erdwall (Aushub des Grabens) gesichert werden. Dies dient auch der Vermeidung von Schadstoffeinträgen aus der Agrarfläche westlich der Maßnahmenfläche.
- Auf ca. 2/3 der Länge des Grabens sind alle Gehölze bis auf kleinere, einzelne Sträucher (max. 4 innerhalb des Rodungsbereiches) zu entfernen, um die Anbindung an den Schilf-/Röhricht-/Seggenbestand im Osten zu gewährleisten.
- Das Ausgrabungsmaterial kann zur Erhöhung/Sicherung des Ausschwemmschutzes auf diesen aufgetragen werden.

**Querschnitt des Maßnahmenbereiches – Ausgangszustand (schematisch, unmaßstäblich)**



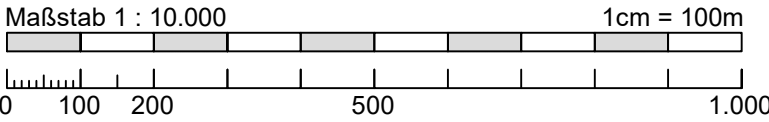
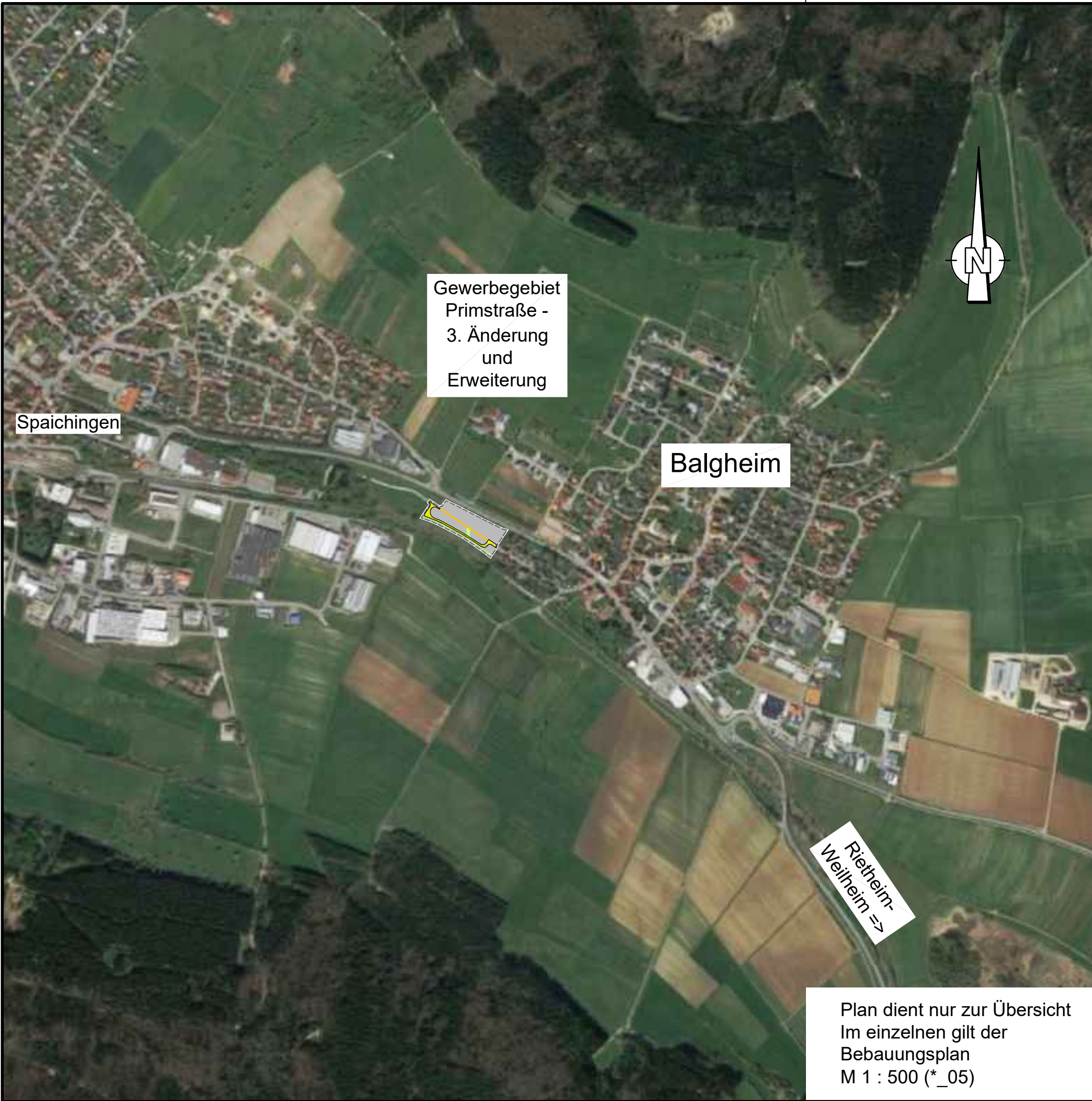
**Querschnitt des mittleren Maßnahmenbereiches – Zielzustand (schematisch, unmaßstäblich)****Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:**

- Pflegemaßnahmen sind gebietsabhängig und bedürfen einer fachlichen Begleitung.
- Sollte sich nach 2 Jahren noch kein Schilf-/Röhricht-/Seggenbestand entwickelt haben, ist eine Einsaat bzw. das Anpflanzen von Schilf-/Röhricht-/Seggenpflanzen notwendig. Hierbei kann auf die Bestände östlich des Faulenbaches zurückgegriffen werden.
- Behutsame Schilfmahd möglich unter Erhalt eines hohen Anteils an Altschilf.
- Gehölzpflege sowohl auf der Maßnahmenfläche als auch im angrenzenden Bereich innerhalb des NSG zur dauerhaften Sicherung des Schilfgürtels. Hierbei ist darauf zu achten, dass Gehölze im Verbindungsbereich zum östlich gelegenen Schilf-/Röhricht-/Seggenbestand entfernt werden. Einzelne Sträucher können dabei zur Uferrandsicherung erhalten bleiben.

**Monitoring:**

- Die Wirksamkeit der Maßnahme ist über ein Monitoring in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen.
- Überprüfung im Hinblick auf die Schaffung neuer Reviere bzw. den Erhalt der Populationsdichte am Eingriffsort durch Verbesserung der Lebensraumsituation im Umfeld zum Bebauungsplangebiet.
- Bestandserfassung vor Maßnahmenumsetzung sowie Kontrolle im 2., 3. Und 4. Jahr nach Maßnahmenumsetzung.
- Zusätzliche Beobachtung des aktuellen Brutplatzes der Wasserralle. Bei Brutnachweis in mindestens zwei aufeinanderfolgenden Jahren nach Umsetzung der Bebauung kann das Monitoring auf der Ausgleichsfläche in den Folgejahren eingestellt werden.





Änderungsvermerke

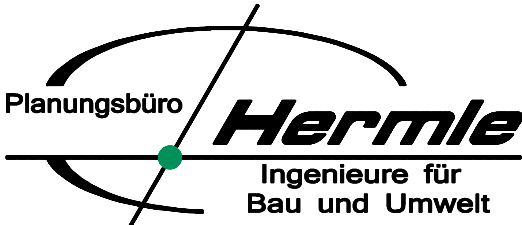

a	Grundplan - Änderung / Ergänzung	04.10.2022
---	----------------------------------	------------

Bezugssysteme

x	Lage: DHDN/Gauß-Krüger (GK)	DHDN = Deutsches Hauptdreiecksnetz
	Lage: ETRS89/UTM32	
	Höhenbezug: DHHN12 (Höhenstatus 130)	DHHN = Deutsches Haupthöhennetz
	Höhenbezug: DHHN92 (Höhenstatus 160)	
	Höhenbezug: DHHN2016 (Höhenstatus 170)	



Gemeinde Balgheim  
Landkreis Tuttlingen



Planungsbüro Hermle Ingenieure für Bau und Umwelt GmbH & Co. KG  
Hörnlestr. 4 • D-78559 Gosheim • [www.pbhermle.de](http://www.pbhermle.de)  
Telefon + 49 (0) 7426 / 1811 • [mail@pbhermle.de](mailto:mail@pbhermle.de)

Plan-Nummer: ks01130a	
Blatt: 01	Anl.-Nr.: 1.1
Datum-Bearbeitung: Okt 2022	
Bearbeiter: KH / AG / MS	
Format: 420 x 297	
Maßstab: 1 : 10.000	

Bauherr: Karl Schilt GmbH & Co. KG

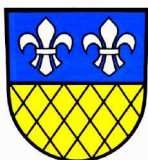
Projekt: B-Plan Gewerbegebiet "Primstraße"  
3. Änderung u. Erweiterung/Satzung

Plan-  
inhalt: Übersichtskarte  
Gesamtübersicht

Datum/Unterschrift Planverfasser

Gosheim, den 04.10.2022 (gez.: K. Hermle)

Plan dient nur zur Übersicht  
Im einzelnen gilt der  
Bebauungsplan  
M 1 : 500 (\*\_05)



Gemeinde Balgheim  
Landkreis Tuttlingen



Planungsbüro Hermle Ingenieure für Bau und Umwelt GmbH & Co. KG  
Hörnlestr. 4 • D-78559 Gosheim • [www.pbhermle.de](http://www.pbhermle.de)  
Telefon + 49 (0) 7426 / 1811 • [mail@pbhermle.de](mailto:mail@pbhermle.de)

Plan-Nr.: ks01130a\_02  
Anlage-Nr.: 1.2

Gemeinde Balgheim  
B-Plan Gewerbegebiet "Primstraße"  
3. Änderung und Erweiterung  
Bebauungsplan Satzung  
Übersicht Geltungsbereich

Maßstab 1 : 2.000  
Format A4

Bearb.: KH / AG / MS  
Datum: 04.10.2022



# **Gemeinde Balgheim**

## **Bebauungsplan Gewerbegebiet**

### **„Primstraße – 3. Änderung und Erweiterung“**

## **Bebauungsplan Teil B**

### **Schriftliche Festsetzungen**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a.) Lageplan M 1:1.000, Plan-Nr. ks01140a\_05.dwg vom 04.10.2022 (Teil A)
- b.) Schriftliche Festsetzung, T-Nr. ks01440a.docx vom 04.10.2022 (Teil B)
- c.) Begründung Text.- Nr. ks01240a.docx vom 04.10.2022
- d.) Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom 02.11.2021

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden in Ergänzung zur Planzeichnung (Teil A) die im Teil B beschriebenen planungsrechtlichen Inhalte und örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

Planungsträger: Gemeinde Balgheim

Balgheim, den 04.10.2022

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

### *Rechtliche Grundlage*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939 und am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 31. Mai 2021 (BGBl. I S. 1802)

### **1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 15 BauNVO)**

- 1.1 Gewerbegebiet (GE) im Sinne von §8 BauNVO entsprechend Einschrieb im Plan

### **2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 und Nr. 2 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)**

- 2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Baumassenzahl
- 2.2 Die Grundflächenzahl ist mit max. 0,8 (Höchstwert) festgelegt.
- 2.3 Die Baumassenzahl ist mit max. 10 (Höchstwert) festgelegt.

### **3 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage (§9 Abs. 2 BauGB; §16, Abs. 2 und §18 BauNVO) Traufhöhe**

- 3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Wandhöhe bestimmt.
- 3.2 Die Wandhöhe wird als Höchstwert, gemessen zwischen unterem und oberem Bezugspunkt mit H = 15,00m festgelegt.
- 3.3 Als oberer Bezugspunkt gilt der obere Abschluss (Attika) der Wand. Als unterer Bezugspunkt gilt die tiefste, an der aufgehenden Wand anstehende, natürliche Geländeoberkante.



- 3.4 Bei geneigten Dächern gilt als oberer Bezugspunkt der First / Giebelspitze.
- 3.5 Im begründeten Einzelfall kann auf Antrag und bei gemeindlichem Einvernehmen von der vorgegebenen Wandhöhe abgewichen werden, wenn dies für Einzeleinrichtungen aus technischen Gesichtspunkten für den Betrieb evident wird, z.B. für Hochregallager. Die maximalen Wandhöhen dürfen dann bereichsweise auf bis das 1,5-fache erhöht werden unter der Bedingung, dass
- a) die erhöhten Gebäudehöhen auf eine Grundfläche von < 20% der insgesamt auf dem Grundstück mit Gebäuden bebauten Grundfläche beschränkt bleiben.
  - b) die zulässige Baumassenzahl nicht überschritten wird

#### **4 Bauweise (§9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB; §22 BauNVO)**

- 4.1 Es gilt abweichende Bauweise nach §22 (4) BauNVO.
- 4.2 Innerhalb der ausgewiesenen Gewerbeflächen sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zulässig.

#### **5 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1, Nr.2, Nr. 10 und Nr. 21 BauGB; §23 BauNVO)**

- 5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch im Plan ausgewiesene Baugrenzen festgelegt. Hinsichtlich der Grenzbebauung gelten die landesrechtlichen Vorschriften.
- 5.2 Die im Plan ausgewiesenen Leitungsrechte sind für Versorgungseinrichtungen erforderlich und dürfen nicht unter- bzw. überbaut werden (gilt für bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Carports). Insoweit ist das Leitungsrecht vorrangig vor den landesrechtlichen Vorschriften (Grenzabstand) und den ausgewiesenen Baugrenzen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit der Grundstücksbesitzer bei den jeweils zuständigen Versorgungsträgern / Nutzungsberechtigten eine gesonderte Zustimmung und Übereinkunft erwirkt. Eine Grundstücksbetretung zur Unterhaltung der Anlagen ist zu dulden.
- 5.3 Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist auch eine andere Nutzung wie z.B. Bepflanzungen nur nach Prüfung und Zustimmung durch den jeweiligen Nutzer des Leitungsrechtes zulässig. Weiterhin dürfen auf diesen Flächen keine Geländeänderungen vorgenommen werden es sei denn, dass der jeweilige Nutzer des Leitungsrechtes ausdrücklich zustimmt. Ein Unter- und Überbau des Leitungsbereichs wird untersagt.
- 5.4 Als Nutznießer für die Leitungsrechte werden direkt ausgewiesen:
- a) Bodenseewasserversorgung (BWV; Leitungsrecht von Südost nach Nordwest)
  - b) Gemeinde Balgheim; Netze BW (Leitungsrecht von West nach Ost)
- Darüber hinaus gelten die im Grundbuch hinterlegten Eintragungen

- 5.5 Soweit im Plan Sichtfelder ausgewiesen sind, ist eine Überbauung derselben nicht zulässig (bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Carports).
- 6 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen (§9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB; §14, §21a, §23 Abs. 5 BauNVO)**
- 6.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind außer dem in Ziffer 5.2.ff beschriebenen Bereich auch außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig, soweit die Einschränkungen nach Ziffer 5.ff beachtet bleiben.
- 6.2 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf dem für die Bodenseewasserversorgung ausgewiesenen Leitungsrecht (LTR von Südost nach Nordwest) sind Stellplätze nicht zulässig, es sei denn, es liegt die Zustimmung der Bodenseewasserversorgung vor oder die BWV-Leitung selber ist nicht mehr in Betrieb.
- 7 Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1, Nr. 11 und Nr. 15 BauGB)**
- 7.1 Für die Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen gilt der Planeinschrieb.
- 7.2 Von der im Bebauungsplan dargestellten Gliederung / Führung kann bei der Ausführung geringfügig abgewichen werden.
- 7.3 Konstruktive Maßnahmen, z.B. Rückenstützen aus Beton für Randsteine, Mastfundamente, die sich auf Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer im geringen Umfang (bis ca. 50 cm im Privatgrundstück) zu dulden.
- 7.4 Die an der Grenze zur öffentlichen (Verkehrs-) Fläche liegenden Einrichtungen (Beleuchtungsmaste, Überflurhydranten, Kleinverteiler, Kabelverteilerschränke des Energieversorgers, usw.) sind vom Grundstückseigentümer zu dulden. Deren Planeintrag ist als vorläufig zu betrachten, Änderungen sind im Zuge der Bauausführung noch möglich.
- 7.5 An Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder frei von jeder sich behindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 60 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 7.6 Für neu zu erstellende Verkehrsflächen, die die Leitung der Bodenseewasserversorgung kreuzen (zu verlegende „Primstraße“), ist die Kreuzung über eine Brückenkonstruktion o.ä. so auszubilden, dass die Leitung selber statisch nicht unzulässig belastet wird. Notwendige Fundamente sind so zu errichten, dass diese außerhalb des Leitungsrechtes zu liegen kommen.

## **8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 Abs. 1, Nr. 26 BauGB)**

- 8.1 Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.
- 8.2 Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen bzw. keine Stützmauern eingetragen sind, ist ein min. 1,50m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen bereitzustellen.
- 8.3 Im Bereich der ausgewiesenen Leitungsrechte sind Auffüllungen und Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände nicht statthaft, es sei denn, dass der Grundstücksbesitzer bei den jeweils zuständigen Versorgungsträgern / Nutzungsberechtigten eine gesonderte Zustimmung und Übereinkunft erwirkt hat.

## **9 Flächen / Bereiche wegen Hochwasser (§9 Abs. 1, Nr. 16 c BauGB)**

- 9.1 Die geplante Erschließungsstraße und die ausgewiesenen Baugrenzen bedingen, dass die vorhandene Ausweisung der Hochwasserlinie (HQ100) tangiert und ca. 150 m Retentionsvolumen verändert wird. Dieses Retentionsvolumen wird auf der Nordseite der geplanten Erschließungsstraße ausgeglichen, das nördlich davon gelegene Gelände entsprechend zu profilieren. Die Erschließungsstraße ist mit unterliegenden Verdolungen (mind. 2 Stück DN 300) zu versehen, so dass eine kommunizierende Verbindung zwischen der Süd- und der Nordseite der Erschließungsstraße entsteht und die Straße selber nicht als Dammbauwerk wirken kann.
- 9.2 Bei Bauvorhaben innerhalb des nördlich der geplanten Erschließungsstraße und westlich der BWV-Leitung liegenden Baufensters darf das Untergeschoß auf dessen Südseite nicht geschlossen ausgeführt werden. Die Südseite ist offen zu gestalten (z.B. Pfeilerstützen), dass keine Sperrwirkung für Hochwasser entsteht und der durch die Maßnahme verursachte Verlust an Retentionsraum in der Größenordnung von 150m<sup>3</sup>, bezogen auf die HQ100-Linie, ausgeglichen werden kann.

## **10 Nachrichtliche Übernahme (§9, Abs. 6 BauGB)**

### **10.1 Archäologische Denkmale gemäß §20 Denkmalschutzgesetz**

- 10.1.1 Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 26 – Landesamt für Denkmalpflege, unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen. Auch ist das Regierungspräsidium, Referat 26 hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### **10.2 Anbaubeschränkung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG**

- 10.2.1 Entlang der B 14 ist lt. § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG im Außenbereich ein anbaufreier Streifen von mindestens 20 m Breite freizuhalten. Aufgrund bestehender Bebauung im Abstand von 10m zur B14, wird die Anbauverbotszone auf 10m reduziert.
- 10.2.2 Nebenanlagen sowie Garagen dürfen in dem Anbauverbotsstreifen (10m) entlang der B14 nicht errichtet werden.
- 10.2.3 In der Anbaubeschränkungszone zwischen 10 und 40 m dürfen nur Werbeanlagen, die sich am Ort der Leistung befinden, erstellt werden.
- 10.2.4 Darüber hinaus ist in der Anbaubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG, sprich bis zu einem Abstand von 40 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, sicherzustellen, dass ausschließlich Außenwerbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.
- 10.2.5 Einzelzufahrten von den Grundstücken zur B 14 werden nicht zugelassen.
- 10.2.6 Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der B 14, insbesondere für die Verlegung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Straßenbaubehörde/ Landkreis Tuttlingen vorgenommen werden.
- 10.2.7 Aus dem Baugebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Bundesstraße und deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.
- 10.2.8 Sollten aufgrund des geplanten Baugebietes Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Querdolen, Muldeneinlaufschächten u. ä.) der B 14 erforderlich werden, so hat die Kosten hierfür die Gemeinde zu tragen. Erforderliche Änderungen müssen mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden.
- 10.2.9 Eine u. U. geplante Bepflanzung (z. B. Baumreihe) im Bereich der Bundesstraße muss mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden. Bei der Neupflanzung von Bäumen i. Z. der Bundesstraße ist der erforderliche lichte Raum freizuhalten.

## **B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**

### *Rechtliche Grundlage*

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert am 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

### **11 Dächer (§74, Abs. 1, Nr. 1 LBO)**

- 11.1 Im Gewerbegebiet sind Flachdächer, Satteldächer und Sonderdachformen zulässig.
- 11.2 Bei geneigten Dächern sind Dachneigungen von 6° bis 25° zulässig.
- 11.3 Die Dachneigung der Flachdächer ist im Bereich von 0 - 5° auszubilden.

### **12 Unbebaute Flächen und Einfriedungen (§74, Abs. 1, Nr. 3 LBO)**

- 12.1 Befestigte Flächen sind soweit zu reduzieren, wie es für die gesicherte Erschließung des Grundstückes erforderlich ist (Minimierung der Oberflächenversiegelung)
- 12.2 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 12.3 Soweit im Plan Sichtfelder ausgewiesen sind, sind dort Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 60 cm zulässig.
- 12.4 An den Straßenseiten, an denen keine Gehwege oder Seitenstreifen sind, müssen zur Sicherung eines ausreichenden Lichtraumprofils der Fahrbahn feste Einbauten (Einfriedungen, Gartenmauern, usw.) mindestens 0,50m Abstand zum Fahrbahnrand (Vorderkante Bordstein) einhalten.
- 12.5 Bei lebender Einfriedung (z.B. Hecke) ist der Besitzer verpflichtet, diese bis auf die Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche, bei fehlendem Seitenstreifen bis 0,50m vom Fahrbahnrand (Vorderkante Bordstein), zurückzuschneiden.
- 12.6 Als Einfriedungen sind zugelassen Draht- und Metallgitterzäune bis 2,1 m Höhe, ebenso Hecken und Strauchgruppen. Es wird empfohlen, standortfremde Gehölze wie z. B. Thuja und Zypressen zu meiden.
- 12.7 Einfriedungen und Geländeangleichungen zu Nachbargrundstücken haben so zu erfolgen, dass zwischen den Grundstücken ein harmonischer und einvernehmlicher Übergang hergestellt wird. Geländeänderungen und die Art der Einfriedungen sind im Bauantrag so darzustellen, dass der geplante Übergang zu den Nachbargrundstücken ersichtlich ist.

### **13 Niederspannungsfreileitungen (§74, Abs. 1, Nr. 5 LBO)**

- 13.1 Oberirdische Leitungen (Niederspannung, Telefon, u.a.) sind nicht zulässig. Vorhandene Leitungen genießen Bestandsschutz

#### **14 Stellplätze und sonstige Befestigungen (§74, Abs. 2, LBO)**

- 14.1 Stellplätze und Wege sind auf den Privatgrundstücken herzustellen.
- 14.2 PKW-Stellplatzflächen und Wege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen) herzustellen. Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen und Wegen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.
- 14.3 Bei allen PKW-Stellplätzen sind die Vorgaben aus dem Umweltbericht bzgl. der Bindung und Verpflichtung für Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

#### **15 Auffüllungen, Abgrabungen, Bodenaushub (§74, Abs. 3, Nr. 1 LBO)**

- 15.1 Geplante Auffüllungen sind in den Bauvorlagen darzustellen
- 15.2 Als Zielvorgabe gilt, dass überschüssiger Bodenaushub möglichst vermieden wird. Hierbei ist §10 LBO, Ziffer 1-3 zu beachten und zur Geländegestaltung soweit möglich der anfallende Bodenaushub zu verwenden. Die geplanten Geländeänderungen (Abtrag / Auftrag) sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- 15.3 Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).
- 15.4 Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen ist zu achten (z.B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten, wirksamer Schutz der angrenzenden, freizuhaltenden Flurstücke).
- 15.5 Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 1,5 m) ist durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Oberbodenmieten dürfen nicht befahren werden. Bei längerer Lagerungszeit ist die Oberbodenmiete geeignet zu bepflanzen.
- 15.6 Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück, außerhalb dem Überschwemmungsgebiet) anzustreben ist.
- 15.7 Der anfallende Oberboden (Humus) und Unterboden, falls vorhanden, soll so weit wie möglich auf den Baugrundstücken selber verbleiben. Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf der gemeindeeigenen Erddeponie zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (wie Holz,

Beton, Straßenaufbruch, Ziegeln, Dachziegeln, usw.) sein. Die Beseitigung hat auf Basis der Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.

- 15.8 Aufgrund der geogen bedingt erhöhten Arsengehalte in den (Ober)Böden auf Gemarkung Balgheim ist bei einer etwaigen Wiederverwendung oder Beseitigung von Erdmaterial außerhalb der Gemarkung Balgheim mit dem Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt, Kontakt aufzunehmen.
- 15.9 Bei Zutagetreten von optischen Auffälligkeiten (z.B. Bauschuttanteilen, Asphaltbrocken) oder geruchlich auffälligem Erdmaterial ist dieses separat zu lagern. Es sind Haufwerke zu bilden und Deklarationsanalysen zu erstellen sowie Kontakt mit dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, aufzunehmen.
- 15.10 Wird für Auffüllungen zusätzliches Erdmaterial angefahren, darf nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 des VwV-Bodenmaterials einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein. Die Unbedenklichkeit des Erdmaterials ist ggf. analytisch nachzuweisen. Diesbezüglich verweisen wir auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Bodenschutzmerkblatt/Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen hin, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist. Die mit den Baumaßnahmen beauftragten ausführenden Personen (Bauherren, Architekten, Bauunternehmen) sind über diese Vorgaben entsprechend zu informieren.
- 15.11 Die Aufstellung eines Bodenschutzkonzepts sowie die Aufstellung eines Verwertungs- bzw. Beseitigungskonzepts für den anfallenden Bodenaushub wird empfohlen.

## **16 Entwässerungsanlagen (§74, Abs. 3, Nr. 2 LBO)**

- 16.1 Grundstücksentwässerungen sind im Trennsystem vorzunehmen.
- 16.2 Häusliches Schmutzwasser ist an den gemeindlichen Schmutz- bzw. Mischwasserkanal anzuschließen. Dies gilt auch für die inneren, gewerblichen Verkehrsflächen mit hohem Verschmutzungsanteil und LKW-Rangierbewegungen.
- 16.3 Regenwasser von Dachflächen, von allen innerhalb des Geltungsbereiches liegenden, nicht bebauten Grünflächen sowie Verkehrsflächen des ruhenden Verkehrs (Mitarbeiterparkplätze) ist unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften in Richtung Vorflut („Prim“) abzuleiten oder zu versickern.
- 16.4 Die Nachweise für die Einleitung in das Fließgewässer sind nach Arbeitsblatt DWA A102 im Zug des Baugenehmigungsverfahrens darzulegen. Vom Antragsteller bzw. Bauherrn ist bei Bedarf eine gesonderte, wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
- 16.5 Die Ableitung des Niederschlagswassers ist in den Bauantragsunterlagen nachvollziehbar und eindeutig darzustellen.
- 16.6 Evtl. anfallendes, gewerbliches Abwasser darf nicht direkt an die Gemeindekanalisation angeschlossen werden. Gegebenenfalls ist eine Vorbehandlung vorzusehen. Das

Reinigungsverfahren ist in jedem Einzelfall mit dem Landratsamt Tuttlingen – Untere Wasserbehörde festzulegen.

- 16.7 Das von der geplanten Primstraße abfließende Regenwasser ist seitlich und breitflächig über die belebte Bodenzone in Richtung „Prim“ abzuführen.

## **17 Anlagen für regenerative Energien**

- 17.1 Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.
- 17.2 Die Nutzung von Erdwärme ist vorbehaltlich einer vom jeweiligen Bauherrn gesondert einzuholenden Gestattung durch das Landratsamt zulässig. Die Maßnahmen sind mit dem Landratsamt, Untere Wasserbehörde, abzustimmen.

## **18 Immissionsschutz**

- 18.1 Die vom jeweiligen Gewerbebetrieb ausgehenden Immissionen dürfen die gesetzlichen Vorgaben aus übergeordneten Gesetzgebungen nicht überschreiten. Die in der Umgebung einzuhaltenden Immissionswerte sind auf Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie der darauf basierenden Landesgesetze und Verwaltungsvorschriften nachzuweisen, wobei bei den einzuhaltenden Grenzwerten die jeweils maßgebende reale Umgebungsnutzung zu beachten ist.

## **19 Schutzzonen**

- 19.1 Als Schutzzone ist ein Gewässerrandstreifen zur „Prim“ ausgewiesen. Dieser Gewässerrandstreifen ist als Grünfläche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt und darf baulich nicht beansprucht werden.

## **20 Maßnahmen der Grünordnung**

- 20.1 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Maßnahmen der Grünordnung sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Grünflächen anzulegen und zu gestalten. Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der Regel in der gleichen Qualität zu ersetzen. Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken, wie das Errichten von Baukörpern, die Anlage von Holzlagerplätzen, die Ablagerung organischen Materials, das Abstellen von Geräten oder Maschinen etc. sind untersagt.

### **20.1.1 Maßnahme 1 (M1)**

#### Entwicklung eines Blühsaums für Insekten

Erhöhung des Artenreichtums und Schaffung von Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten, insbesondere für Vögel, Heuschrecken sowie viele Tagfalterarten sowie



eine Aufwertung des Landschaftsbildes durch die Durchgrünung des bestehenden Gewerbegebiets mittels Einsaat der Fläche mit einer artenreichen Saatgutmischung („Schmetterling- und Wildbienen-saum“, Rieger-Hofmann Nr. 08 o.ä.)

#### 20.1.2 Pflanzgebot 1 (PFG 1)

##### Randliche Eingrünung des Gewerbegebiets

Die innerhalb der Planzeichnung als Pflanzgebot 1 (PFG 1) gekennzeichneten Grundstücksfläche ist zu jeweils etwa 50 % mit einer Blumen-Gräser-Mischung für feuchte Standorte und einer Saatmischung zur Entwicklung einer uferbegleitenden Hochstaudenflur einzugrünen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Einfriedungen sind unzulässig.

## **C Unverbindliche Gestaltungsvorschläge und Hinweise**

### **21 Baugrund und Boden**

- 21.1 Als Baugrund wird vorab erwartet, dass Tone und verwitterte Sandsteine des Braunjura anstehen, gegebenenfalls eingesprengt mit stark verwitterten, mergeligen Sandsteinen des Braunjura Epsilon und Hangschutt aus Kalksteinabbrüchen. Bei umfangreichen Eingriffen in den Hang, insbesondere bei Hangwasserführung, können Hanginstabilitäten nicht ausgeschlossen werden. Es wird frühzeitige Baugrundberatung empfohlen.
- 21.2 Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.
- 21.3 Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern.

### **22 Entwässerung**

- 22.1 Bei einer Kellerausbildung kann nicht sichergestellt werden, dass die Sohlendrainage, die an die Vorflut / Regenwassersystem anzuschließen ist, in freiem Abfluss entwässert. Bei Unterkellerung wird empfohlen, den Keller bis auf OK freies Drain Niveau wasserdicht auszubilden und / oder eine separate Drainagepumpe vorzusehen.
- 22.2 Zur Dämpfung des Regenwasserabflusses werden Regenwasserzisternen empfohlen (siehe Ziffer 15.ff, Entwässerungsanlagen). Falls das Regenwasser als Brauchwasser genutzt werden soll, ist die Errichtung der Zisterne bzw. auch die Nutzung des Regenwassers der Gemeinde gesondert anzuzeigen. Dies gilt, auch wenn die Brauchwassernutzung im Nachhinein erfolgt.
- 22.3 Die Kanalisation der Gemeinde ist höhenmäßig so gelegt, dass die freie Entwässerbarkeit vom Schmutzwasser für Bauwerke ohne Unterkellerung möglich ist. Bei Unterkellerungen besteht kein Anspruch, dass das Kellerniveau im Freispiegel entwässert werden kann.
- 22.4 Bei Anlage von Versickerungseinrichtungen - soweit wasserwirtschaftlich zulässig - ist wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten auf ausreichenden Abstand zu Gebäudefundamenten zu achten.
- 22.5 Die Vorgaben der Abwassersatzung der Gemeinde sind zu beachten. Hier wird u.a. auf die Eigenverantwortung des Grundstückseigentümers in Bezug auf die Rückstau-ebene verwiesen.

**23      Hinweise zum Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche**

- 23.1      Das Maß der baulichen Nutzung wird im Einzelnen durch die ausgewiesenen Parameter bestimmt, die jeweils - jeder für sich - als maximal zulässige Höchst- bzw. Grenzwerte angegeben sind. Es kann kein Anspruch dahingehend abgeleitet werden, dass jeweils alle Maximalwerte gleichzeitig möglich sind.

11. Jan. 2023

Balgheim, den .....

.....  (Schwarz, Bürgermeister)

### **Präambel zum Verfahrensgang**


#### **Bebauungsplan Gewerbegebiet „Primstraße – 3. Änderung und Erweiterung“ Gemeinde Balgheim, Landkreis Tuttlingen**

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 26.03.2019.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 28.03.2019.
3. Zustimmung zum Planvorentwurf durch den Gemeinderat sowie dem Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 12.11.2019.
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 (1) BauGB mit / über Schreiben vom 20.11.2019.
5. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3(1),1 BauGB über Erörterung des Vorentwurfes vom 29.11.2019 bis 20.12.2019 (Planoffenlage). Der Erörterungstermin wurde ortsüblich bekannt gemacht am 14.11.2019.
6. Behandlung und Abwägung der nach Ziffer 4, 5 vorgebrachten Anregungen im Gemeinderat am 19.01.2021.
7. Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 19.01.2021.
8. Öffentliche Auslegung vom Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung erfolgt(e) in der Zeit vom 19.04.2021 bis zum 21.05.2021 (Auslegungsfrist) beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden. Die öffentliche Auslegung wird / wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich am 08.04.2021 bekannt gemacht.
9. Mitteilung des Auslegungsbeschlusses an Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige mit / über Schreiben vom 19.04.2021.
10. Behandlung und Abwägung der zum Entwurf des Bebauungsplanes nach §3(2) BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange im Gemeinderat am 15.03.2022.
11. Beschlussfassung vom Gemeinderat zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung am 08.11.2022. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat gebilligt mit Beschluss vom 08.11.2022.
12. Die Beschlussfassung des Gemeinderates zur Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, werden / wurden ortsüblich bekannt gemacht am .....

In der Bekanntmachung wird / wurde auf das Geltend machen der Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter, auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung am **08. Dez. 2022** in Kraft.

Balgheim, den **11. Jan. 2023**



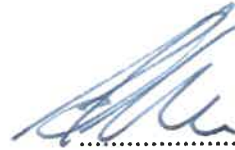
(Schwarz, Bürgermeister)

(Datum, Stempel, Unterschrift)



Der Verfahrensgang wird beglaubigt.

Balgheim, den **11. Jan. 2023**



(Schwarz, Bürgermeister)

(Datum, Stempel, Unterschrift)





**Bauherr:** Gemeinde Balgheim  
**Projekt:** Bebauungsplan „Primstraße – 3. Änderung und Erweiterung“  
**Planungsstand:** Satzung  
**Inhalt:** Begründung / Erläuterung

## Plangrundlage / -bezug:

### Satzung

#### 0. Unterlagen zur Satzung

- 0.1. Satzungstext <01\_Satzungstext\_ks01540a\_docx.pdf>
- 0.2. Zusammenfassende Erklärung gem. §10a Abs. 1 BauGB <02\_ZusErklaerung\_ks01840a\_docx.pdf>
- 0.3. Kreuzungsvertrag mit BWV <03\_ks01\_KreuzungsvertragBWV\_20221017.pdf>
- 0.4. Öffentlich-rechtlicher Vertrag mit UNB <04\_ks01\_OERV\_20220919.pdf>

### Bebauungsplan

#### 1. Bebauungsplan Gewerbegebiet „Primstraße 3.Änderung und Erweiterung“, bestehend aus:

- 1.1. Übersichtskarte M 1: 10.000 v. 04.10.2022, Format A3 <11\_Karte\_ks01140a\_01\_dwg.pdf>
- 1.1. Übersichtskarte M 1: 2.000 v. 04.10.2022, Format A4 <12\_Karte\_ks01140a\_02\_dwg.pdf>

#### 2. Bebauungsplan zeichnerischer und schriftlicher Teil

- 2.1. Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil  
Lageplan u.a. M 1: 500 v. 04.10.2022, Format 900 x 700 <21\_TeilA\_ks01140a\_05\_dwg.pdf>
- 2.2. Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vom 04.10.2022 <22\_TeilB\_ks01440a\_docx.pdf>

- 3. Begründung / Erläuterungen vom 04.10.2022 <30\_Begrueend\_ks01240a\_docx.pdf>

#### 4. Umweltrelevante Aspekte vom Büro Dr. Großmann, Balingen

- 4.1. Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom 02.11.2021 <41\_ks01\_Umweltbericht\_02.pdf>
- 4.2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 02.11.2021 <42\_ks01\_saP\_02.pdf>
- 4.3. Bestandsplan zum Umweltbericht vom 02.11.2021 <43\_ks01\_Bestandsplan\_02.pdf>
- 4.4. Maßnahmeplan zum Umweltbericht vom 02.11.2021 <44\_ks01\_Maßnahmeplan\_02.pdf>

#### 5. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

- 5.1 Unterlagen vom 15.03.2022 zum Ergebnis der Abwägung der im Zuge der Verfahrensbeteiligungen nach § 4 (2) und § 3 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen

< 50\_E\_Abwaeg\_E\_ks01340a\_all\_20220315>

**Bearbeiter:** KH / AG  
**Datum:** 04.10.2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1	Allgemeines	3
1.2	Übergeordnete Planungen	3
1.3	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.4	Bodenordnung	3
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Abgrenzungen des Gebietes</b>	<b>4</b>
2.1	Lage und Geltungsbereich	4
2.2	Grundstücksinanspruchnahme	4
2.3	Topographie	4
2.4	Vorhandene Nutzung	4
2.5	Beeinträchtigungsflächen	4
2.6	Schutzzonen	4
2.7	Geologie	4
2.8	Übergeordnete Planungen	4
2.9	Vorhandene planungsrechtliche Festsetzungen und Ausweisungen	4
<b>3</b>	<b>Plankonzeption</b>	<b>5</b>
3.1	Festlegung der Nutzung	5
3.2	Öffentliche Flächen	5
3.3	Privatflächen / Bauplätze	5
3.4	Bauvorschriften und Reglementierungen	5
3.5	Kreuzung mit Bodenseewasserleitung	6
3.6	Überschwemmungsgebiet	6
<b>4</b>	<b>Verfahren</b>	<b>7</b>
4.1	Naturschutz	7
<b>5</b>	<b>Erschließung des Baugebietes</b>	<b>7</b>
5.1	Verkehrerschließung	7
5.2	Entwässerung	8
5.3	Wasserversorgung	8
5.4	Sonstige Versorgungseinrichtungen	8
<b>6</b>	<b>Zeitliche Umsetzung</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Herstellungskosten</b>	<b>8</b>

## **1 Vorbemerkung**

### **1.1 Allgemeines**

Die Gemeinde Balgheim liegt im Landkreis Tuttlingen zwischen den Kreisstädten Rottweil und Tuttlingen an der Bundesstraße B 14. Sie ist als selbständige Gemeinde Mitglied in der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen (VG Spaichingen), diese umfasst die Gemeinden Aldingen mit Ortsteil Aixheim, Balgheim, Böttingen, Denkingen, Dürbheim, Frittlingen, Hausen ob Verena, Mahlstetten und die Stadt Spaichingen. Balgheim hat z. Zt. ca. 1.250 Einwohner. Sowohl die Einwohnerzahl der Gemeinde als auch die Entwicklung hinsichtlich der Ansiedlung gewerblicher Betriebe und Unternehmen zeigen deutlich steigende Tendenzen.

### **1.2 Übergeordnete Planungen**

Über das Gesamtgebiet der Verwaltungsgemeinschaft liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan (FNP) vor. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplante Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan größtenteils enthalten.

### **1.3 Erfordernis der Planaufstellung**

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Primstraße“ wurde mit Bekanntmachung der Beschlussfassung am 10.08.1972 rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan weist den Geltungsbereich insgesamt gemäß §8 BauNVO als Gewebegebiet aus. Der überwiegende Teil des Gebietes ist planungsrechtlich beschrieben und teilweise bereits bebaut. Weiterhin hat die Gemeinde im Jahr 1995 auf dem Gebiet „Primstraße“ liegenden Fläche den Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung Primstraße“ entwickelt. Dieses Verfahren wurde planungsrechtlich bis dato nicht zum Abschluss gebracht.

Durch die gemeindliche Entwicklung hin zur Industriegemeinde ist akuter Mangel an Gewerbeflächen vorhanden. Darüber hinaus ist auch für die nähere und weitere Zukunft ein gesteigerter Bedarf an solchen Flächen absehbar. Die Gemeinde beabsichtigt durch dieses Verfahren die heute heterogenen, planungsrechtlichen Bedingungen für das Gebiet insgesamt anzupassen und zu aktualisieren sowie den Geltungsbereich in Richtung Westen / Nordwesten / Südwesten zu erweitern.

Neben der Stärkung der Planungssicherheit der ortsansässigen Betriebe hinsichtlich der örtlichen Standortsicherheit soll gleichzeitig das bestehende Regulierungsdefizit aus dem nicht abgeschlossenen Verfahren zu „2. Änderung und Erweiterung Primstraße“, beseitigt werden. Letztendlich sollen durch die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, Flächen für gewerbliche Nutzung auszuweisen, um so das Manko zu beseitigen und der anhaltenden Nachfrage Rechnung tragen zu können.

Der bereits im Geltungsbereich ansässige Betrieb ist räumlich stark eingeschränkt. Die Gemeinde kann keine Standortalternativen anbieten. Die Standortsicherung muss im Bereich der „Primstraße“ erfolgen. Der Gemeinderat hat deshalb am 26.03.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Primstraße“ zu ändern und zu erweitern.

Der geplante Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 1,24 ha.

Diese Änderung wird mit „Bebauungsplan Primstraße – 3. Änderung und Erweiterung“ bezeichnet. Der Beschluss zur Änderung ist entsprechend §2 (1) BauGB ortsüblich am 28.03.2019 bekannt gemacht worden.

### **1.4 Bodenordnung**

Zur Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die hierzu erforderlichen Maßnahmen nach BauGB §45 ff werden zu gegebener Zeit eingeleitet. Es werden dabei einvernehmliche Lösungen angestrebt.



## **2 Beschreibung und Abgrenzungen des Gebietes**

### **2.1 Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Osten des Gemeindegebietes am Ortsausgang Richtung Spaichingen. Der Plangebiet wird in etwa abgegrenzt durch die Spaichinger Straße im Norden, durch ein bestehendes Firmengebäude im Osten / Nordosten durch die Prim im Süden. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 1,28 ha.

### **2.2 Grundstücksinanspruchnahme**

Der Geltungsbereich umfasst Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern:

- a.) Grundstücke mit bestehender Bebauung: 601, 602/1
- b.) Grundstücke mit bestehenden Verkehrsflächen (Feldwege, Straßen): 616
- c.) Grundstücke unbebaut: 625, 626

### **2.3 Topographie**

Das Gelände weist ein von Süd-Ost nach Westen fallendes Relief auf. Der Hochpunkt liegt bei ca. 679,6 m+NN (auf der süd-östlichen Seite), der Tiefpunkt bei ca. 678,1 m+NN. Der Tiefpunkt befindet sich an der Westseite des Gebietes.

### **2.4 Vorhandene Nutzung**

Das Planungsgebiet wird bisher teilweise gewerblich und teilweise landwirtschaftlich genutzt. Diese landwirtschaftliche Nutzung erfolgt überwiegend als Intensivgrünland.

### **2.5 Beeinträchtigungsflächen**

Altlasten, Altablagerungen und sonstige Bodenbeeinträchtigungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Da die noch unbebauten Flächen schon seit Generationen landwirtschaftlich genutzt werden, sind dergleichen auch nicht zu erwarten

### **2.6 Schutzzonen**

Es befinden sich keine direkten Schutzzonen im Plangebiet. Als Schutzbereich ist jedoch ein Gewässer-randstreifen entlang der Prim einzuhalten. Dieser Schutzstreifen ist im Plan ausgewiesen und darf baulich nicht beansprucht werden.

### **2.7 Geologie**

Dezidierte Baugrund- bzw. geologische Untersuchungen liegen z. Zt. noch nicht vor. Auf Grund von Erfahrungswerten der angrenzenden, bereits realisierten Baugebiete ist zu erwarten, dass ausreichend tragfähiger Baugrund ohne Sondergründungen möglich sind. Frühzeitige Baugrundberatung wird empfohlen.

### **2.8 Übergeordnete Planungen**

Für das Plangebiet sind keine übergeordneten Planungen der Gemeinde oder anderer Planungsträger, die das Plangebiet selbst nachteilig betreffen, bekannt.

### **2.9 Vorhandene planungsrechtliche Festsetzungen und Ausweisungen**

Der Geltungsbereich liegt überwiegend innerhalb des gültigen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft und ist dort als Fläche für „Gewerbe“ ausgewiesen. Auf der Westseite des Geltungsbereiches wird die im FNP ausgewiesene Grenze geringfügig um ca. 1.490 m<sup>2</sup> überschritten.

Diese Überschreitung ist zur Angleichung und Anpassung an die bestehenden Abwassereinrichtungen der Gemeinde sowie vornehmlich zur Verlagerung des bestehenden Feldweges in Richtung Süden / Prim sowie dessen Wiedereinbindung an das bestehende Wegenetz notwendig wird. Diese geringfügige Überschneidung der FNP-Grenze wird unter Beachtung der Eingriffserheblichkeit nach bisherigen Regelungen und Entscheidungen als tolerierbar angesehen und wird über die nächste FNP-Fortschreibung angepasst.

### 3 Plankonzeption

#### 3.1 Festlegung der Nutzung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der VG Spaichingen als Gewerbegebiet ausgewiesen, s.o.. Aufgrund der Ortsrandlage und der Lage an der Bundesstraße B 14 eignet sich das Plangebiet grundsätzlich sehr gut für eine gewerbliche Nutzung.

#### 3.2 Öffentliche Flächen

Auf Grund der vorhandenen Topographie und den vorhandenen Rahmenbedingungen zur Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung wird angestrebt, den Verkehr zum Plangebiet möglichst direkt von der Primstraße aus anzudienen. Zur Andienung an die überregionalen Verkehrsachsen sind daher keine zusätzlichen Flächenversiegelungen erforderlich.

Die Erschließung selber innerhalb des Gebietes wird weitgehend so ausgewiesen, dass keine Stichstraßen erforderlich werden. Der Anteil an öffentlicher Fläche und an Versiegelungsfläche soll mit dieser Konzeption bodenschonend minimiert werden.

Ein bestehender Feldweg, der als öffentliche Verbindung benötigt wird und auch die Andienung der Regenrückhaltebecken der Gemeinde sicherstellt, schränkt die räumliche Entwicklungsmöglichkeit der Gewerbefläche stark ein. Es ist deshalb vorgesehen, diesen Weg nach Süden in Richtung Prim zu verschieben und dabei so auszubauen, dass darüber auch eine Umfahrung der Gewerbefläche möglich wird.

#### 3.3 Privatflächen / Bauplätze

Mit den auf einer Gemarkung zur Verfügung stehenden Flächenressourcen soll möglichst schonend umgegangen werden. Zusätzlich soll aus landschaftsplanerischer Sicht vom Plangebiet eine geringe Beeinträchtigungsintensität ausgehen. Daraus resultiert die Notwendigkeit einer flächenschonenden Bebauung, wobei die zur Verfügung stehende Fläche im Planungsgebiet bestmöglichst als „Baufläche“ zu nutzen ist. Flächenbilanz

Die Brutto-Fläche des geplanten Plangebietes unterteilt sich wie folgt:

	Fläche	Anteil
Größe des Geltungsbereiches:	1,24 ha	100,0%
<i>darin enthalten:</i>		
ausgewiesenes Baufenster	1,02 ha	82,3%
öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen, Seitenflächen der Baufenster; Sonstiges	0,26 ha	17,7%

#### 3.4 Bauvorschriften und Reglementierungen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung der Baugrenze(n) eingeschränkt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und der Lage zu bestehenden Bebauungen wird die Gebäudehöhe bzw. das Maß der baulichen Nutzung entsprechend Planeinschrieb begrenzt.

### 3.5 Kreuzung mit Bodenseewasserleitung

Der Geltungsbereich wird durch eine Hauptversorgungsleitung der Bodenseewasserversorgung (BWV) gekreuzt. Diese Leitung verläuft im Wesentlichen von Südost nach Nordwest und kreuzt in Bereich des Geltungsbereichs südlich davon die Bundesbahnstrecke Stuttgart Singen und die Prim sowie im Norden davon die Bundesstraße B14.

Die BWV-Leitung ist innerhalb des Geltungsbereiches über ein 2 x 3,00 = 6,00m breiten Schutzstreifen bzw. Leitungsrecht gesichert, welches auch im Grundbuch eingetragen ist. Bei der bestehenden Halle wurde die Leitung auch auf der Deckfläche des Leitungsrechtes in früheren Jahren in Abstimmung bzw. mit Einverständnis der BWV überbaut, wobei die Überbauung so ausgeführt wurde, dass die Zugänglichkeit zur Leitung sichergestellt werden konnte.

Diese Vorgehensweise – nämlich eine Überbauung der Leitung, bei der deren Zugänglichkeit sichergestellt wird - war gemäß den Ausweisungen im „Vorentwurf“ des Bebauungsplanes auch für die jetzige Entwicklung vorgesehen. Mit diesem Vorgehen konnte mit der BWV kein Einvernehmen erzielt werden.

Ursächlich ist, dass die BWV über eine gutachterliche Bewertung dargelegt hat, dass die bisher im Grünbereich verlaufende Leitung keine zusätzlichen Belastungen (z.B. Baumaßnahmen; Verkehr usw.) aufnehmen und einer Überbauung weder mit einer Halle noch mit reinen Verkehrsflächen nicht zugestimmt werden kann.

In einem intensiven Abstimmungsprozess mit der BWV konnte dann folgende Lösung gefunden werden:

- Die ausgewiesenen Baufenster sind auf den neu vorgesehenen Bauflächen so auszuweisen, dass diese nicht über das Leitungsrecht der BWV verlaufen.
- Im Bereich des Bestandes werden keine Veränderungen vorgesehen. Dies gilt sowohl für die Verkehrsfläche (alte Primstraße) als auch die bestehende Halle
- Die BWV-Leitung darf dort, wo sie bisher in Grünflächen liegt, nicht überbaut werden. Dies gilt auch für Verkehrsflächen. Im Kreuzungsbereich der z verlegenden Primstraße mit der BWV-Leitung ist die Kreuzung über eine Brückenkonstruktion o.ä. so auszubilden, dass die Leitung selber statisch nicht unzulässig belastet wird.

Die Kreuzung der neuen Primstraße ist daher über eine kleine Brückenkonstruktion vorgesehen. Diese wird so ausgeführt, dass alle baulichen Elemente wie Fundamente u.ä. außerhalb des Leitungsrechtes zu liegen kommen und während der Baumaßnahme selber keine Inanspruchnahme des innerhalb des Leitungsrechtes liegenden Geländes notwendig wird.

Die neue Primstraße wird höhenmäßig so trassiert, dass die BWV-Leitung unter Beachtung der vorgenannten Ausführungen gekreuzt werden kann. mit den überbaubaren Grundstücksfläche wird durch Festsetzung der Baugrenze(n) eingeschränkt.

### 3.6 Überschwemmungsgebiet

Die geplante Erschließung bzw. die Höhenlage der neuen „Primstraße“ sowie die Lage der Baufenster bedingen, dass die ausgewiesene Hochwasserlinie (HQ100-Linie) teilweise berührt wird. Durch die Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße ist ein Volumen von ca. 100 – 150 m<sup>3</sup> Retentionsraum betroffen, welches sich bei steigender Prim nicht nach Norden ausbreiten kann.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach dem WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete nicht gestattet. Abweichungen sind nach §78 (2) ausnahmsweise zulässig, wobei von den dort aufgeführten Ausnahmetatbeständen hier i.w. folgende Argumente greifen:

- Zu 1.: es gibt keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung. Der bereits im Geltungsbereich ansässige Betrieb ist räumlich stark eingeschränkt und es bestehen keine Standortalternativen.
- Zu 2.: das neu auszuweisende Gebiet grenzt unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet an
- Zu 3.: eine Gefährdung von Leben, Gesundheit oder erheblichen Sachschäden sind nicht zu erwarten.

zu 4.: der HW-Abfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst

zu 5.: die HW-Rückhaltung wird nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen.

Mit folgenden Maßnahmen soll vorgenannten Argumenten Abhilfe geleistet werden:

- Die Erschließungsstraße selber wird beim natürlichen Geländetiefpunkt (ca. 20 – 40m nordwestlich der Leitungskreuzung der BWV) mit Verdolungen DN 300, die auf Höhe des natürlichen Geländeniveaus verlegt werden, unterquert.
- Das nördlich der Erschließungsstraße im Bereich der Verdolungen gelegene Gelände wird im Zuge des Baus der Erschließungsstraße so profiliert, dass ein zusätzliches Retentionsvolumen von ca. 150 m<sup>3</sup> entsteht. Das Gelände wird flach angeglichen, so dass die Verdolungen als „kommunizierende Röhre“ wirken können und bei steigendem Hochwasser das Wasser auf die nördliche Wegseite zufließen und bei sinkendem Hochwasser wieder abfließen kann.
- Im Untergeschoss des in dem nördlich der geplanten Erschließungsstraße und westlich der BWV-Leitung liegende Baufensters darf auf der, der in Richtung Prim exponierten Seite keine geschlossene Wand ausgebildet werden. Wände bzw. Tragkonstruktionen für das Erdgeschoss müssen so gestaltet werden, dass eine „offene Wand“ (z.B. Pfeilerstützen) entsteht und die Wand selber keine Sperrwirkung für Hochwasser entfaltet. Der Baukörper des Untergeschosses ist so zu planen, dass das i.Z.d. Errichtung der Erschließungsstraße geschaffene Ausgleichsvolumen von 150m<sup>3</sup> und die Funktion der beiden Verdolungen erhalten bleibt.

Die im WHG beschriebenen Ausnahmetatbestände können damit erfüllt werden.

## 4 Verfahren

### 4.1 Naturschutz

Das noch nicht bebaute Planungsgebiet wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich nicht um landwirtschaftliche Vorrangflächen mit hoher Bonität.

Zur Konkretisierung der Eingriffs-Ausgleichsbewertung sowie zur Festlegung der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen und der Herstellung vom Umweltbericht wurde das Büro Dr. Grossmann in Balingen, als unabhängiger Gutachter eingeschaltet. Die Ergebnisse der Eingriffsbewertung und der Ausgleichsbilanzierung liegen vor und liegen den Unterlagen zur Entwurfsoffenlage bei.

Die aus den grünordnerischen Belangen herrührenden Empfehlungen des Gutachters wurden im Planentwurf berücksichtigt.

Die Sicherung der möglichen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches soll über Plan-einschrieb bzw. den textlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) mit Umweltbericht erfolgen und wird damit Bestandteil vom Satzungsbeschluss.

Für die außerhalb des Geltungsbereiches benötigten Flächen wurden die notwendigen Flächen eigentumsmäßig gesichert.

## 5 Erschließung des Baugebietes

### 5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über die Primstraße.

## 5.2 Entwässerung

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen bzw. vorzusehen. Für bestehende Gebäude gilt Bestandsschutz.

Schmutzwasser ist an den gemeindlichen Schmutz- bzw. Mischwasserkanal anzuschließen. Dies gilt auch für die inneren, gewerblichen Verkehrsflächen mit hohem Verschmutzungsanteil und LKW-Rangierbewegungen.

Das Regenwasser wird getrennt abgeleitet. Dies betrifft alle Dachflächen, alle innerhalb des Geltungsgebietes liegenden, nicht bebauten Grünflächen sowie Verkehrsflächen des ruhenden Verkehrs (Mitarbeiterparkplätze). Dieses Regenwasser ist unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften in Richtung Vorflut („Prim“) abzuleiten oder zu versickern.

Die Nachweise für die Einleitung in das Fließgewässer sind nach Arbeitsblatt DWA A102 im Zug des Baugenehmigungsverfahrens darzulegen. Vom Antragsteller bzw. Bauherren ist eine gesonderte, wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Das von der geplanten Primstraße abfließende Regenwasser wird nicht zentral gefasst, sondern seitlich und breitflächig über die belebte Bodenzone in Richtung „Prim“ abgeführt.

Weitere Einzelheiten zu den kommunalen werden i.Z.d. fachtechnischen Planung ausgearbeitet.

## 5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser wird durch die Gemeinde sichergestellt. Die zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Gebietsversorgung in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Wasserversorgungsleitungen werden so weit möglich „im Ring“ geführt.

Für die Brandbekämpfung werden geeignete Löschwasserentnahmestellen / Überflurhydranten vorgesehen.

Die detaillierte Ausbildung der Wasserversorgung (Trinkwasser und Löschwasser) bleibt der fachtechnischen Planung vorbehalten. Anlagen für die Verteilung von Trinkwasser sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben.

## 5.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Die weiteren Versorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Telefon, Breitbandkabel etc.) werden mit den zuständigen Institutionen abgestimmt. Inwieweit die dafür jeweils zuständigen Versorgungsunternehmen die Erschließung dann auch tatsächlich vornehmen, liegt – mit Ausnahme der Grundversorgung - nicht im Ermessen der Gemeinde.

Auf den neu hinzukommenden Flächen soll die Verlegung von Erdkabeln (anstelle von Oberleitungen) festgesetzt werden.

## 6 Zeitliche Umsetzung

Die Gesamtmaßnahme soll schnellstmöglich umgesetzt werden.

## 7 Herstellungskosten

Die Erschließungskosten werden gesondert beschrieben.

*Balgheim im Oktober 2022*



Landkreis Tuttlingen

## **Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan**

zum Bebauungsplan  
„Primstraße – 3. Änderung und Erweiterung“

Stand: 02.11.2021

---

**FRITZ & GROSSMANN • UMWELTPLANUNG GMBH**

Wilhelm-Kraut-Str. 60 72336 Balingen

Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364

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

Projekt: Bebauungsplan „Primstraße – 3. Änderung und Erweiterung“

Vorhabensträger: Fa. Karl Schilt GmbH & Co. KG

Projektnummer: 0824

Bearbeiter: Schriftliche Ausarbeitung:  
Matthias Janisch, M. Sc. Biologie

Geländeerfassung:  
Stephan Brune, B. Eng. Landschaftsentwicklung  
Dagmar Fischer, Dipl. Biol.  
Matthias Janisch, M. Sc. Biol.  
Brigitte Pehlke, Dipl. Biol.  
Hans-Martin Weisschap

Projektleitung:  
Simon Steigmayer

**FRITZ & GROSSMANN • UMWELTPLANUNG**



## Inhaltsverzeichnis

<b>0</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>8</b>
1.1	Anlass und Begründung des Vorhabens	8
1.2	Gebietsbeschreibung	9
1.2.1	Angaben zum Standort	9
1.2.2	Naturschutzrechtliche Ausweisungen	10
1.3	Vorhabensbeschreibung	11
1.4	Berücksichtigung der Umweltziele aus Fachgesetzen und übergeordneter Fachplanung	13
<b>2</b>	<b>Methodik</b>	<b>17</b>
2.1	Untersuchungsumfang und Beurteilungsgrundlagen	17
2.2	Abschätzung der Erheblichkeit	18
2.3	Eingriffs-/Ausgleichbilanz	18
2.4	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Daten	19
<b>3</b>	<b>Wirkfaktoren der Planung</b>	<b>19</b>
3.1	Wirkfaktoren der Bauphase	19
3.2	Anlagenbedingte Wirkfaktoren	19
3.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren	19
<b>4</b>	<b>Umweltauswirkungen der Planung</b>	<b>20</b>
4.1	Umweltbelang Tiere/Pflanzen	20
4.1.1	Bestandsaufnahme	20
4.1.2	Prognose über Umweltauswirkungen der Planung	21
4.1.3	Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	23
4.2	Umweltbelang Boden	23
4.2.1	Bestandsaufnahme	23
4.2.2	Prognose über Umweltauswirkungen der Planung	24
4.3	Umweltbelang Wasser	26
4.3.1	Bestandsaufnahme	26
4.3.2	Prognose über Umweltauswirkungen der Planung	27
4.4	Umweltbelang Luft/Klima	28
4.4.1	Bestandsaufnahme	28
4.4.2	Prognose über Umweltauswirkungen der Planung	29
4.5	Umweltbelang Landschaft	30
4.5.1	Bestandsaufnahme	30
4.5.2	Prognose über Umweltauswirkungen der Planung	32
4.6	Umweltbelang Fläche	33
4.7	Umweltbelang Mensch	34
4.7.1	Bestandsaufnahme	34



4.7.2	Bestandsbewertung	36
4.7.3	Prognose über Umweltauswirkungen der Planung	37
4.8	Umweltbelang Kultur- und sonstige Sachgüter	38
<b>4.9</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen</b>	<b>38</b>
4.10	Vermeidung von Emissionen / Umgang mit Abfällen und Abwässern	41
<b>4.12</b>	<b>Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen</b>	<b>41</b>
4.13	Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	41
<b>5</b>	<b>Planinterne Maßnahmen</b>	<b>42</b>
5.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	42
5.2	Maßnahmen der Grünordnung	42
<b>6</b>	<b>Gegenüberstellung von Bestand und Planung</b>	<b>45</b>
6.1	Eingriffs- /Ausgleichsbilanz innerhalb des Gebietes	45
6.1.1	Umweltbelang Tiere/Pflanzen	45
6.1.2	Umweltbelang Boden/Grundwasser	47
6.1.3	Planinterne Gesamtbilanz	48
6.2	Planexterne Kompensation	48
6.3	Planungsalternativen	48
<b>7</b>	<b>Monitoring</b>	<b>49</b>
<b>8</b>	<b>Fazit</b>	<b>50</b>
<b>9</b>	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>51</b>
<b>10</b>	<b>Anhang</b>	<b>53</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Räumliche Einordnung des Vorhabensgebietes	9
Abbildung 2:	Lageplan zum Vorhabensgebiet mit hinterlegtem Luftbild	10
Abbildung 3:	Planentwurf für die Erweiterung des Sondergebiets „Schuppengebiet Mettwinkel“	13
Abbildung 4:	Ergebniss der Gewässerstrukturgütekartierung	27
Abbildung 5:	Fotodokumentation des Plangebiets	31
Abbildung 6:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Balgheim (Darstellung unmaßstäblich, geoportal-raumordnung.de)	35

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Naturschutzrechtliche Ausweisungen im Untersuchungsgebiet und Umgebung	10
Tabelle 2:	Relevante Festsetzungen und Bauvorschriften des B-Plans	12
Tabelle 3:	Darstellung der relevanten Umweltschutzziele der Fachgesetze und deren Berücksichtigung im B-Plan	14
Tabelle 4:	Darstellung der relevanten Umweltschutzziele der übergeordneten Fachpläne und deren Berücksichtigung im B-Plan	16
Tabelle 5:	Darstellung des Untersuchungsumfangs	17
Tabelle 6:	Fünfstufige Matrix zur Ermittlung der Erheblichkeit der Eingriffswirkungen	18
Tabelle 7:	Bestandsbewertung für den Umweltbelang Tiere/Pflanzen	21
Tabelle 8:	Umweltauswirkungen für den Umweltbelang Tiere/Pflanzen	22
Tabelle 9:	Bestandsbewertung für den Umweltbelang Boden	24
Tabelle 10:	Umweltauswirkungen für den Umweltbelang Boden	25
Tabelle 11:	Bestandsbewertung für den Umweltbelang Wasser	26
Tabelle 12:	Umweltauswirkungen für den Umweltbelang Wasser	27
Tabelle 13:	Bestandsbewertung für den Umweltbelang Luft/Klima	29
Tabelle 14:	Umweltauswirkungen für den Umweltbelang Luft/Klima	30
Tabelle 15:	Bestandsbewertung für den Umweltbelang Landschaft	32
Tabelle 16:	Umweltauswirkungen für den Umweltbelang Landschaft	33
Tabelle 17:	Bestandsbewertung für die Wohnfunktion	36
Tabelle 18:	Bestandsbewertung für die Erholungsfunktion	37
Tabelle 19:	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	39
Tabelle 20:	Beschreibung der Maßnahme M1	42
Tabelle 21:	Bilanzierung des Umweltbelangs Tiere/Pflanzen innerhalb des Plangebiets	45
Tabelle 22:	Bilanzierung des Umweltbelangs Boden/Grundwasser innerhalb des Plangebiets	47
Tabelle 23:	Ermittlung des Gesamtkompensationsbedarfs	48
Tabelle 26:	Darstellung der Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	49

## 0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde plant die 3. Änderung und Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Primstraße“, welches sich in randlicher Lage am südwestlichen Ortseingang befindet. Der Geltungsbereich umfasst auf etwa 1,24 ha eine 0,14 ha große Erweiterungsfläche auf dem Flurstück Nr. 624 und nimmt eine bereits erfolgte Überschreitung des aktuellen Geltungsbereichs auf dem Flurstück Nr. 597 in den Bebauungsplan auf.

Das Vorhaben dient der Herstellung homogener planungsrechtlicher Bedingungen innerhalb des Geltungsbereichs, um bestehende Regulierungsdefizite zu beseitigen und ortsansässigen Betrieben Standortsicherheit zu bieten.

Die Zufahrt erfolgt über die aus südöstlicher Richtung kommende Primstraße, die im Zuge der Planumsetzung nach Süden in Richtung Prim und damit um das bestehende Gewerbegebiet herum verlegt wird.

Zur Darstellung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden die Umweltbelange Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Fläche, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter erhoben und bewertet. Für die auf einer Fettwiese gelegenen Erweiterungsfläche ergeben sich durch das Vorhaben für die Umweltbelange Tiere/Pflanzen und Boden vor allem durch die bauliche Flächeninanspruchnahme bislang unversiegelter Bereiche erhebliche Beeinträchtigungen. Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind daher Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffswirkungen erforderlich.

Der planinterne Ausgleich der Eingriffswirkungen erfolgt durch die als Pflanzgebot festgesetzte randliche Eingrünung und Entwicklung einer gewässerbegleitenden Vegetation aus Nasswiese und Hochstaudenflur. Zusätzlich wird ein Blühstreifen innerhalb des Plangebiets eingesetzt (M1). Darüber hinaus können Eingriffsminderungen u. a. durch die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich von Zufahrten, Abstellflächen und vergleichbaren Anlagen, den fachgerechten Umgang mit Bodenmaterial und die Wiederverwendung des anfallenden Bodenaushubs auf den Grundstücksflächen erzielt werden.

Die Überprüfung der vorgesehenen Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird durch Ortsbesichtigungen erstmalig ein Jahr nach Baubeginn sowie in den Jahren 2-4 nach Baubeginn durchgeführt. Im Anschluss erfolgt eine Überprüfung alle 8 Jahre. Dies dient dazu ggf. unvorhergesehene Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und gegensteuern zu können.

Im Rahmen des Vorhabens wurde zudem eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hier die Fledermäuse und die europäischen Vogelarten. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG bezüglich der Artengruppe der Vögel muss die Baufeldbereinigung außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Durch die mögliche Anwesenheit von Fledermäusen muss diese noch weiter eingeschränkt werden und darf erst ab November erfolgen. Die Maßnahme steht im Kontext der Vermeidung von Tötungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

In der Artengruppe der Vögel sind zum längerfristigen Erhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Höhlen- sowie Halbhöhlen- und Nischenbrüter und der Zweigbrüter die bestehenden Ufergehölze bei der Entwicklung des 5 m breiten Gewässerrandstreifens zu erhalten. Um den Erhalt der Gehölze zu gewährleisten, ist die bestehende Ufervegetation mittels stabiler Abgrenzungselemente (z.B. Bauzaun, Bretterzaun – jedoch kein Flatterband) zur Baufläche

hin abzugrenzen. Diese beiden Vermeidungsmaßnahmen gelten auch für die Wasserralle im Kontext der Vermeidung von Tötungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten müssen im Falle der Wasserralle Nasswiesen mit Gewässern und Verlandungszonen im näheren Umfeld entwickelt werden.

**Fazit:** Abschließend kann festgestellt werden, dass nach derzeitigem Kenntnisstand mit Realisierung der Planung und der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriff in die Umweltbelange ausgeglichen ist. Es verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen für die Gesamtheit der Umweltbelange bestehen.

# **1 Einleitung**

## **Umweltprüfung**

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 2 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) die für die Abwägung relevanten Belange zu ermitteln und zu bewerten. Für die Belange des Umweltschutzes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) schreibt § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung vor, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Gegenstand der Umweltprüfung sind vor allem die umweltbezogenen Auswirkungen auf die Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den genannten Umweltbelangen.

In einem Umweltbericht, welcher gemäß § 2a BauGB Bestandteil der Planbegründung ist, werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Umweltprüfung beschrieben und bewertet. Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage 1 zum BauGB geregelt.

Entsprechend der Anlage 1 zum BauGB besteht der Umweltbericht (vgl. § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB) aus einer Einleitung mit Angaben zu den Inhalten und wichtigsten Zielen des Bauleitplans sowie den festgelegten, für den Bauleitplan bedeutsamen Zielen des Umweltschutzes, wie sie in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargestellt sind, einschließlich der Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Im zentralen Teil des Umweltberichtes erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, wie sie in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden. Enthalten sind Angaben zum derzeitigen Umweltzustand, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Darüber hinaus beinhaltet der Bericht eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung. Weiterhin sind hier die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen aufgeführt. Anhand der vorhabenspezifischen Anforderungen werden mögliche alternative Planungsmöglichkeiten ermittelt.

Das BauGB sieht außerdem ein Monitoring vor, welches im Umweltbericht darzustellen ist. Dabei werden die Gemeinden nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB).

## **1.1 Anlass und Begründung des Vorhabens**

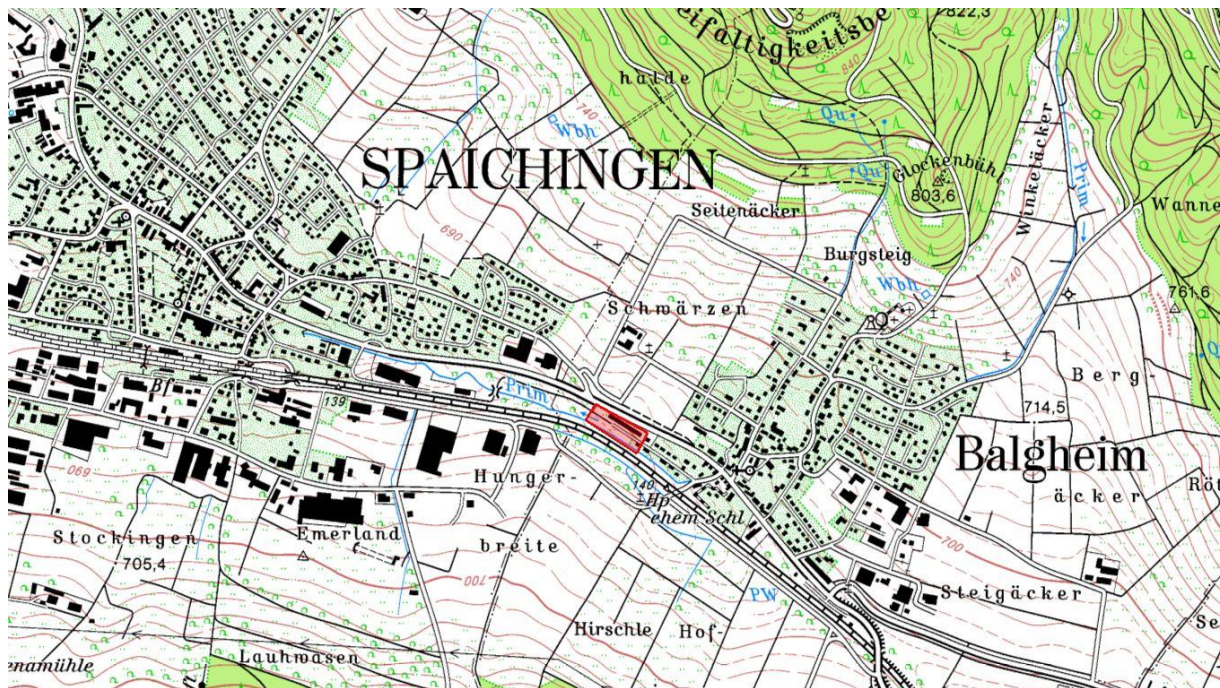
Mit dem geplanten Vorhaben möchte die Gemeinde Balgheim die 3. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Primstraße“ aus dem Jahr 1972 durchführen. Aufgrund des steigenden Bedarfs an gewerblichen Flächen soll das überwiegend bereits planungsrechtlich beschriebene und teilweise bebaute Gebiet in Richtung Westen, Nordwesten und Südwesten erweitert werden. Zudem sollen die planungsrechtlichen Bedingungen angepasst und aktualisiert werden, um eine homogene planungsrechtliche Situation zu schaffen.

## 1.2 Gebietsbeschreibung

### 1.2.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Osten des Gemeindegebiets am Ortsausgang Richtung Spaichingen. Das etwa 1,24 ha große Plangebiet umfasst eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Primstraße“ (1972), sowie im Westen das Teilstück für die geplante Erweiterung. Es wird im Norden durch die Spaichinger Straße begrenzt. Im Osten und Nordosten grenzt bestehende Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Süden bildet die Prim die Gebietsgrenze. Die nördliche Hälfte des Planungsgebiets wurde bereits überbaut. Bei der südlichen und westlichen Erweiterungsfläche handelt es sich um Grünland mit vereinzelt Gehölzstrukturen. Im Süden, entlang der Prim, finden sich überwiegend Weidengehölze und kleinräumige Nasswiesenbereiche.

Die Zufahrt zum bestehenden Gewerbegebiet und der geplanten Erweiterungsfläche erfolgt über die von Südosten kommende Primstraße.



Legende: rote Fläche = Plangebiet

**Abbildung 1: Räumliche Einordnung des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich in westexponierter Lage auf einer Höhe von ca. 680 m ü. NN und wird der naturräumlichen Einheit „Südwestliches Albvorland“ (Naturraum-Nr. 100) zugeordnet, welche einen Teil der Großlandschaft „Schwäbisches Keuper-Lias-Land“ ist (Großlandschaft-Nr. 10).





Legende: schwarze Linie = Plangebiet, blaue Linie = Gewässer (Prim)

**Abbildung 2: Lage des Plangebiets mit hinterlegtem Luftbild (unmaßstäblich)**

### 1.2.2 Naturschutzrechtliche Ausweisungen

Tabelle 1: Naturschutzrechtliche Ausweisungen im Untersuchungsgebiet und Umgebung

Schutzgebietskategorie	Ausweisung inkl. räumliche Zuordnung
Biotope nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW	<p>Ausweisungen im Plangebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine</li> </ul> <p>Ausweisungen in unmittelbarer und näherer Umgebung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- „Feuchtgebüsche u. Feldhecken im Gew. Hofwiesen (S v. Balgheim)“ (Schutzgebiets-Nr. 179183270210), ca. 26 m südöstlich</li> <li>- „Nasswiese im Gewann Hungerbreite (E von Späichingen)“ (Schutzgebiets-Nr. 179183270202), ca. 80 m westlich</li> </ul>
Natura 2000-Gebiete (FFH = Flora-Fauna-Habitat-Gebiet, SPA = Vogelschutzgebiet)	<p>Ausweisungen im Plangebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine</li> </ul> <p>Ausweisungen in unmittelbarer und näherer Umgebung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SPA-Gebiet „Südwestalb und Oberes Donautal“ (Schutzgebiets-Nr. 7820441), ca. 715 m nördlich der Plangebietsfläche</li> <li>- FFH-Gebiet „Großer Heuberg und Donautal“ (Schutzgebiets-Nr. 7919311), ca. 1.765 m östlich der Plangebietsfläche</li> </ul>



Schutzgebietskategorie	Ausweisung inkl. räumliche Zuordnung
Naturschutzgebiete	Ausweisungen im Plangebiet - Keine Ausweisungen in unmittelbarer und näherer Umgebung - „Dürbheimer Moos“ (Schutzgebiets-Nr. 3.084), ca. 1.290 m süd-östlich
Naturparks	Ausweisungen im Plangebiet - „Obere Donau“ (Schutzgebiets-Nr. 4), vollständig innerhalb
Landschaftsschutzgebiete	Ausweisungen im Plangebiet - Keine Ausweisungen in unmittelbarer und näherer Umgebung - LSG „Albtrauf zwischen Balgheim und Gosheim mit Dreifaltigkeitsberg, Klippeneck und Lemberg“ (Schutzgebiets-Nr. 3.27.061), ca. 600 m östlich
Waldschutzgebiete	Keine Ausweisungen im Plangebiet und der Umgebung
Überschwemmungsgebiete	Ausweisungen im Plangebiet - Keine Ausweisungen in unmittelbarer und näherer Umgebung - HQ100-Gebiet innerhalb der Plangebietsfläche entlang der südlich angrenzenden „Prim“
Wasserschutzgebiete	Keine Ausweisungen im Plangebiet.
Biotopverbundsplanung	Ausweisungen im Plangebiet. - Keine Ausweisungen in unmittelbarer und näherer Umgebung - Biotopverbund mittlerer Standorte, Kernfläche ca. 30 m südwestlich und mit Ausläufern des Suchraums bis in den Planbereich - Biotopverbund feuchter Standorte, Kernfläche ca. 83 m westlich
Wildtierkorridore nach Generalwildwegeplan BW	Ausweisungen im Plangebiet. - Keine Ausweisungen in unmittelbarer und näherer Umgebung - „Birental / Spaichingen (Hohe Schwabenalb) - Haslen / Immen dingen (Baaralb & Oberes Donautal)“ mit internationaler Bedeutung für trockene Anspruchstypen, ca. 1.310 m östlich der Plangebietsfläche
Naturdenkmale	Keine Ausweisungen im Plangebiet und der nahen Umgebung

### 1.3 Vorhabensbeschreibung

#### Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B-Plans

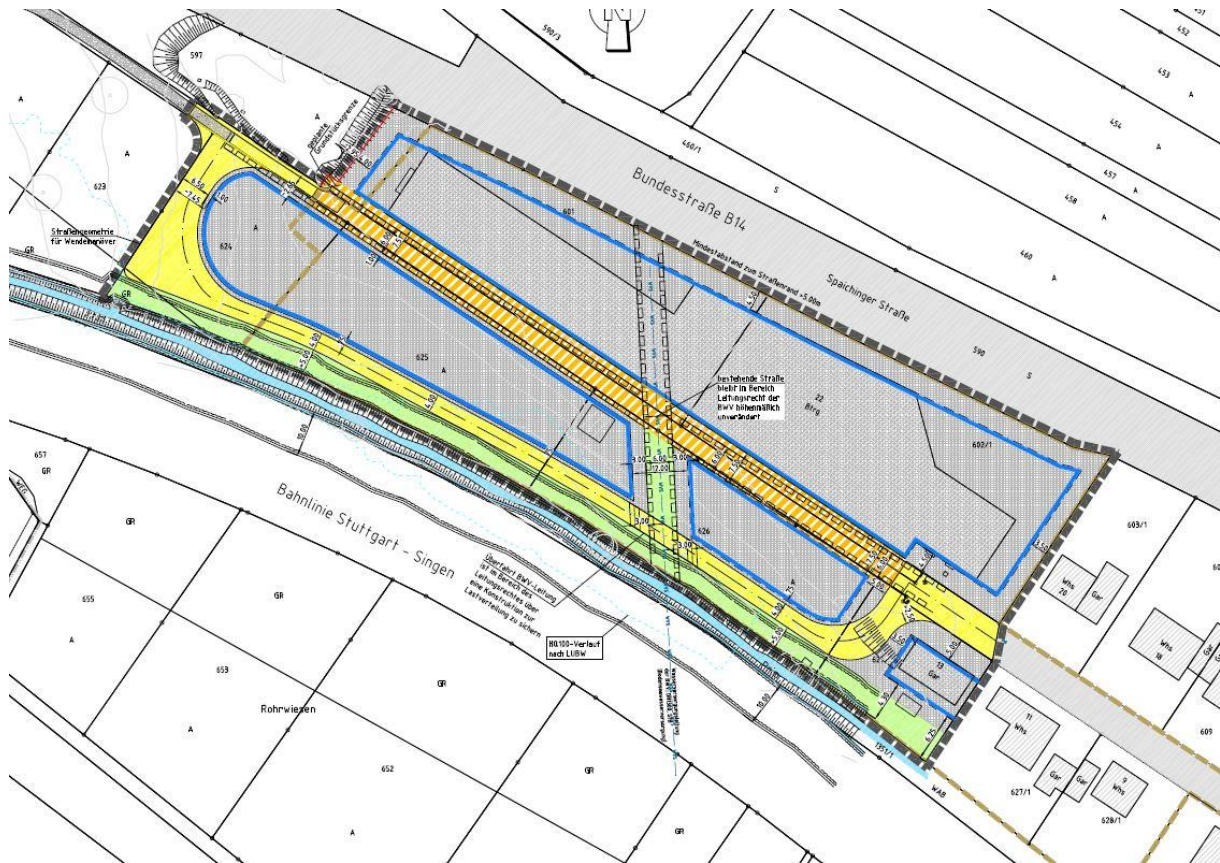
Durch das geplante Vorhaben sollen die heute heterogenen planungsrechtlichen Bedingungen innerhalb des Gewerbegebiets „Primstraße“ insgesamt angepasst und aktualisiert werden. Der Geltungsbereich erfährt darüber hinaus eine etwa 0,14 ha große Erweiterung in nordwestlicher Richtung. Die Erweiterung umfasst das Flurstück Nr. 624 sowie Teile des Flurstücks Nr. 597. Die Primstraße, die das bestehende Gewerbegebiet derzeit mittig durchzieht, wird im Zuge der Planumsetzung nach Süden verlegt und soll um das Gewerbegebiet herumführen. Eine Abgrenzung der Gewerbebebauung und der geänderten Verkehrsführung zu südlich des Plangebiets verlaufenden Prim, erfolgt durch die Anlage eines Grünstreifens, der mit heimischen standorttypischen Gehölzen bepflanzt wird.

Die Zufahrt erfolgt weiterhin von Südosten kommend über die Primstraße. Die geplante Gewerbebebauung kann an das bereits bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden.

Der Bebauungsplan sieht für die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke folgende für den Umweltbericht relevante planungsrechtliche Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften vor:

**Tabelle 2: Relevante Festsetzungen und Bauvorschriften des B-Plans**

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
Gebietstyp	Gewerbegebiet (GE)
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	
Grundflächenzahl (GRZ):	0,8 (Höchstwert)
Baumassenzahl	12 (Höchstwert)
Maximal zulässige Gebäudehöhe:	15 m
<b>Bauweise</b>	
Bauweise:	Abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO Innerhalb des Gewerbegebiets sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zulässig.
<b>Gestaltung der baulichen Anlagen</b>	
Dachvorschriften:	Im Plangebiet sind Flachdächer, Satteldächer und Sonderdachformen zulässig. Bei geneigten Dächern ist eine Neigung von 6° bis 25° zulässig. Flachdächer sind mit einer Neigung von 0° - 5° auszubilden.
<b>Gestaltung der unbebauten Flächen</b>	
Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Befestigte Flächen sind soweit zu reduzieren, wie es für die gesicherte Erschließung des Grundstücks erforderlich ist. PKW-Stellplatzflächen und Wege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen) herzustellen.	



unmaßstäblich

Legende: schwarze Linie = Plangebiet, blaue Linie = geplante Baufenster, graue Fläche = Gewerbegebiet, gelbe Fläche = Verkehrsfläche, grüne Fläche = geplanter Grünstreifen

**Abbildung 3: Auszug aus dem Vorentwurf des Bebauungsplans (Stand: März 2021)**

## 1.4 Berücksichtigung der Umweltziele aus Fachgesetzen und übergeordneter Fachplanung

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und der übergeordneten Fachplanung einschließlich deren Berücksichtigung im Bauleitplan darzustellen. Im vorliegenden Bebauungsplan sind nachfolgend aufgelistete Umweltziele der einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne relevant:

**Tabelle 3: Darstellung der relevanten Umweltschutzziele der Fachgesetze und deren Berücksichtigung im B-Plan**

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung im B-Plan
<b>BauGB</b>		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	Berücksichtigung in Umweltbericht
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	
§ 1a Abs. 3 BauGB	Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	
§ 1a Abs. 4 BauGB	Bei Betroffenheit von NATURA 2000 Gebieten sind die Vorschriften des BNatSchG über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden	Keine Betroffenheit erkennbar. Verzicht auf Natura 2000-Vorprüfung
§ 1a Abs. 5 BauGB	Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist durch geeignete Maßnahmen Rechnung zu tragen	Berücksichtigung in Umweltbericht
<b>BNatSchG</b>		
§ 1 Abs. 1 BNatSchG	„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen .... nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“	Berücksichtigung in Umweltbericht
§ 33 Abs 1 BNatSchG	„Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig.“	Keine Betroffenheit erkennbar. Verzicht auf Natura 2000-Vorprüfung

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung im B-Plan
§ 44 Abs 1 BNatSchG	<p>„Es ist verboten,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,</li> <li>2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,</li> <li>3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,</li> <li>4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“</li> </ol>	Berücksichtigung in Umweltbericht und in spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung
<b>BBodSchG</b> § 1 BBodSchG	Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens.	Berücksichtigung in Umweltbericht
<b>WRRL</b> Art. 1	<ol style="list-style-type: none"> <li>a) „Vermeidung einer weiteren Verschlechterung sowie Schutz und Verbesserung des Zustands der aquatischen Ökosysteme und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt“</li> <li>b) „Förderung einer nachhaltigen Wassernutzung ...“</li> <li>c) „Anstreben eines stärkeren Schutzes und einer Verbesserung der aquatischen Umwelt, u. a. durch spezifische Maßnahmen zur schrittweisen Reduzierung von Einleitungen, Emissionen und Verlusten von prioritären Stoffen ...“</li> <li>d) „Reduzierung der Verschmutzung des Grundwassers und Verhinderung seiner weiteren Verschmutzung.“</li> <li>e) „Beitrag zur Minderung der Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren.“</li> </ol>	Berücksichtigung in Umweltbericht
<b>WHG</b> § 5 Abs 1 WHG	Allgemeine Sorgfaltspflichten: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vermeidung einer nachteiligen Veränderung der Gewässereigenschaften</li> <li>2. Sparsame Verwendung des Wassers</li> <li>3. Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts</li> <li>4. Vermeidung einer Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses</li> </ol>	Berücksichtigung in Umweltbericht
<b>BlmSchG</b> § 1 Abs 1 BlmSchG	Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Vorbeugung vor schädlichen Umwelteinwirkungen.	Berücksichtigung in Umweltbericht

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung im B-Plan
<b>ROG</b> § 2 ROG	Die Grundsätze der Raumordnung sind im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung anzuwenden. Dies schließt u. a. die Sicherung und den nachhaltigen Schutz von natürlichen Ressourcen, den Schutz des Freiraums und den Erhalt und die Entwicklung von Kulturlandschaften mit ein.	Berücksichtigung in Umweltbericht
<b>DSchG</b> § 1 Abs 1 DSchG	„Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmalen hinzuwirken“	Berücksichtigung in Umweltbericht

**Tabelle 4: Darstellung der relevanten Umweltschutzziele der übergeordneten Fachpläne und deren Berücksichtigung im B-Plan**

Fachplan	Umweltschutzziel/ Ausweisung inkl. räumliche Zuordnung	Berücksichtigung im B-Plan
<b>Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003</b>	Ausweisung: - Siedlungsgebiet	Berücksichtigung in Umweltbericht
<b>Flächennutzungsplan VG Spaichingen 2018</b>	Ausweisung: - Gewerbliche Baufläche (G), Bestand	Berücksichtigung in Umweltbericht

## 2 Methodik

### 2.1 Untersuchungsumfang und Beurteilungsgrundlagen

Die Beschreibung, Analyse und Bewertung der Umweltbelange Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Fläche, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter erfolgt getrennt nach Landschaftspotenzialen. Die räumliche Abgrenzung der jeweiligen Untersuchungsräume orientiert sich hierbei vor allem an den vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange führen können. Als Grundlage zur Bewertung der Bedeutung der Umweltbelange und zur Einschätzung der ökologischen Beeinträchtigung des Eingriffs dienen die Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg vom 19.12.2010 und die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ (LFU 2005). Die Bewertung der Leistungsfähigkeit von Böden erfolgt zudem in Anlehnung an die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2012, Bodenschutzheft 24).

Die Untersuchungsgebietsabgrenzung und die zur Beurteilung der jeweiligen Umweltbelange herangezogenen Grundlagen und Methoden können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

**Tabelle 5: Darstellung des Untersuchungsumfangs**

Umweltbelange	Abgrenzung Untersuchungsgebiet	Beurteilungsgrundlage und Methode
Tiere/Pflanzen	Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Betrachtung der Lebensräume angrenzend an das Vorhaben	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biotoptypenkartierung</li> </ul> Nach der Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg <ul style="list-style-type: none"> <li>• Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</li> </ul> Auf Grundlage vorhandener Daten, einer Übersichtsbegehung und floristischer/faunistischer Untersuchungen
Boden	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Funktionsbezogene Bewertung der betroffenen Böden</li> </ul> Nach der Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg und LUBW 2012 (Bodenschutzheft 24)
Wasser	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundwasserneubildung</li> <li>• Grundwasserleiter</li> <li>• Wasserschutzgebiete</li> <li>• Struktur- und Gewässergüte bei Oberflächengewässern</li> <li>• Überschwemmungsgebiete</li> </ul> Nach den Empfehlungen der LFU 2005
Luft/Klima	Geltungsbereich des Bebauungsplanes und klimatischer Wirkungsbereich des Vorhabens	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaltluftentstehung</li> <li>• Kaltluftabfluss</li> <li>• Luftregenerationsfunktion</li> <li>• Klimapufferung</li> <li>• Immissionsschutzfunktion</li> </ul> Nach den Empfehlungen der LFU 2005
Landschaft	Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Bereich der Einsehbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigenart und Vielfalt</li> <li>• Einsehbarkeit</li> <li>• Natürlichkeit</li> </ul> Nach den Empfehlungen der LFU 2005
Fläche	Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit angrenzenden Gebieten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächenverbrauch</li> <li>• Zersiedelung</li> </ul> Gutachterliche Einschätzung



Umweltbelange	Abgrenzung Untersuchungsgebiet	Beurteilungsgrundlage und Methode
Mensch	Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit angrenzenden Gebieten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eignung als Wohnraum</li> <li>Erholungseignung</li> <li>Erholungsnutzung</li> <li>Erholungseinrichtungen</li> </ul> Gutachterliche Einschätzung
Kultur- und sonstige Sachgüter	Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit angrenzenden Gebieten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schutzstatus eines Kulturgutes</li> <li>Seltenheit im regionalen und landeskulturellen Kontext</li> </ul> Gutachterliche Einschätzung

## 2.2 Abschätzung der Erheblichkeit

Um die Erheblichkeit der vorhabensbezogenen Beeinträchtigungen zu ermitteln, wurde in Anlehnung an Barsch et al. 2003 eine Matrix erstellt, in der die funktionale Bedeutung des betroffenen Bezugsraumes (fünf Kategorien) der vom Vorhaben ausgehenden Funktionsbeeinträchtigung (ebenfalls fünf Kategorien) gegenübergestellt und daraus die Intensität der Auswirkung (fünf Kategorien) für den jeweiligen Umweltbelang abgeleitet wird. Die Kategorien hoch und sehr hoch werden als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft, die Kategorien mittel, gering und sehr gering führen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung.

Nicht in jedem Fall führt der Gebrauch der Matrix bei der Ermittlung der Erheblichkeit von Eingriffsauswirkungen zu einem sinnvollen Ergebnis. Ergänzend wird mit dem verbalargumentativen Ansatz gearbeitet, um Maßnahmen zur Vermeidung, Eingriffsminderung sowie Vorbelastungen in der Bewertung berücksichtigen zu können.

**Tabelle 6: Fünfstufige Matrix zur Ermittlung der Erheblichkeit der Eingriffswirkungen**

Intensität der Auswirkung		Funktionale Bedeutung des Bezugsraumes / Bewertung				
		sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Funktionsbeeinträchtigung	sehr gering	sehr gering	gering	gering	mittel	mittel hoch
	gering	gering	gering	mittel	mittel hoch	hoch
	mittel	gering	mittel	mittel hoch	hoch	hoch
	hoch	mittel	mittel hoch	hoch	hoch	sehr hoch
	sehr hoch	mittel hoch	hoch	hoch	sehr hoch	sehr hoch

## 2.3 Eingriffs-/Ausgleichbilanz

Die Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichbilanz erfolgte entsprechend der Vorgaben der Ökokontoverordnung. Hierbei wird der Kompensationsbedarf für die maßgeblichen Umweltbelange Tiere/Pflanzen und Boden/Grundwasser separat ermittelt, addiert und funktionsübergreifend ausgeglichen.



## **2.4 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Daten**

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Daten sind nicht aufgetreten.

## **3 Wirkfaktoren der Planung**

Die Auswirkungen und Beeinträchtigungen, die bei der Realisierung des Vorhabens für den Naturhaushalt, die Landschaft und die Wohnqualität entstehen, werden als Projektwirkungen zusammengefasst. Sie lassen sich in bau-, anlagen- und betriebsbedingt gliedern.

### **3.1 Wirkfaktoren der Bauphase**

- Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial, Baustraßen
- Bodenabtrag und Bodenumlagerung
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen
- Entfernen der Vegetation im Baufeld
- Schadstoff- und Staubemissionen durch Baumaschinen, unsachgemäßen Umgang, Unfälle
- Lärm, Erschütterung durch Maschinen und Transportverkehr

### **3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren**

- Flächeninanspruchnahme durch Überbauung und Versiegelung
- Zerschneidung von Funktionsbeziehungen und Trenneffekte
- Verlust an Vegetationsstrukturen
- Veränderungen im Relief und Landschaftsbild

### **3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

- Schadstoffemissionen: Abgase, Abwärme, Abwasser, Abfälle, Energie, wassergefährdende Stoffe z.B. bei Unfällen
- Immissionswirkungen durch Ablagerung von Baumaterialien sowie Verkehr (Lärm, Staub, Schadstoffe)
- Lärmimmissionen und Beunruhigung durch erhöhte Betriebsamkeit (Anwesenheit von Personen etc.)

## **4 Umweltauswirkungen der Planung**

*(Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens)*

Das Planvorhaben dient der 3. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Primstraße“. Da das Plangebiet große Teile des gültigen Bebauungsplanes umfasst, erfolgt die Bestandsbewertung auf Grundlage der geltenden Ausweisung als Gewerbefläche.

### **4.1 Umweltbelang Tiere/Pflanzen**

*(inkl. biologische Vielfalt sowie Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete)*

#### **4.1.1 Bestandsaufnahme**

##### **4.1.1.1 Bestandsbeschreibung**

##### **Biotope**

Innerhalb des Planungsgebietes wurden die in ihrer Vegetation einheitlichen Flächen zusammengefasst und in ihrer Ausprägung beschrieben. Die Biotoptypen wurden nach der Biotoptypenliste der Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg angesprochen. Die genauen Biotopdefinitionen sind der Arbeitshilfe „Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten“ der LUBW (LUBW 2009) zu entnehmen. Eine exakte räumliche Darstellung der im Vorhabensgebiet vorhandenen Biotoptypen ist im Bestandsplan dargestellt.

Das Plangebiet wird nahezu vollständig von einem Gewerbegebiet (60.10) und der zugehörigen Zufahrtsstraße mit asphaltierten Stellplätzen (60.20) eingenommen. Die Gewerbebebauung grenzt sich zur nördlich verlaufenden Spaichinger Straße durch ein straßenbegleitendes Gehölz und einen Zierrasen (33.80) ab. Südwestlich innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Wohngrundstück (60.10) mit strukturreichem Garten (60.60). Im Westen umfasst das Plangebiet einen Teil der an das Plangebiet angrenzenden Fettwiese mittlerer Standorte (33.41) sowie ein kleines Teilstück des von Balgheim nach Spaichingen führenden geschotterten Radwegs (60.23).

Außerhalb entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft die Prim als überwiegend begradigter und ausgebauter Bachabschnitt (12.20). Das Gewässer fließt langsam, ist teilweise stark verschlammt und weist einen gewässertypischen Bewuchs aus Röhricht, Sumpf-Dotterblume und Mädesüß auf. Entlang des Gewässers stehen einzelne alte, mehrstämmige Buchweiden. An der südwestlichen Plangebietsgrenze und unmittelbar an der Prim gelegen befindet sich eine Baumgruppe (45.20) aus Obstgehölzen. Der Unterwuchs der Baumgruppe wird von Brombeere und Brennnessel dominiert.

##### **Tiere**

Eine mögliche Betroffenheit von geschützten Tierarten wurde in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Anhand der standörtlichen Gegebenheiten, der vorhandenen Habitatstrukturen, der Verbreitungskarten aus dem 3. nationalen Bericht gemäß FFH-Richtlinie und des Informationssystems Zielartenkonzept Baden-Württemberg wurden alle Artengruppen ermittelt, die innerhalb des Untersuchungsgebietes vorkommen können. Dabei handelt es sich um die europäischen Vogelarten und Fledermäuse, Reptilien und Heuschrecken. Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind im Kapitel 4.1.4 zusammengefasst.

#### 4.1.1.2 Bestandsbewertung

Die Bedeutung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen wird entsprechend der Bewertungsempfehlung der LFU 2005 festgesetzt. Hierbei werden die im Gebiet vorhandenen Vorbelastungen berücksichtigt. Die detaillierte Bilanzierung und Bewertung des Umweltbelanges können dem Kapitel 6.1 entnommen werden.

Tabelle 7: Bestandsbewertung für den Umweltbelang Tiere/Pflanzen

<b>Bestandsbewertung der Biotoptypen inkl. Vorbelastungen für den Umweltbelang Tiere/ Pflanzen</b>	
<b>Naturschutzfachliche Bedeutung gemäß LFU 2005</b>	<b>Biotoptypen</b>
<b>sehr hoch</b>	
<b>hoch</b>	
<b>mittel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)</li> </ul>
<b>gering</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ziergarten (60.60)</li> </ul>
<b>sehr gering</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vollversiegelte Fläche (60.10, 60.21)</li> <li>• Teilversiegelte Fläche (60.23)</li> </ul>
<b>Vorbelastungen</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Vorbelastungen vorhanden <ul style="list-style-type: none"> <li>• Staub- und Lärmbelastung durch die Betriebsamkeit (Gewerbebetrieb, Verkehr, Personen) im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets und der Wohnbebauung</li> </ul>	

#### 4.1.2 Prognose über Umweltauswirkungen der Planung

Durch das Planvorhaben werden etwa 0,4 ha mäßig artenreicher Fettwiese dauerhaft beansprucht. Der Verlust der im Gebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen führt für den Umweltbelang Tiere/Pflanzen zu Auswirkungen mit einem mittleren bis hohen Beeinträchtigungsmaß. Infolge des Lebensraumverlustes ergeben sich für alle Biotoptypen erhebliche Beeinträchtigungen. Die Kulissenwirkung der neu geplanten Gewerbeanlagen kann bei Arten wie der Wesserralle zu einer Verlagerung des Brutreviers führen.

Durch die Realisierung des Vorhabens und die Nutzungsänderung im Vorhabensgebiet können sich zudem Störungen für die angrenzenden Lebensräume ergeben. Dies trifft in besonderem Maße auf die im Offenland gelegenen Gehölzstrukturen und den weiteren Verlauf der Prim zu. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen durch das bestehende Gewerbe- und Wohngebiet, werden infolge der baulichen Erschließung und anschließenden Nutzung des Gebiets Beeinträchtigungen von untergeordneter Störwirkung erwartet.

Durch die Planinternen Eingrünungsmaßnahmen können die Eingriffsfolgen zwar minimiert, jedoch nicht auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

**Tabelle 8: Umweltauswirkungen für den Umweltbelang Tiere/Pflanzen**

<b>Umweltauswirkungen der Planung und ihre Erheblichkeit inkl. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für den Umweltbelang Tiere/Pflanzen</b>				
<b>Art der Umweltauswirkung</b>	<b>Wirkungsbereich</b>	<b>Wirkungsdauer</b>	<b>Ausmaß der Funktionsbeeinträchtigung</b>	<b>Erheblichkeit</b> (unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung)
bau- und anlagenbedingt				
Entfernung von Vegetationsbeständen und dadurch Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere	Eingriffsbereich	dauerhaft	hoch	<input checked="" type="checkbox"/>
Störung der Fauna durch Überbauung und Kulissenbildung	Eingriffsbereich und nahes Umfeld	dauerhaft	hoch	<input checked="" type="checkbox"/>
Baubedingte Schadstoff- und Staubemissionen durch Transport- und Baufahrzeuge	Eingriffsbereich und Umfeld	temporär, beschränkt auf Bauzeit	gering	<input type="checkbox"/>
Störungen für die Fauna durch baubedingte Lärmemissionen	Eingriffsbereich und nahes Umfeld	temporär, beschränkt auf Bauzeit	gering	<input type="checkbox"/>
Störungen für die Fauna durch baubedingte visuelle Beeinträchtigungen	Eingriffsbereich und nahes Umfeld	temporär, beschränkt auf Bauzeit	gering	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt				
Betriebsbedingte Schadstoffemissionen	Eingriffsbereich und Umfeld	dauerhaft	gering	<input type="checkbox"/>
Störungen für die Fauna durch betriebsbedingte Lärmemissionen	Eingriffsbereich und nahes Umfeld	dauerhaft	gering	<input type="checkbox"/>
Störungen für die Fauna durch betriebsbedingte visuelle Beeinträchtigungen	Eingriffsbereich und nahes Umfeld	dauerhaft	mittel	<input type="checkbox"/>
<b>Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</b>				
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen vorgesehen <ul style="list-style-type: none"> <li>Eingrünung des Plangebiets mittels Grünstreifen</li> </ul>				

### **4.1.3 Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung**

Parallel zum Umweltbericht wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Primstraße“ kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei die Fledermäuse und die europäischen Vogelarten.

Mit der Realisierung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG bezüglich der Artengruppe der Vögel muss die Baufeldbereinigung außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Durch die mögliche Anwesenheit von Fledermäusen muss diese noch weiter eingeschränkt werden und darf erst ab November erfolgen. Die Maßnahme steht im Kontext der Vermeidung von Tötungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

In der Artengruppe der Vögel sind zum längerfristigen Erhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Höhlen- sowie Halbhöhlen- und Nischenbrüter und der Zweigbrüter die bestehenden Ufergehölze bei der Entwicklung des 5 m breiten Gewässerrandstreifens zu erhalten. Um den Erhalt der Gehölze zu gewährleisten, ist die bestehende Ufervegetation mittels stabiler Abgrenzungselemente (z.B. Bauzaun, Bretterzaun – jedoch kein Flatterband) zur Baufläche hin abzugrenzen. Diese beiden Vermeidungsmaßnahmen gelten auch für die Wasserralle im Kontext der Vermeidung von Tötungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten müssen im Falle der Wasserralle Nasswiesen mit Gewässern und Verlandungszonen im näheren Umfeld entwickelt werden.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Die Maßnahmen müssen über eine Festsetzung bzw. Eintragung im Bebauungsplan oder, wenn außerhalb des Geltungsbereichs liegend, in einem Öffentlich-rechtlichen Vertrag formalrechtlich gesichert werden.

Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung sowie der dargestellten funktionserhaltenden Maßnahme ergeben sich für gemeinschaftlich geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.

## **4.2 Umweltbelang Boden**

### **4.2.1 Bestandsaufnahme**

#### **4.2.1.1 Bestandsbeschreibung**

Innerhalb des Plangebiets wurden die in ihrem Bodenvorkommen einheitlichen Standorte zusammengefasst und in ihrer Ausprägung beschrieben.

Bei der im Plangebiet vorhandenen geologischen Formation handelt es sich, entsprechend der Geologischen Übersichtskarte (Maßstab 1:300.000, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) um Hangschutt des Mitteljura (qu).

Als im Vorhabensgebiet flächenbedeutsame Leitböden liegen Rendzina und Braunerde-Rendzina vor. Die flachgründigen Böden aus Kalksteinschutt und Kalkstein mit geringmächtiger

Überlagerung aus schutthaltigem schluffig-tonigem Lehm sind typisch für die Ausläufer der Schwäbischen Alb (Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg, Maßstab 1:200.000, Blatt CC 7918 Stuttgart Süd). Nach den Daten der amtlichen Bodenschätzung handelt es sich bei dem im Plangebiet vorkommenden Boden um einen Lehm Boden mit einer mittleren Funktionserfüllung als Standort für natürliche Vegetation und sehr hohem Wasserspeichungsvermögen Schadstoffpuffer und -filterfunktion.

#### 4.2.1.2 Bestandsbewertung

Die nachfolgende Bewertung des im Gebiet anstehenden Bodens erfolgt auf Grundlage der amtlichen Bodenschätzungsdaten des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Regierungspräsidium Freiburg). Für das gesamte Plangebiet sind Bodendaten verfügbar. Der im Plangebiet anstehende Lehm Boden weist nach den Vorgaben der Ökokontoverordnung und der LUBW (Bodenschutzheft 24) eine geringe Bedeutung für den Umweltbelang auf.

Die detaillierte Bilanzierung und Bewertung des Umweltbelanges Boden kann dem Kapitel 6.1 entnommen werden.

**Tabelle 9: Bestandsbewertung für den Umweltbelang Boden**

Bestandsbewertung inkl. Vorbelastungen für den Umweltbelang Boden	
Funktionserfüllung des Bodens gemäß Ökokontoverordnung	Bodenbezeichnung
sehr hoch	
hoch	• L 2 V
mittel	
gering	
keine	
Vorbelastungen	
<input checked="" type="checkbox"/> Vorbelastungen vorhanden <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdichtung durch die unmittelbar angrenzende Gewerbebebauung</li> <li>• Befahrung mit landwirtschaftlichen Maschinen</li> </ul>	

#### 4.2.2 Prognose über Umweltauswirkungen der Planung

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der maximal zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 (4) BauNVO. Insgesamt dürfen damit ca. 80 % der Gewerbeflächen überbaut und versiegelt werden. Weitere Versiegelungen durch die Einrichtung öffentlicher Erschließungswege ergeben sich nicht, da das Gebiet bereits verkehrstechnisch erschlossen wurde.

Die Versiegelung natürlicher Böden führt in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad zu starken Beeinträchtigungen bzw. zum vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen. Dadurch ergeben sich Auswirkungen mit einem hohen bis sehr hohen Beeinträchtigungsmaß. Für alle Bodenflächen, die teilversiegelt oder überbaut werden ergibt sich ein erheblicher Eingriff in den Umweltbelang.

Die unversiegelten Bereiche des Plangebiets können durch Bodenverdichtungen und Einträge bodengefährdender Stoffe beeinträchtigt werden. Im Falle von Schadstoffeinträgen in den

Boden kann es zu Umweltauswirkungen mit potenziell hohem Beeinträchtigungsmaß kommen. Bei den im Plangebiet anstehenden Lehmböden handelt es sich um Böden mit einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung.

Die zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffes festgesetzten Maßnahmen können den Eingriff in den Umweltbelang Boden reduzieren. Die Erheblichkeit des Eingriffes insgesamt bleibt jedoch bestehen.

**Tabelle 10: Umweltauswirkungen für den Umweltbelang Boden**

<b>Umweltauswirkungen der Planung und ihre Erheblichkeit inkl. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für den Umweltbelang Boden</b>				
<b>Art der Umweltauswirkung</b>	<b>Wirkungsbereich</b>	<b>Wirkungsdauer</b>	<b>Ausmaß der Funktionsbeeinträchtigung</b>	<b>Erheblichkeit</b> (unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung)
bau- und anlagenbedingt				
Verlust aller Oberbodenfunktionen in Bereichen, die vollständig versiegelt werden	Vollständig versiegelte Flächen	dauerhaft	<b>sehr hoch</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
Starke Beeinträchtigung aller Bodenfunktionen in Bereichen, die teilversiegelt werden	Teilversiegelte Flächen	dauerhaft	<b>hoch</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
Baubedingte Beeinträchtigung der Bodenfunktionen auf unversiegelten Flächen durch mechanische Belastungen	Eingriffsbereich	temporär - dauerhaft	<b>mittel</b>	<input type="checkbox"/>
Baubedingte Schadstoffeinträge in den Boden durch Betriebsstoffe (z. B. bei Unfällen)	lokales Ereignis	temporär	<b>gering -</b> (potenziell hoch)	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt				
Betriebsbedingte Schadstoffeinträge in den Boden durch Betriebsstoffe (z.B. bei Unfällen)	lokales Ereignis	temporär	<b>gering -</b> (potenziell hoch)	<input type="checkbox"/>
<b>Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</b>				
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen vorgesehen <ul style="list-style-type: none"> <li>Fachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenaushub</li> <li>Wiederverwendung des unbelasteten Bodenmaterials soweit möglich auf den Baugrundstücken</li> <li>Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Zufahrten, Abstellflächen und vergleichbare Anlagen</li> </ul>				

## 4.3 Umweltbelang Wasser

### 4.3.1 Bestandsaufnahme

#### 4.3.1.1 Bestandsbeschreibung

##### Grundwasser

Entsprechend der Geologischen Übersichtskarte von Baden-Württemberg (Maßstab 1:350.000) gehört der Vorhabensbereich zur hydrogeologischen Formation des Mittel- und Unterjura. Die Formation gehört zu den Grundwassergeringleitern aus Festgestein.

Etwa 730 m südöstlich befindet sich das Wasserschutzgebiet „TB Egelsee I und II“ (WSG-Nr.-Amt 327027)

##### Oberflächenwasser

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze fließt die „Prim“ (Gewässer-ID 10342). Bei der Prim handelt es sich um ein Gewässer 2. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Entsprechend der Gewässerstrukturgütekartierung von 2012 ist die Prim im betreffenden Abschnitt und bedingt durch eine Begradigung, deutlich verändert (4). Das Gewässer fließt langsam in seinem ca. 0,5 m bis 1,0 m breiten Bett und zeigt sich sehr schlammig. Teilweise bildet die Prim breitere sumpfige Bereiche.

#### 4.3.1.2 Bestandsbewertung

Die hydrogeologische Bedeutung der im Plangebiet anstehenden Gesteinsformation wird entsprechend der Bewertungsempfehlungen der LFU 2005 festgesetzt. Im Falle einer bestehenden Betroffenheit von Oberflächengewässern erfolgt deren ökologische Beurteilung nach den Vorgaben der LAWA-Gewässerstrukturgütekartierung (LUBW 2010). Ein unmittelbarer Eingriff in das Gewässer ist nicht geplant. Beeinträchtigungen durch das heranrückende Gewerbegebiet können nicht ausgeschlossen werden.

**Tabelle 11: Bestandsbewertung für den Umweltbelang Wasser**

Bestandsbewertung inkl. Vorbelastungen für den Umweltbelang Wasser	
Ökologische Bedeutung gemäß LFU 2005 (Oberflächengewässer nach Vorgaben der LAWA-Gewässerstrukturgütekartierung)	Geologische Formation/Oberflächengewässer
sehr hoch	
hoch	
mittel	
gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mittel- und Unterjura</li> <li>• Prim (entlang der Plangebietsgrenze deutlich, ober und unterhalb stark verändert)</li> </ul>
sehr gering	
Vorbelastungen	
<input checked="" type="checkbox"/> Vorbelastungen vorhanden <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mögliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch bestehende Versiegelungen im Gewerbegebiet</li> </ul>	





Abbildung 4: Ergebnis der Gewässerstrukturgütekartierung

#### 4.3.2 Prognose über Umweltauswirkungen der Planung

Temporär erhebliche Beeinträchtigungen mit hohem ökologischem Risiko können durch Unfälle und unsachgemäße Handhabung von wassergefährdenden Stoffen sowie durch Schadstoffeinträge aus Transport- und Baustellenfahrzeugen entstehen.

Die im Plangebiet vorgesehene Überbauung und Versiegelung führt in den betroffenen Bereichen zu einem beschleunigten Oberflächenwasserabfluss sowie zu einer Verminderung der Wasserrückhaltung und der Grundwasserneubildung. Durch die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich von Zufahrten, Abstellflächen und vergleichbare Anlagen und die vollständige Rückführung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den Landschaftswasserhaushalt können die Eingriffsfolgen für das Grundwasser gemindert werden. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, entstehen bei der vorliegenden geologischen Formation keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen.

Tabelle 12: Umweltauswirkungen für den Umweltbelang Wasser

Umweltauswirkungen der Planung und ihre Erheblichkeit inkl. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für den Umweltbelang Wasser				
Art der Umweltauswirkung	Wirkungsbereich	Wirkungsdauer	Ausmaß der Funktionsbeeinträchtigung	Erheblichkeit (unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung)
baubedingt				
Beeinträchtigung des Grundwassers durch Schadstoffeinträge aus den Transport- und Baufahrzeugen	Nachgeschalteter Gewässerkreislauf	temporär, beschränkt auf Bauzeit	gering - (potenziell hoch)	□
anlagenbedingt				

<b>Umweltauswirkungen der Planung und ihre Erheblichkeit inkl. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für den Umweltbelang Wasser</b>				
<b>Art der Umweltauswirkung</b>	<b>Wirkungsbe- reich</b>	<b>Wirkungs- dauer</b>	<b>Ausmaß der Funktionsbe- einträchtigung</b>	<b>Erheblichkeit</b> (unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung)
Vermehrter und beschleunigter Oberflächenwasserabfluss und Verlust des Rückhaltevolumens des belebten Bodens durch Überbauung und Flächenversiegelung Verringerung der Grundwasserneubildung durch Überbauung und Flächenversiegelung	versiegelte und überbaute Flächen	dauerhaft	<b>gering</b>  Rückführung des Niederschlagswassers in den Landschaftswasserhaushalt	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt				
Betriebsbedingte Schadstoffeinträge in das Grundwasser durch Betriebsstoffe (z.B. bei unsachgemäßem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Unfällen)	lokales Ereignis	temporär	<b>gering -</b> (potenziell hoch)	<input type="checkbox"/>
<b>Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</b>				
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen vorgesehen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Zufahrten, Abstellflächen und vergleichbare Anlagen</li> <li>• Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche</li> <li>• Ableitung unverschmutzten Oberflächenwassers in die südlich angrenzende Prim</li> </ul>				

## 4.4 Umweltbelang Luft/Klima

### 4.4.1 Bestandsaufnahme

#### 4.4.1.1 Bestandsbeschreibung

Die klimatischen Verhältnisse des Vorhabensgebiets werden maßgeblich durch seine Lage am südwestlichen Rand der Schwäbischen Alb geprägt. Das dem „Südwestliches Albvorland“ zugehörnde Gebiet zeichnet sich durch ein raues, windiges Klima mit langen Wintern aus. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt im langjährigen Mittel (1981-2010) an der Wetterstation Villingen-Schwenningen bei 7,3°C, während die mittlere jährliche Niederschlagsmenge 899 mm/Jahr beträgt (www.dwd.de). Die Hauptwindrichtung des Gebiets ist Süd (udo.lubw.baden-wuerttemberg.de B).

#### Kaltluftentstehung und Kaltluftabfluss

Die vom Vorhaben in Anspruch genommene Offenlandfläche dient vor allem der Kaltluftentstehung. Die gebildete Kaltluft wird entsprechend dem Gefälle in südwestlicher Richtung, zur Prim hin, abgeleitet und fließt dort in westlicher Richtung ab. Aufgrund der geringen Flächengröße und des dem Siedlungsgebiet abgeneigten Gefälle besitzt das Plangebiet, nach den Bewertungskriterien der LFU 2005, keine lokalklimatische Siedlungswirksamkeit.

## Luftregeneration und Klimapufferung

Die Regeneration der Luft, insbesondere ihre Anreicherung mit Sauerstoff, erfolgt durch Pflanzen, speziell durch die photosynthetisch aktiven Blätter und Nadeln. Dies bedeutet, dass Strukturen mit großer Blattmasse, insbesondere Wälder, von großer Bedeutung für die Luftregeneration sind. Immergrüne Gehölze leisten diesbezüglich einen besonders großen Beitrag.

Das Plangebiet ist zur Hälfte von Gewerbebebauung bestanden. Gehölze finden sich randlich als Einzelgehölze oder Baumreihen. Bei der geplanten Erweiterungsfläche handelt es sich um Grünland. Insgesamt besitzt die Fläche eine geringe bis mittlere Luftregenerationsfunktion.

### 4.4.1.2 Bestandsbewertung

Die Bewertung der bioklimatischen Ausgleichsleistung und des Immissionsschutzes wird nach den Kriterien der LFU 2005 durchgeführt. Nach den Bewertungskriterien der LFU wird das Plangebiet als Kaltluftproduktionsfläche ohne Siedlungsrelevanz und mittlerer bis geringer Luftregenerationsfunktion gewertet.

**Tabelle 13: Bestandsbewertung für den Umweltbelang Luft/Klima**

Bestandsbewertung inkl. Vorbelastungen für den Umweltbelang Luft/Klima	
Ökologische Bedeutung gemäß LFU 2005	Klimatische Flächeneinheiten
sehr hoch	
hoch	
mittel	
gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kaltluftproduktionsfläche ohne Siedlungsrelevanz und mittlerer bis ohne Luftregenerationsfunktion</li> </ul>
sehr gering	
<b>Vorbelastungen</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Vorbelastungen vorhanden <ul style="list-style-type: none"> <li>Emissionen und Staubentwicklung durch angrenzendes Gewerbegebiet und Verkehrsflächen</li> </ul>	

## 4.4.2 Prognose über Umweltauswirkungen der Planung

### Kaltluftentstehung und Kaltluftabfluss

Durch die Realisierung der Planung verliert eine etwa 0,1 ha Teilfläche des Plangebiets seine Funktion als Kaltluftproduzent. Das anteilige Leistungsvermögen der Eingriffsfläche an der Kaltluftentstehung ist im Hinblick auf die Größe des Einzugsgebiets sehr gering. Zudem wird die Überplanung der kaltluftproduzierenden Offenlandfläche allenfalls für den unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich spürbar werden, da die produzierte Kaltluft überwiegend vom Siedlungsbereich fort geleitet wird. Der Eingriff ist für die Kaltluftentstehung und den Kaltluftabfluss als unerheblich einzustufen.

## Klimapufferung und Luftregeneration

Die Realisierung des Vorhabens führt zum Verlust von Grünland. Gehölzbestände werden größtenteils durch die Ausweisung eines Grünstreifens entlang der südlichen Plangebietsgrenze erhalten. Verluste luftregenerierender Gehölzbestände sind höchstens in geringem Umfang zu erwarten. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Luftregeneration, den Immissionsschutz und die Klimapufferung sind als gering zu bewerten. Der Eingriff wird als unerheblich eingestuft.

**Tabelle 14: Umweltauswirkungen für den Umweltbelang Luft/Klima**

<b>Umweltauswirkungen der Planung und ihre Erheblichkeit inkl. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für den Umweltbelang Luft/Klima</b>				
<b>Art der Umweltauswirkung</b>	<b>Wirkungsbereich</b>	<b>Wirkungsdauer</b>	<b>Ausmaß der Funktionsbeeinträchtigung</b>	<b>Erheblichkeit</b> (unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung)
bau- und anlagebedingt				
Beeinträchtigung der Luftqualität durch Abgase und Staub der Transport- und Baufahrzeuge	Eingriffsbereich und Umfeld	temporär, beschränkt auf Bauzeit	<b>gering</b>	<input type="checkbox"/>
Verlust an kaltluftproduzierendem Grünland	Eingriffsbereich	dauerhaft	<b>gering</b> im Hinblick auf Größe des Einzugsgebiets	<input type="checkbox"/>
Verlust an Gehölzbeständen, die der Luftregeneration und Klimapufferung dienen	Eingriffsbereich	dauerhaft	<b>gering</b>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt				
Betriebsbedingte Schadstoffemissionen (z. B. durch zu- und abfahrende Fahrzeuge)	Eingriffsbereich und Umfeld	dauerhaft	<b>gering</b>	<input type="checkbox"/>
<b>Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</b>				
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen vorgesehen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Randliche Eingrünung des Plangebiets</li> </ul>				

## 4.5 Umweltbelang Landschaft

### 4.5.1 Bestandsaufnahme

#### 4.5.1.1 Bestandsbeschreibung

Das am südlichen Rand des Schwäbischen Keuper-Lias-Land (Großlandschaft-Nr. 10) gelegene Plangebiet wird der naturräumlichen Einheit der Südwestlichen Albvorlandes (Naturraum-Nr. 100) zugeordnet (vgl. [udo.lubw.baden-wuerttemberg.de](http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de) A, Karte der Naturräumlichen Gliederung des Daten- und Kartendienst der LUBW). Das Südwestliche Albvorland erstreckt sich vom Tal der Prim im Südwesten bis zum Tal der Starzel im Osten. Das Südwestliche Albvorland steigt von Ost nach West von zunächst 550 m auf bis zu 700 m ü. NN an. Auf den stark bewaldeten und von zahlreichen Bächen durchzogenen Stufenrand zu den Gäuplatten folgt der schmale, ackerbaulich genutzte Rand der unteren Liasplatten. Den flächenmäßig



größten Teil bilden die Platten des oberen Lias, die durch ein System weiter, feuchter Talungen gegliedert werden. Das gesamte Gebiet zeichnet sich durch seine reichen Wasservorkommen aus Quellen und Bächen aus.

Das Gebiet weist eine Waldbedeckung von etwa 41 % auf. 50% des Südwestlichen Albvorlandes sind von Offenland bedeckt. In der landwirtschaftlichen Nutzung überwiegt der Grünlandanteil.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Offenlandfläche am Boden des Primtals. Sie schließt unmittelbar an die bestehende Gewerbebebauung an und grenzt südlich an die Prim und die südlich der Prim verlaufenden Bahnschienen. Im Osten schließt unmittelbar die bestehende Wohnbebauung an. Nach Norden dient die bestehende Gewerbebebauung als visuelle Abgrenzung.

Weitere landschaftsbedeutsamen Gliederungselemente sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.



Blick über das Plangebiet in Richtung Nordosten. Im Hintergrund die Ausläufer des Dreifaltigkeitsbergs und Teile der angrenzenden Hohen Schwabenalb



Blick über das Plangebiet in Richtung Westen. Im Hintergrund das Gewerbegebiet von Spaichingen und das ausgewiesene § 30 Biotop.



Blick über das Plangebiet in Richtung Süden, im Hintergrund die Höhenzüge der Neckar- und Tauber-Gäuplatten.



Blick auf die bestehende Gewerbebebauung.

**Abbildung 5: Fotodokumentation des Plangebiets**

#### 4.5.1.2 Bestandsbewertung

Die Beurteilung des Landschaftsbildes erfolgt nach dem Bewertungsrahmen der LFU 2005. Das Bewertungsmodell wurde in Anlehnung an die Bewertungsverfahren von Leitl 1997 und Menz O.J. erarbeitet. Hauptkriterien für die landschaftliche Beurteilung stellen die Bewertungsparameter Vielfalt und Eigenart/Historie dar.

**Tabelle 15: Bestandsbewertung für den Umweltbelang Landschaft**

<b>Bestandsbewertung inkl. Vorbelastungen für den Umweltbelang Landschaft</b>	
<b>Bedeutung gemäß LFU 2005</b>	<b>Landschaftsräume</b>
<b>sehr hoch</b>	
<b>hoch</b>	
<b>mittel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Naturraumtypische Offenlandfläche des Primtals mit spürbarer anthropogener Überprägung infolge des angrenzenden Gewerbegebiets</li> </ul>
<b>gering</b>	
<b>sehr gering</b>	
<b>Vorbelastungen</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Vorbelastungen vorhanden <ul style="list-style-type: none"> <li>landschaftliche Überprägung durch das angrenzende Gewerbegebiet</li> <li>akustische und optische Überprägungen durch Nutzung der angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete und die südlich verlaufende Bahntrasse</li> </ul>	

#### 4.5.2 Prognose über Umweltauswirkungen der Planung

Durch die bauliche Inanspruchnahme des Plangebietes wird bereits durch die angrenzende Bebauung vorbelastetes Grünland landschaftlich überprägt. Mit der baulich-technischen Überprägung des mittelwertigen Landschaftsbereiches ergeben sich Auswirkungen auf das Landschaftsbild mit einem mittleren Beeinträchtigungsmaß.

Weitere Beeinträchtigungen für das Landschaftserleben ergeben sich durch betriebsbedingte Störeinflüsse. Die Art und Intensität der betriebsbedingten Störwirkungen, dürfte vergleichbar mit der bereits bestehenden Nutzung des angrenzenden Gewerbegebiets und somit von untergeordneter Bedeutung sein.

Unter Berücksichtigung der geplanten Gebietseingrünung können die Eingriffe in das Landschaftsbild in ihrer Gesamtwirkung auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

**Tabelle 16: Umweltauswirkungen für den Umweltbelang Landschaft**

<b>Umweltauswirkungen der Planung und ihre Erheblichkeit inkl. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für den Umweltbelang Landschaft</b>				
<b>Art der Umweltauswirkung</b>	<b>Wirkungsbe- reich</b>	<b>Wirkungs- dauer</b>	<b>Ausmaß der Funktionsbe- einträchtigung</b>	<b>Erheblichkeit</b> (unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung)
bau- und anlagebedingt				
Flächeninanspruchnahme und Überformung eines Landschaftsausschnittes	Eingriffsbereich und Umfeld mit Sichtbezug	dauerhaft	<b>mittel</b>	<input type="checkbox"/>
Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen	Eingriffsbereich und Umfeld mit Sichtbezug	dauerhaft	<b>gering</b>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt				
Beeinträchtigung durch Nutzung des geplanten Gewerbegebiets (z.B. durch parkierende Autos, Mitarbeiter)	Eingriffsbereich und Umfeld	dauerhaft	<b>gering</b>	<input type="checkbox"/>
<b>Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</b>				
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen vorgesehen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Randliche Eingrünung des Plangebiets mittels Grünstreifen und Gehölzpflanzungen</li> </ul>				

## 4.6 Umweltbelang Fläche

Die städtische Entwicklung der Kommunen und die Realisierung von umfangreichen Baumaßnahmen der technischen Infrastruktur haben in der Vergangenheit zu einem erheblichen Flächenverbrauch geführt. Um dieser Problematik entgegen zu wirken ist ein nachhaltiges Flächenmanagement erforderlich.

Der planerische Handlungsauftrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme zielt im Wesentlichen auf ein nachhaltiges Flächenmanagement ab, welches die gezielte Förderung von Innenentwicklung vorsieht.

Neben einem kommunalen Flächenmanagement, das eine Gesamtflächenbilanzierung der Brachflächen und Baulücken umfasst, werden als maßgebliche Erfolgsfaktoren vor allem die Wiedernutzung von Brachflächen und die Erschließung von Bauflächenpotentialen im Siedlungsbestand benannt (Ulmer et al. 2007). In der Gesetzgebung selbst ist die Zielsetzung einer zielgerichteten Erschließung von Innenentwicklungspotenzialen in § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG und § 1a Abs. 2 BauGB verankert.

Die im Plangebiet vorgesehene Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans führt zur Inanspruchnahme von ca. 0,1 ha unbebauter Fläche im Außenbereich. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um eine Fettwiese mittlerer Standorte, die durch Mahd bewirtschaftet wird. Bei maximaler Ausnutzung des durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechte können etwa 80 % des Plangebiets überbaut bzw. versiegelt werden. Damit verursacht der Bebauungsplan erhebliche Beeinträchtigungen in Landschaft und Naturhaushalt.

Die unbebaute Fläche des bestehenden Gewerbegebiets ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan des Gewerbegebiets „Primstraße – 2. Änderung“ bereits als überbaubare Fläche mit einer Grundflächenzahl von 0,8 erfasst.

Das Plangebiet umfasst das bereits bestehende Gewerbegebiet. Die Erweiterung grenzt unmittelbar westlich an dieses an und fügt sich damit gut in die Umgebung ein. Im Westen des Geltungsbereichs wird die im FNP als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche um etwa 1.490 m<sup>2</sup> überschritten. Diese Überschreitung ergibt sich aus der Angleichung und Anpassung an die bestehenden Abwassereinrichtungen der Gemeinde sowie aus der Verlegung des Feldweges nach Süden in Richtung Prim und dessen Anbindung an das bestehende Wegenetz.

Südwestlich und Nordwestlich befinden sich in näherer Umgebung die Gewerbegebiete der Stadt Spaichingen. Durch das Gewerbegebiet „Primstraße“ kommt es zu einer Art Lückenschluss zwischen der Stadt Spaichingen und der Gemeinde Balgheim. Eine weitere Zersiedelung der Landschaft ist nicht gegeben.

## **4.7 Umweltbelang Mensch**

### ***(Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt)***

Der Umweltbelang Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit wird in die Teilbelange „Wohnen“ und „Erholung“ gegliedert. Im Vordergrund steht die Erhaltung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen.

Im Hinblick auf den Teilbelang „Wohnen“ stellt die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes sowie der dazugehörigen Funktionsbeziehungen das wesentliche Schutzziel dar. Bezüglich des Teilbelang „Erholen“ ist vor allem auf die Erhaltung von Flächen für die Naherholung, Ferienerholung und sonstige Freizeitgestaltung zu achten.

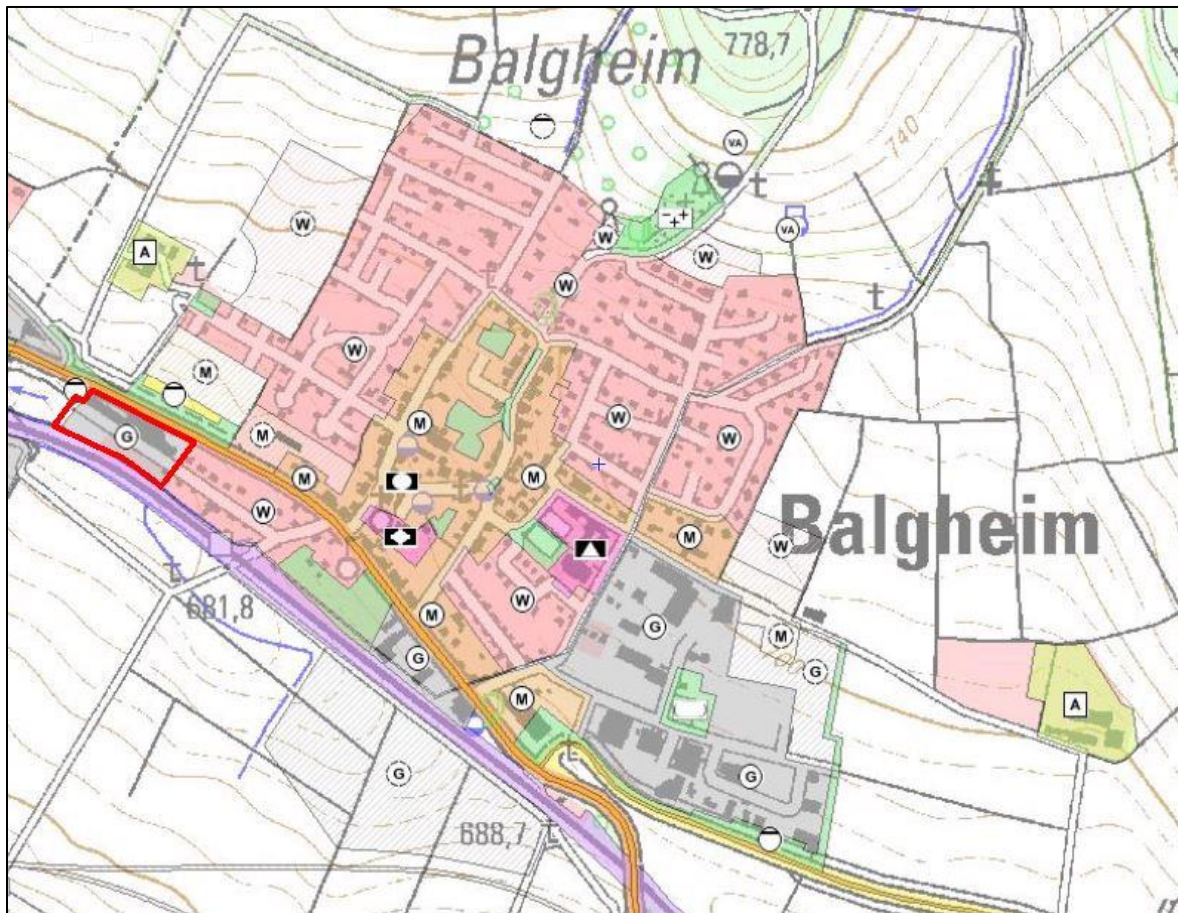
### **4.7.1 Bestandsaufnahme**

#### **4.7.1.1 Bestandsbeschreibung**

##### **Wohnen**

Nördlich und durch die Spaichinger Straße vom Plangebiet getrennt, befindet sich ein Mischgebiet, das als Landwirtschaftliche Nutzfläche und Wohngebiet genutzt wird. Unmittelbar südöstlich grenzt das Gewerbegebiet an bestehendes Wohngebiet an.





Legende: Rote Linie = Plangebiet

**Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Balgheim (unmaßstäblich, [www.geoportal-raumordnung.de](http://www.geoportal-raumordnung.de), Stand: Februar 2021)**

## Erholung

An Naherholungsinfrastruktur weist das Planungsumfeld vor allem verschiedene Rad- und Wanderwege auf. Entsprechend der Freizeitkarte Nr. 526 (Sigmaringen) des Landesvermessungsamts Baden-Württemberg führen entsprechende Wege nördlich und südlich des Plangebiets von Spaichingen nach Tuttlingen. Darüber hinaus befinden sich im Umland zahlreiche Möglichkeiten für sportliche und kulturelle Aktivitäten. In fußläufiger Nähe, innerhalb des Siedlungsgebiets, befinden sich außerdem zwei Gaststätten.

Der innerhalb des Plangebiets verlaufende und von Balgheim nach Spaichingen führende Feldweg wird von der ansässigen Bevölkerung als Verbindungsweg und für Spaziergänge genutzt. Aufgrund zahlreicher Wirtschaftswege in der Umgebung und die ausgewiesene Infrastruktur für Naherholungszwecke besitzt der betroffene Weg eine untergeordnete Bedeutung.

Das Plangebiet selbst wird spürbar durch die bestehende Gewerbebebauung überprägt und weist selbst eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

Öffentliche Einrichtungen für Freizeit und Erholung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

## 4.7.2 Bestandsbewertung

### Wohnen

Die Bedeutung der betroffenen Siedlungsfläche wird in ihrer Wohnfunktion nach dem Grad ihrer Schutzbedürftigkeit (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Gewerbefläche) beurteilt. Dementsprechend kommen allen Wohnbauflächen eine hohe, den gemischten Bauflächen eine mittlere und den Gewerbeflächen eine geringe Bedeutung für den Umweltbelang Mensch zu. Die Bedeutung der im Umfeld des Plangebietes liegenden Siedlungsflächen wird nachfolgend zusammengefasst.

**Tabelle 17: Bestandsbewertung für die Wohnfunktion**

Bestandsbewertung inkl. Vorbelastungen für die Wohnfunktion	
Bedeutung Wohnfunktion	Lage/Bezug zum Plangebiet
hoch	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohngebiet, unmittelbar südöstlich an das bestehende Gewerbegebiet angrenzend</li> </ul>
mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mischgebiet: ca. 40 m nördlich in Ortslage von Balgheim mit Sichtbezug zum Plangebiet</li> </ul>
gering	
Vorbelastungen	
<input checked="" type="checkbox"/> Vorbelastungen vorhanden <ul style="list-style-type: none"> <li>Bestehendes Gewerbegebiet „Primstraße“</li> <li>Nördlich verlaufende B 14, südlich verlaufende Bahngleise</li> </ul>	

### Erholung

Die Beurteilung der Erholungsfunktion erfolgt zwangsläufig unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten. Eine ruhige, wenig überformte und der naturräumlichen Eigenart entsprechende Landschaft, stellt hierbei eine elementare Voraussetzung für eine hochwertige, landschaftsbezogene Erholung dar. Neben der landschaftlichen Ausprägung hängt die Attraktivität und Erholungswirksamkeit einer Landschaft vom Angebot an Erholungseinrichtungen ab. Für die Erholungsansprüche der in den umgebenden Ortschaften ansässigen Bewohner sind darüber hinaus die Nähe zum Wohnort sowie die Erreichbarkeit und Erschließung des Gebietes von entscheidender Bedeutung (LFU 2005).

Bei der Beurteilung der Empfindlichkeit eines Gebietes in seiner Erholungsfunktion wird nach dem Grundsatz verfahren, dass mit steigender Erholungseignung eines Raumes auch seine Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen und Störungen zunimmt.

Die Erholungseignung des Plangebietes erfolgt nachfolgend in Anlehnung an die Bewertungsempfehlungen der LFU 2005.

**Tabelle 18: Bestandsbewertung für die Erholungsfunktion**

<b>Bestandsbewertung inkl. Vorbelastungen für die Erholungsfunktion (angelehnt an LFU 2005)</b>					
<b>Bedeutung Erholungsfunktion/ Erholungseignung (gesamt)</b>	<b>Bewertungskriterien</b>				
<input type="checkbox"/> sehr hoch	<b>Bedeutung des Landschaftsbildes (siehe Kapitel 4.5)</b>				
	<input type="checkbox"/> sehr hoch	<input type="checkbox"/> hoch	<input checked="" type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> gering	<input type="checkbox"/> sehr gering
<input type="checkbox"/> hoch	<b>Erholungsinfrastrukturausstattung des Gebietes (z.B. Sitzbänke, Grillstellen, Gaststätten u. a. Erholungseinrichtungen)</b>				
	<input type="checkbox"/> sehr hoch	<input type="checkbox"/> hoch	<input type="checkbox"/> mittel	<input checked="" type="checkbox"/> gering	<input type="checkbox"/> sehr gering
<input checked="" type="checkbox"/> mittel	<b>Siedlungsnähe/Nähe zum Wohnort und Erreichbarkeit des Gebietes</b>				
	<input checked="" type="checkbox"/> sehr hoch	<input type="checkbox"/> hoch	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> gering	<input type="checkbox"/> sehr gering
<input type="checkbox"/> gering	<b>Erschließung des Gebietes (z. B. Rad- und Wanderwegenetz)</b>				
	<input type="checkbox"/> sehr hoch	<input checked="" type="checkbox"/> hoch	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> gering	<input type="checkbox"/> sehr gering
<input type="checkbox"/> sehr gering					
<b>Vorbelastungen</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> Vorbelastungen vorhanden <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestehendes Gewerbegebiet</li> <li>• Umliegende Infrastruktur (Bundesstraße, Schienenverkehr)</li> </ul>					

### 4.7.3 Prognose über Umweltauswirkungen der Planung

#### Wohnen

Der Teilbelang Wohnen kann im Wesentlichen durch Emissionen beeinträchtigt werden, die durch die Bautätigkeiten und den Gewerbebetrieb entstehen. Die temporären Beeinträchtigungen betreffen das unmittelbar südöstlich angrenzende Wohngebiet.

Beeinträchtigungen auf das Wohngebiet können auch durch betriebsbedingte Störeinflüsse wie Lärm- und Staubemissionen sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen entstehen.

Aufgrund der Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet und bei Einhaltung der gesetzlichen Regelungen, sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen jedoch von untergeordneter Bedeutung für die Wohnbebauung von Balgheim. Die randliche Eingrünung des Plangebiets sorgt zudem dafür, dass sich die Erweiterung des Gewerbegebiets in das durchgrünte Wohngebiet einfügt.

#### Erholung

Der Teilbelang Erholung kann, wie der Teilbelang Wohnen, durch die bau- und betriebsbedingten Emissionen beeinträchtigt werden. Außerdem hat die Veränderung des Landschaftsbildes Einfluss auf die Erholungsqualität.

Die vom Vorhaben ausgehenden baubedingten Emissionen sind zeitlich begrenzt und finden nur Werktags, d. h. zu Zeiten geringer Frequentierung der Umgebung durch Erholungssuchende statt. Betriebsbedingte Emissionen werden sich aufgrund der geringfügigen

Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets und der bereits bestehenden Bebauung nicht wesentlich erhöhen.

Die mit dem Vorhaben verbundene landschaftliche Überformung eines landschaftlich und erholungstechnisch mittelwertigen Offenlandbereichs, am südwestlichen Ortsrand von Balgheim führt unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen und der vorgesehenen Eingriffsmaßnahme zu keiner maßgeblichen Verschlechterung der Erholungsfunktion im Planungsumfeld.

#### **4.8 Umweltbelang Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter (nicht als Denkmal ausgewiesene Zeugen der Industrie, Gewerbe- und Zeitgeschichte – Lagerstätten, bergrechtlich genehmigte Felder und Rohstoffsicherungsflächen – sonstige Ressourcen hoher Nutzungsfähigkeit, Barsch et al. 2003) sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

#### **4.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen**

Neben den einzelnen Umweltbelangen sind im Rahmen der Umweltprüfung auch die Wechselwirkungen zwischen den Umweltpotenzialen zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a und i). Diese beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. In der nachfolgenden Tabelle wird das Wirkungsgefüge zwischen den betroffenen Umweltbelangen dargestellt:

**Tabelle 19: Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen**

WIRKFAKTOR ► WIRKT AUF ▼	Tiere/Pflanzen (inkl. biologische Vielfalt, Natura 2000)	Boden	Wasser	Luft/Klima	Landschaft	Fläche	Mensch (inkl. Gesundheit des Menschen sowie die Bevölkerung insgesamt)	Kultur- und sonstige Sachgüter
<b>Tiere/Pflanzen</b> (inkl. biologische Vielfalt, Natura 2000)		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lebensraum für Bodenfauna</li> <li>▪ Bodeneigenschaften beeinflussen Pflanzenwachstum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Niederschlagsrate beeinflusst Pflanzenwachstum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Klima- und Wetterbedingungen beeinflussen Vegetation und Tierwelt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vernetzung von Lebensräumen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lebensraum für Pflanzen und Tiere</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bauliche Inanspruchnahme von Lebensräumen</li> <li>▪ Anthropogene Einflüsse stören natürliche Entwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine nennenswerte Wechselwirkung</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bodenfauna dient Bodengenese</li> <li>▪ Vegetation schützt vor Erosion</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einfluss auf Bodenentwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einfluss auf Bodenentwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Relief beeinflusst Bodenentwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standort für natürliche Böden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Menschliche Aktivitäten beeinträchtigen Bodeneigenschaften</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine nennenswerte Wechselwirkung</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wasserspeicher- und Wasserfilterfunktion der Vegetation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einfluss auf Grundwasserneubildung</li> <li>▪ Wasserspeicherfunktion des Bodens</li> <li>▪ Filterfunktion des Bodens</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einfluss auf Grundwasserneubildungsrate (Niederschläge, Verdunstung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine nennenswerte Wechselwirkung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standort für natürliche Gewässer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Menschliche Aktivitäten beeinträchtigen Wasserqualität und Wasserhaushalt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine nennenswerte Wechselwirkung</li> </ul>
<b>Luft/Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vegetation trägt zur Luftregeneration und zur Kaltluftentstehung bei</li> <li>▪ Vegetation besitzt bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Niederschlags- und Verdunstungsrate bestimmen lokales Klima</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einfluss für die Ausbildung des lokalen Klimas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Klimatische Wirkräume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Menschliche Aktivitäten beeinträchtigen lokales und globales Klima</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine nennenswerte Wechselwirkung</li> </ul>

WIRKFAKTOR ► WIRKT AUF ▼	Tiere/Pflanzen (inkl. biologische Vielfalt, Natura 2000)	Boden	Wasser	Luft/Klima	Landschaft	Fläche	Mensch (inkl. Gesundheit des Menschen sowie die Bevölkerung insgesamt)	Kultur- und sonstige Sachgüter
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum für Natürlichkeit, Schönheit und Vielfalt der Landschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Relief beeinflusst den Charakter der Landschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bäche, Flüsse, Seen und Meer als prägende Landschaftselemente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Klima- und Wetterbedingungen beeinflussen Vegetationsausstattung der Landschaft</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Landschaftsräume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landschaftsgestaltung durch menschliche Aktivitäten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfluss auf Schönheit und Vielfalt der Landschaft</li> </ul>
<b>Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vegetation und Fauna als Standortfaktor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geologie und Boden als Standortfaktor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundwasserverhältnisse als Standortfaktor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Klima als Standortfaktor</li> </ul>	Keine nennenswerte Wechselwirkung		<ul style="list-style-type: none"> <li>Mensch gestaltet Fläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine nennenswerte Wechselwirkung</li> </ul>
<b>Mensch</b> (inkl. Gesundheit des Menschen sowie die Bevölkerung insgesamt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bewuchs und Artenreichtum verbessern Erholungsfunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahrungsmittelproduktionsstandort</li> <li>Standort für Infrastruktur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wasserversorgung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Luftqualität beeinflusst Gesundheit und Erholungsfunktion</li> <li>Lokales Klima als Einflussfaktor auf menschliches Wohlbefinden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landschaft dient Menschen als Erholungsraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohn- und Erholungsräume</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfluss auf Erholungswirkung</li> </ul>
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung durch Sukzession</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standort für Kultur- und Sachgüter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfluss auf Erholungswirkung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung durch Witterung und Extremwetterereignisse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landschaft beeinflusst Erscheinungsbild</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standort für Kultur und Sachgüter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pflege und Erhalt durch Menschen</li> </ul>	

#### **4.10 Vermeidung von Emissionen / Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die einschlägigen Regelwerke bestimmen die ordnungsgemäße Errichtung und den Betrieb der Gebäude sowie den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern. Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

#### **4.11 Nutzung erneuerbare Energien / sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch die zulässigen Dachformen ermöglicht.

#### **4.12 Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen**

Während der Bautätigkeiten und dem anschließenden Betrieb des Gewerbegebiets kann es aufgrund austretender Treib- und Betriebsstoffe zu Unfällen mit temporär erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt kommen. Die eingesetzten Bau- und Betriebsfahrzeuge sowie die privaten Mitarbeiterfahrzeuge unterliegen einer regelmäßigen technischen Wartung. Für den Umgang mit umweltgefährdenden Betriebsstoffen müssen zudem hohe Sicherheitsanforderungen eingehalten werden. Der Umgang mit derartigen Stoffen ist ausschließlich geschultem und sachkundigem Personal vorbehalten.

Eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ist bei der zu erwartenden gewerblichen Nutzung nicht gegeben.

#### **4.13 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung werden die in Kapitel 4.1 bis 4.9 dargestellten Beeinträchtigungen und Risiken für die Umweltbelange mit großer Wahrscheinlichkeit eintreten, der Umweltzustand wird sich verschlechtern. Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen teilweise abgemindert und über die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bliebe die gegenwärtige Nutzung bestehen. Damit würden die in den vorangegangenen Kapiteln ermittelten Auswirkungen auf die Umweltbelange unterbleiben.



## 5 Planinterne Maßnahmen

### 5.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

#### Umgang mit Boden

Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke verwendbar, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken einzubauen.

#### Verwendung durchlässiger Beläge

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebietes wird die Verwendung von wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Materialien für Zufahrten, Abstellflächen und vergleichbare Anlagen festgesetzt.

#### Beseitigung des Niederschlagwassers

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von versiegelten Dach- und Bodenflächen Gewerbegebiets und der Verkehrsflächen ist im Bereich des Plangebiets unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften in Richtung Vorflut abzuleiten oder breitflächig zur Versickerung zu bringen.

### 5.2 Maßnahmen der Grünordnung

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Maßnahmen der Grünordnung sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Grünflächen anzulegen und zu gestalten. Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der Regel in der gleichen Qualität zu ersetzen. Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken, wie das Errichten von Baukörpern, die Anlage von Holzlagerplätzen, die Ablagerung organischen Materials, das Abstellen von Geräten oder Maschinen etc. sind untersagt.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### Maßnahme 1 (M 1)

Tabelle 20: Beschreibung der Maßnahme M1

Gemeinde Balgheim		Maßnahmenbeschreibung
3. Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet „Primstraße“		Maßnahmen-Nr.: <b>M1</b>
Flurstück-Nr. 626		Eigentümer: Gemeinde
Flächengröße: ca. 114 m <sup>2</sup>		Gemarkung: Balgheim
Status: <input checked="" type="checkbox"/> geplant	<input type="checkbox"/> bereits umgesetzt	

<b>Gemeinde Balgheim</b> 3. Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet „Primstraße“	<b>Maßnahmenbeschreibung</b> Maßnahmen-Nr.: <b>M1</b>
<b>Art der Maßnahme</b> Entwicklung eines Blühsaums für Insekten.	
<b>Ziel / Begründung der Maßnahme:</b> Erhöhung des Artenreichtums. Schaffung von Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten, insbesondere für Vögel, Heuschrecken sowie viele Tagfalterarten. Aufwertung des Landschaftsbildes durch die Durchgrünung des bestehenden Gewerbegebiets.	
<b>Standort/Lage:</b> Die Maßnahmenfläche befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Primstraße“. <div data-bbox="196 678 890 1444" data-label="Image"> </div> <p><i>Lage der Maßnahme M1 innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans.</i></p>	

<b>Gemeinde Balgheim</b>	<b>Maßnahmenbeschreibung</b>
3. Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet „Primstraße“	Maßnahmen-Nr.: <b>M1</b>
<b>Maßnahmenbeschreibung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorbereitung des Bodens durch Fräsen und Saatbettherstellung</li> <li>• Einsaat der Fläche mit einer artenreichen Saatgutmischung („Schmetterling- und Wildbienen-saum“, Rieger-Hofmann Nr. 08 o.ä)</li> <li>• Ansaatstärke 4 g/m<sup>2</sup></li> </ul>	
<b>Pflegekonzept:</b> <u>Pflegekonzept für Magerwiesen</u> <p>Das Pflegekonzept für Magerwiesen wurde nach den Bewirtschaftungsempfehlungen „Infoblatt Natura 2000 „Wie bewirtschafte ich eine FFH-Wiese?““ des Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (Tonn &amp; Elsässer 2016) und der Arbeitshilfe „FFH-Mähwiesen – Grundlagen – Bewirtschaftung – Wiederherstellung“ des Landwirtschaftliches Zentrum für Rinderhaltung, Grünlandwirtschaft, Milchwirtschaft, Wild und Fischerei Baden-Württemberg – Grünlandwirtschaft (Seither et al. 2014) erstellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr. Der erste Schnitt sollte frühestens zur Blüte der bestandsbildenden Gräser erfolgen (je nach Standort Anfang bis Ende Juni)</li> <li>• Abräumen des Mahdgutes</li> <li>• Vermeidung von Narbenverletzungen durch ausreichende Schnitthöhe bzw. schonendes Befahren bei ungünstigem Bodenzustand</li> <li>• Düngung entsprechend den Bewirtschaftungsempfehlungen zur Bewirtschaftung einer FFH-Mähwiese des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) (Tonn &amp; Elsässer 2016). Falls eine Aushagerung erforderlich ist, können in den Anfangsjahren mehrere Schnitte zum Nährstoffentzug durchgeführt werden.</li> </ul>	

**Pflanzgebote****§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB****Pflanzgebot 1 (PFG 1)****Randliche Eingrünung des Gewerbegebiets**

Die innerhalb der Planzeichnung als Pflanzgebot 1 (PFG 1) gekennzeichneten Grundstücksfläche ist zu jeweils etwa 50 % mit einer Blumen-Gräser-Mischung für feuchte Standorte und einer Saatmischung zur Entwicklung einer uferbegleitenden Hochstaudenflur einzugrünen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zudem sind mindestens 30 % der Fläche heckenartig zu begrünen. Die Flächen sind vorzugsweise mit Sträuchern (Qualität: 60 – 100, 2x verpflanzt, mind. 3 Triebe) und Laubbäumen (Qualität: StU 16 – 18, 3x verpflanzt) der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Einfriedungen sind unzulässig.

## 6 Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erfolgt nach der Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg. Hierbei sind die Bewertungen der Umweltbelange Tiere/Pflanzen und Boden /Grundwasser maßgeblich.

Das Planvorhaben dient der Änderung und Erweiterung eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Für die Erschließung bisher unbebauter Flächen innerhalb der Grenzen des gültigen Bebauungsplans muss kein erneuter Ausgleich erbracht werden. Die vorliegende Eingriffs-/Ausgleichsbilanz berücksichtigt daher ausschließlich die geplante Erweiterungsfläche.

### 6.1 Eingriffs- /Ausgleichsbilanz innerhalb des Gebietes

#### 6.1.1 Umweltbelang Tiere/Pflanzen

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Umweltbelang Tiere/Pflanzen wurde gemäß der Biotopwertliste der Anlage 2 der Ökokontoverordnung durchgeführt.

Tabelle 21: Bilanzierung des Umweltbelangs Tiere/Pflanzen innerhalb des Plangebiets

Bewertung Tiere/Pflanzen					
Bestand					
Nutzungsart	Biotoptypsnr. gemäß Datenschlüssel	Flächen- größe in m²	Wert- stufe nach LFU 2005	Grundwert in ÖP	Flächen- wert in ÖP
<b>Rechtskräftiger Bebauungs- plan</b>					
Gewerbegebiet					0
<i>überbaubare Fläche (GRZ 0,8)</i>	60.10	8163	E	1	8.163
<i>nicht überbaubare Fläche</i>	60.10	2041	E	4	8.164
<i>Verkehrsfläche</i>	60.21	712	E	1	712
<b>Erweiterung Bebauungsplan</b>					
Fettwiese mittlerer Standorte	33.41	1.188	C	13	15.444
Vollständig versiegelt (Gewerbe- gebiet)	60.21	192	E	1	192
Weg geschottert	60.23	114	E	2	228
<b>Summe:</b>		<b>12.410</b>			<b>15.864</b>
Plan					
Nutzungsart	Biotoptypsnr. gemäß Datenschlüssel	Flächen- größe in m²	Wert- stufe nach LFU 2005	Grundwert in ÖP	Flächen- wert in ÖP
Gewerbegebiet					
<i>überbaubare Fläche (GRZ 0,8)</i>	60.10	6.972	E	1	6.972
<i>nicht überbaubare Fläche</i>	33.80	1.743	E	4	6.972

Verkehrsflächen					
<i>vollversiegelte Straßenfläche (bituminös befestigt)</i>	60.21	2.518	E	1	2.518
M1: Entwicklung eines Blühsaums	33.43	115	B	20	2.300
PFG1 : Entwicklung einer naturnahen Ufervegetation	33.20	531	B	21	11.151
	35.42	531	B	19	10.089
<b>Summe:</b>		<b>12.410</b>			<b>40.002</b>
<b>Gesamtbilanzierung</b>					
		<b>Gesamtbilanzwert in ÖP</b>	<b>Differenz in ÖP</b>		
<b>Bestand</b>		<b>15.864</b>	<b>24.138</b>		
<b>Plan</b>		<b>40.002</b>			

\* Aufgrund der Lage der Maßnahmenfläche innerhalb eines Gewerbegebiets und angrenzend an die geplante Zufahrt, wurde der Grundwert des Biotoptyps (26 ÖP) abgewertet und mit dem Faktor 0,8 angesetzt.

#### **Ergänzung zur Bilanzierung des Umweltbelanges Tiere/Pflanzen**

Um die Einschätzung der Biotopbewertungen zu erleichtern und zur Verbesserung der Übersichtlichkeit, wurde das Bewertungsmodell der Ökokontoverordnung auf das fünfstufige Bewertungsverfahren der LFU 2005 übertragen und durch die Angabe der Wertstufe ergänzt.

## 6.1.2 Umweltbelang Boden/Grundwasser

Die Bilanzierung des Umweltbelangs Boden/Grundwasser wurde im Wesentlichen nach den Vorgaben der Ökokontoverordnung erstellt. Als weitere Grundlage diente die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung“ (Heft 24 der LUBW 2012).

**Tabelle 22: Bilanzierung des Umweltbelangs Boden/Grundwasser innerhalb des Plangebiets**

<b>Bewertung Boden/Grundwasser</b>									
<b>Bestand</b>									
Teilfläche	Flächen- größe in m²	Wertstuf e nach LFU 2005	Standort für natürliche Vegetation	Natürliche Bodenfrucht- barkeit	Ausgleichs- körper im Wasser- kreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Gesamt- bewertun g	Gesamt- bewertun g in ÖP	Flächenwert in ÖP
<b>Rechtskräftiger Bebauungsplan</b>									
Gewerbegebiet									
überbaubare Fläche (GRZ 0,8)	8163	E	pauschale Bewertung (nach Ökokontoverordnung BW)				0,00	0,00	0
nicht überbaubare Fläche (0,2)	2041	E	pauschale Bewertung (nach Ökokontoverordnung BW)				1,000	4,00	8.164
Verkehrsfläche	712	E	pauschale Bewertung (nach Ökokontoverordnung BW)				0,00	0,00	0
<b>Erweiterung Bebauungsplan</b>									
L 2 V	1.188	B	-	3	4	4	3,666	14,66	17.421
vollversiegelt	192	E	pauschale Bewertung (nach Ökokontoverordnung BW)				0,00	0	0
Flächen ohne Bodendaten	114	D	pauschale Bewertung aufgrund der Herstellung als geschotterter Feldweg				1,00	1,00	114
<b>Summe:</b>	<b>12.410</b>								<b>25.699</b>
<b>Plan</b>									
Teilfläche	Flächen- größe in m²	Wertstuf e nach LFU 2005	Standort für natürliche Vegetation	Natürliche Bodenfrucht- barkeit	Ausgleichs- körper im Wasser- kreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Gesamt- bewertun g	Gesamt- bewertun g in ÖP	Flächenwert in ÖP
Gewerbegebiet									
überbaubare Fläche (GRZ 0,8)	6.972	E	pauschale Bewertung (nach Ökokontoverordnung BW)				0,00	0,00	0
nicht überbaubare Fläche	1.743	E	pauschale Bewertung (nach Ökokontoverordnung BW)				1,000	4,00	6.972
Verkehrsfläche	2.518	E	pauschale Bewertung (nach Ökokontoverordnung BW)				0,00	0,00	0
Flächen für Pflanzgebote und Verkehrsgrün (nicht überbaubare Fläche)	1.177	E	pauschale Bewertung (nach Ökokontoverordnung BW)				1,000	4,00	4.708
<b>Summe:</b>	<b>12.410</b>								<b>11.680</b>
<b>Gesamtbilanzierung</b>									
				Gesamtbilanzwert in ÖP			Differenz in ÖP		
<b>Bestand</b>				25.699					
<b>Plan</b>				11.680			-14.019		

### Ergänzungen zur Bilanzierung des Umweltbelanges Boden/Grundwasser

*Ermittlung der Gesamtbewertung natürlicher Böden gemäß Ökokontoverordnung: Erreicht die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch), wird der Boden bei der Gesamtbewertung in die Wertstufe 4 eingestuft. In allen anderen Fällen wird die Wertstufe des Bodens über das arithmetische Mittel der Bewertungsklassen für die anderen drei Bodenfunktionen ermittelt.*

*Um die Einschätzung der Bodenbewertungen zu erleichtern und die Übersichtlichkeit zu verbessern, wurde das Bewertungsmodell der Ökokontoverordnung auf das fünfstufige Bewertungsverfahren der LFU 2005 übertragen und durch die Angabe der Wertstufe ergänzt.*

### 6.1.3 Planinterne Gesamtbilanz

Tabelle 23: Ermittlung des Gesamtkompensationsbedarfs

Umweltbelang	Kompensationsbedarf in Ökopunkten
Tiere/Pflanzen	24.138
Boden/Grundwasser	-14.019
<b>gesamt</b>	<b>10.119</b>

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt innerhalb des Geltungsbereiches für die Umweltbelange Tiere/Pflanzen und Boden/Grundwasser ein Kompensationsüberschuss von **10.119 Ökopunkten**. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nicht notwendig.

## 6.2 Planexterne Kompensation

Die durch das Planvorhaben verursachten Eingriffe können durch planinterne Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Die Umsetzung planexterner Kompensationsmaßnahmen ist somit nicht erforderlich.

## 6.3 Planungsalternativen

Da das Vorhaben der Änderung und Erweiterung eines bestehenden Bebauungsplanes dient, liegt eine räumliche Bindung an das Plangebiet vor. Ein Teil der Erweiterungsfläche ist Es sind daher keine Planungsalternativen gegeben.



## 7 Monitoring

### *(Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen)*

Das Monitoring dient dazu die Durchführung und Entwicklung der im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben. Werden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, wäre der Bebauungsplan mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

**Tabelle 24: Darstellung der Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

Umweltbelange	Prüfung	Zeitpunkt nach Bau- beginn [a]
Tiere/Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sind die planinternen Maßnahmen der Grünordnung wie festgesetzt umgesetzt und wirksam?</li> </ul>	1+4, danach alle 8 Jahre
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Haben sich die vorgesehenen Entwicklungsziele für die planexterne Kompensationsmaßnahme (CEF1) eingestellt?</li> </ul>	2+3+4 Jahr nach Umsetzung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Treten Beeinträchtigungen auf die Avifauna (Wasserralle) wie erwartet auf?</li> </ul>	1+2 Jahr nach Umsetzung, ggf. kann Monitoring für CEF 1 dann eingestellt werden
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wurde der abgetragene Oberboden sachgemäß wiederverwendet?</li> </ul>	1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wurden im Bereich von Zufahrten, Abstellflächen und vergleichbare Anlagen versickerungsfähige Beläge verwendet?</li> </ul>	1
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wurden im Bereich von Zufahrten, Abstellflächen und vergleichbare Anlagen versickerungsfähige Beläge verwendet?</li> </ul>	1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wird das anfallende Niederschlagswasser in ausreichendem Maße über die belebte Bodenzone im Plangebiet versickert oder dem Vorfluter zugeführt?</li> </ul>	1
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ist die randliche Eingrünung wie festgesetzt umgesetzt und wirksam?</li> </ul>	1+4
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ist die randliche Eingrünung wie festgesetzt umgesetzt und wirksam?</li> </ul>	1+4
Fläche	---	---
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ist die randliche Eingrünung wie festgesetzt umgesetzt und wirksam?</li> </ul>	1+4
Kultur- und sonstige Sachgüter	---	---

## **8 Fazit**

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach derzeitigem Kenntnisstand mit Realisierung der Planung und der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Grünordnung der Eingriff in die Umweltbelange ausgeglichen ist. Es verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen für die Gesamtheit der Umweltbelange bestehen.

Balingen, den 02.11.2021

Simon Steigmayer

## 9 Quellenverzeichnis

### Literatur:

Barsch, H., Bork, H-R. & Söllner R. 2003: Landschaftsplanung – Umweltverträglichkeitsprüfung – Eingriffsregelung. - Klett-Perthes-Verlag

BauGB: Baugesetzbuch vom 01.01.2018

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 27.09.2017.

BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissions-schutzgesetz - BImSchG) vom 19.06.2020

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 19.06.2020.

DSchG: Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale vom 23.02.2017

FFH-Richtlinie: RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

Küpfer, C. 2010: Methodik zur Bewertung naturschutzfachlicher Eingriffe und zur Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung. – Online-Veröffentlichung: [http://www.stadtlandfluss.org/fileadmin/user\\_upload/content\\_images/Methodik\\_Eingriffsregelung\\_BLP\\_SLF.pdf](http://www.stadtlandfluss.org/fileadmin/user_upload/content_images/Methodik_Eingriffsregelung_BLP_SLF.pdf)

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) 2009: Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. – Online-Veröffentlichung: [http://www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/50150/arten\\_biotope\\_landschaft.pdf?command=downloadContent&filename=arten\\_biotope\\_landschaft.pdf&FIS=200](http://www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/50150/arten_biotope_landschaft.pdf?command=downloadContent&filename=arten_biotope_landschaft.pdf&FIS=200)

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) 2012: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. – Eigenverlag LUBW, Karlsruhe.

Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LFU) 2002: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. – Eigenverlag LfU, Karlsruhe.

Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LFU) 2005: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung. – Eigenverlag LfU, Karlsruhe.

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) 2010: Gewässerstrukturkartierung in Baden Württemberg. – Online-Veröffentlichung: [http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/208346/handbuch\\_endfassung\\_2010-03\\_web.pdf?command=downloadContent&filename=handbuch\\_endfassung\\_2010-03\\_web.pdf](http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/208346/handbuch_endfassung_2010-03_web.pdf?command=downloadContent&filename=handbuch_endfassung_2010-03_web.pdf)

Leitl, G. (1997): Landschaftsbilderfassung und –bewertung in der Landschaftsplanung – dargestellt am Beispiel des Landschaftsplanes Breitung-Wernshausen., in: Natur und Landschaft, 72.Jg. (1997) Heft 6, 282-290

Menz, N. (O.J.): unveröff. Manuskript „Analyse und Bewertung der Landschaft“

NatSchG Baden-Württemberg: Gesetz zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 23.07.2020

Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB): Bodenschätzungsdaten.

Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg vom 19.12.2010

Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB): Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme.

Ulmer, F., Renn, O., Ruther-Mehlis, A., Jany, A., Lilienthal, M., Malburg-Graf, B., Pietsch, J. & Selinger, J. 2007: Erfolgsfaktoren zur Reduzierung des Flächenverbrauchs in Deutschland. Online-Veröffentlichung: [https://www.nachhaltigkeitsrat.de/wp-content/uploads/migration/documents/Broschuere\\_Evaluation\\_30\\_ha\\_02.pdf](https://www.nachhaltigkeitsrat.de/wp-content/uploads/migration/documents/Broschuere_Evaluation_30_ha_02.pdf)

WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 19.06.2020

### **Elektronische Quellen:**

[www.bfn.de](http://www.bfn.de): Bundesamt für Naturschutz: Landschaftssteckbrief – 1000 Südwestliches Albvorland

[www.dwd.de](http://www.dwd.de): Deutscher Wetterdienst: Langjährige Mittelwerte. [https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimadatendeutschland/langj\\_mittelwerte.html](https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimadatendeutschland/langj_mittelwerte.html)

<https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer>

[udo.lubw.baden-wuerttemberg.de](http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de) A: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg: Daten- und Kartendienst. [udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml](http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml)

[udo.lubw.baden-wuerttemberg.de](http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de) B: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg: Synthetische Windstatistik. <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>

[maps.lgrb-bw.de](http://maps.lgrb-bw.de): RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB): LGRB-Kartenviewer - Geowissenschaftliche Übersichtskarten

## 10 Anhang

### 10.1 Pflanzlisten

***Pflanzliste 1: Laubbäume und Sträucher (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)***

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula humilis	Strauch-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix cinerea	Asch-Weide / Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

### 10.2 Pläne

Plan Nr.1: Bestandsplan

Plan Nr.2: Maßnahmenplan



Landkreis Tuttlingen

## **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

zur

### **3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Primstraße“**

Stand: 02.11.2021

---

**FRITZ & GROSSMANN • UMWELTPLANUNG GMBH**

Wilhelm-Kraut-Str. 60 72336 Balingen

Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364

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

Projekt: 3. Bebauungsplanänderung und -erweiterung „Primstraße“

Vorhabensträger: Fa. Karl Schilt GmbH & Co. KG  
Primstraße 22  
78582 Balgheim

Projektnummer: 0824

Bearbeiter/in: Schriftliche Ausarbeitung:  
Angelina Mattivi, M.Sc. Biologie

Geländeerfassung:  
Dagmar Fischer, Dipl. Biol.  
Brigitte Pehlke, Dipl. Biol.  
Hans-Martin Weisschap

Projektleitung:  
Simon Steigmayer

# FRITZ & GROSSMANN • UMWELTPLANUNG





## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1	Vorbemerkung	5
1.2	Anlass und Aufgabenstellung	5
<b>2</b>	<b>Untersuchungsgebiet</b>	<b>6</b>
2.1	Lage im Raum	6
2.2	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	6
2.3	Gebietsbeschreibung	7
2.4	Naturschutzrechtliche Ausweisungen	11
<b>3</b>	<b>Methodik</b>	<b>13</b>
3.1	Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums	13
3.2	Datenerhebung	15
3.2.1	Fledermauserfassung	15
3.2.2	Reptilienerfassung	17
3.2.3	Wanstscheckenerfassung	18
3.2.4	Vogelerfassung	19
<b>4</b>	<b>Vorhabensbeschreibung</b>	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>Wirkungen des Vorhabens</b>	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen</b>	<b>22</b>
6.1	Maßnahmen zur Vermeidung	22
6.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	23
<b>7</b>	<b>Bestand und Darlegung der Betroffenheit der Arten</b>	<b>27</b>
7.1	Bestand und Betroffenheit der Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie	27
7.1.1	Fledermäuse	27
7.1.2	Reptilien	31
7.1.3	Wanstschecke	32
7.2	Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie	33
7.2.1	Vorkommen nachgewiesener Vogelarten	33
7.2.2	Einschätzung der Bedeutung des Untersuchungsgebietes für die Avifauna	35
7.2.3	Betroffenheit der Vogelarten	37
<b>8</b>	<b>Risikomanagement</b>	<b>48</b>
<b>9</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>49</b>
<b>10</b>	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>50</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Räumliche Einordnung des Vorhabensgebietes (unmaßstäblich)	6
Abbildung 2:	Lageplan mit hinterlegtem Luftbild (unmaßstäblich)	7
Abbildung 3:	Fotografische Darstellung des Plangebietes	10
Abbildung 4:	Lage der Schutzgebiete (unmaßstäblich)	12
Abbildung 5:	Ausflugsbeobachtungen und Batcorder-Standorte der Fledermauserfassung	16
Abbildung 6:	Lage der künstlichen Verstecke (KV) im Bereich des Untersuchungsgebietes	17
Abbildung 7:	Potenzieller Lebensraum der Wanstschrücke	18
Abbildung 8:	Auszug aus dem Vorentwurf des Bebauungsplans (Stand: 23.02.2021) (unmaßstäblich)	20
Abbildung 9:	Flug- und Jagdaktivitäten der Fledermäuse im Untersuchungsgebiet	29
Abbildung 10:	Räumliche Darstellung der nachgewiesenen Vogelarten mit höherer artenschutzrechtlicher Relevanz	36

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Auflistung der vorhandenen Grobstrukturen, Bereiche, Biotope	7
Tabelle 2:	Naturschutzrechtlich ausgewiesene Gebiete/Flächen	11
Tabelle 3:	Relevante Tier- und Pflanzenarten im Untersuchungsraum	13
Tabelle 4:	Zeiten und Wetterbedingungen bei den Fledermauserfassungen	16
Tabelle 5:	Wetterbedingungen zum Zeitpunkt der Vogelerfassungen (Tagbegehungen)	19
Tabelle 6:	Beschreibung der CEF-Maßnahme 1	23
Tabelle 7:	Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Fledermausarten	27
Tabelle 8:	Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Vogelarten	33
Tabelle 9:	Nachgewiesene Vogelarten mit höherer artenschutzfachlicher Bedeutung	36

# **1 Einleitung**

## **1.1 Vorbemerkung**

Zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa hat die Europäische Union die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) verabschiedet. Das Gesamtziel besteht für die FFH-Arten sowie für alle europäischen Vogelarten darin, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren beziehungsweise die Bestände der Arten langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: Das Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen Bestimmungen zum Artenschutz.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen dabei sowohl den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie gelten gemäß Art. 12 FFH-RL für alle FFH-Arten des Anhangs IV beziehungsweise gemäß Art. 5 VS-RL für alle europäischen Vogelarten. Mit der Novelle des BNatSchG vom Dezember 2007 hat der Gesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst.

Diese Änderungen sind auch im Grundsatz in der am 1.3.2010 in Kraft getretenen Novelle des BNatSchG beibehalten worden. Der § 44 BNatSchG definiert umfangreiche Verbote bezüglich der Beeinträchtigungen der Anhang-IV Arten und der europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Sofern die Voraussetzungen vorliegen, kann nach § 45 BNatSchG eine Ausnahme von den Verboten beantragt werden.

Die Artenschutzbelange müssen bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

## **1.2 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Gemeinde Balgheim plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Primstraße - 3. Änderung und Erweiterung“ für das bestehende Gewerbegebiet. Mit dem neuen Bebauungsplan sollen unter anderem die heute heterogenen, planungsrechtlichen Bedingungen für die beiden bestehenden Bebauungspläne bzw. für das Gebiet insgesamt aktualisiert und der Geltungsbereich in Richtung Südwesten etwas erweitert werden.

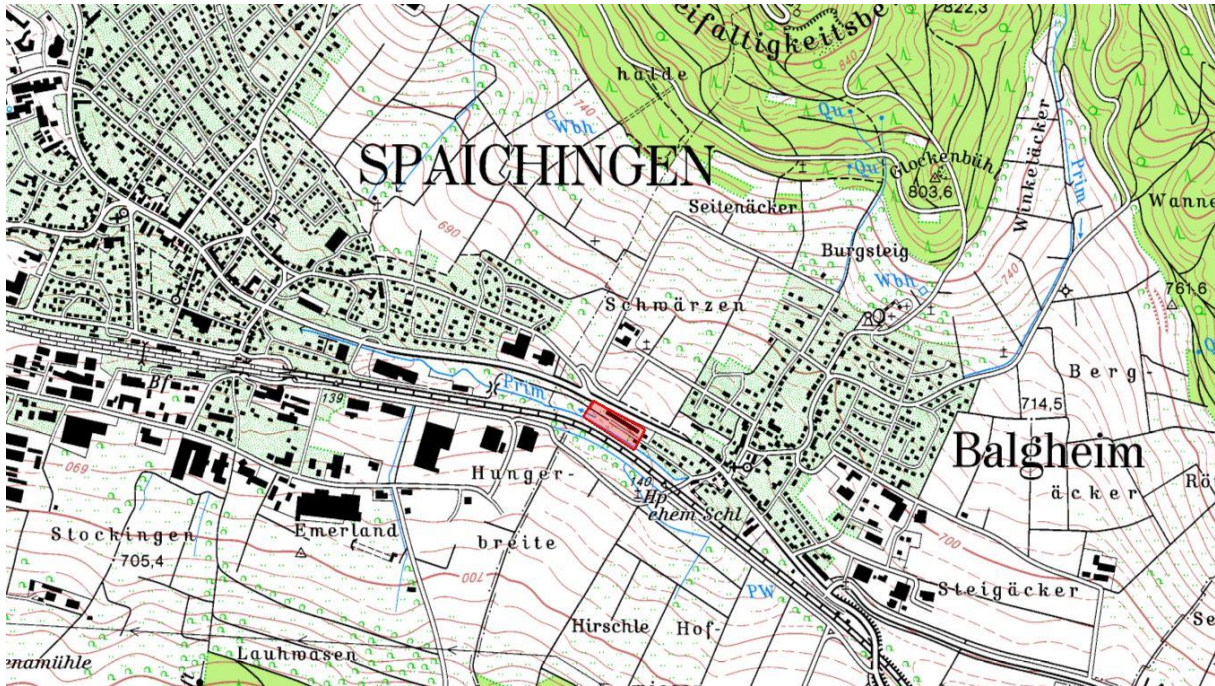
Das geplante Gewerbegebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft überwiegend als Gewerbefläche ausgewiesen.

In der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt sowie die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

## 2 Untersuchungsgebiet

### 2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Osten des Gemeindegebietes am Ortsausgang Richtung Spaichingen. Der Planbereich wird in etwa abgegrenzt durch die Spaichinger Straße im Norden, durch ein bestehendes Firmengebäude im Osten/Nordosten sowie durch die „Prim“ im Süden. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 1,24 ha.



(Quelle: Auszug aus der digitalen Topographischen Karte TK 25)

**Abbildung 1: Räumliche Einordnung des Vorhabensgebietes** (unmaßstäblich)

Das Plangebiet befindet sich in einer nach Westen exponierten Lage auf einer Höhe von ca. 680 m ü. N.N. und wird der naturräumlichen Einheit der „Südwestliches Albvorland“ (Naturraum-Nr. 100) zugeordnet, welche ein Bestandteil der Großlandschaft „Schwäbisches Keuper-Lias-Land“ ist (Großlandschaft-Nr. 10).

### 2.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

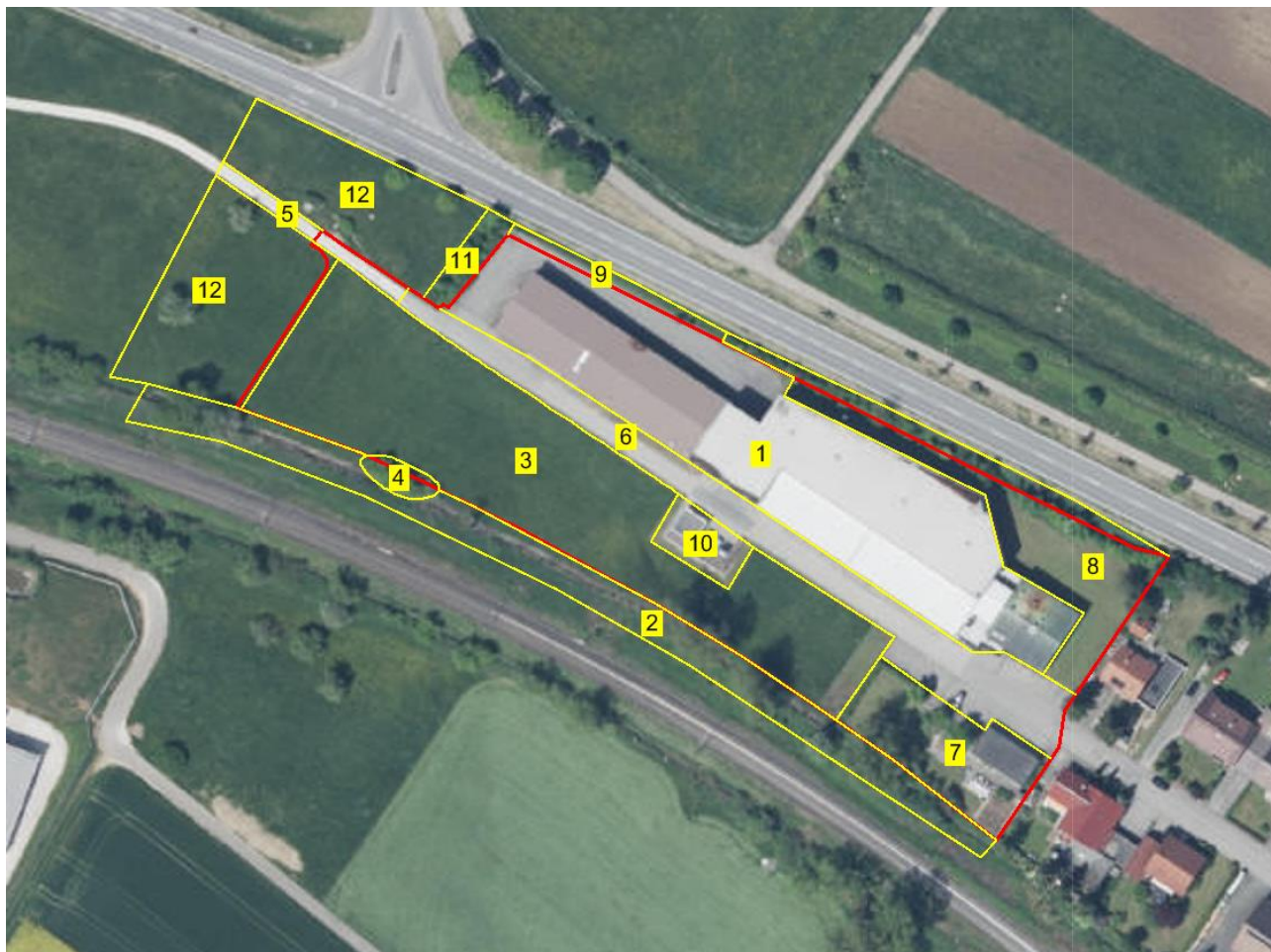
Die Abgrenzung des Untersuchungsraums richtet sich nach den vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen, die zu Beeinträchtigungen der im Gebiet vorkommenden Anhang-IV Arten sowie der europäischen Vogelarten führen können.

Die zu untersuchende Fläche umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes sowie die angrenzenden Kontaktlebensräume, wobei insbesondere der Raumananspruch der oben genannten Arten sowie der Lebensraumverbund bezüglich genutzter Teilhabitate Berücksichtigung finden.



## 2.3 Gebietsbeschreibung

Das Planungsgebiet stellt eine Ortsrandfläche zwischen der Gemeinde Balgheim und der Stadt Spaichingen dar (Abbildung 2 und Tabelle 1). Der überwiegende Teil des Plangebiets umfasst bereits bebautes Gewerbegebiet. Neben der bebauten Fläche befinden sich innerhalb des Plangebietes überwiegend Wiesenflächen. Im Norden, Westen und Süden wird es durch verschiedene Gehölzstrukturen begrenzt. Der im Süden gelegene Bachlauf der „Prim“ ist durch ufernahe, alte Bäume und einer Hochstaudenflur gekennzeichnet.



Legende: rote Linie = Bebauungsplangebiet, gelbe Linie = Abgrenzung Biotope/Strukturen, Nr. 1 - 12 = siehe Tabelle 1

**Abbildung 2:** Lageplan mit hinterlegtem Luftbild (unmaßstäblich)

**Tabelle 1:** Auflistung der vorhandenen Grobstrukturen, Bereiche, Biotope

Nr.	Bereiche, Strukturen, Biotope	Beschreibung	Fotos (Bild-Nr.)
1	Firmenareal Fa. Schilt	Gebäude, Hof- und Lagerfläche, kleine Grünflächen	1, 2
2	Graben/ Bachlauf „Prim“	begradigtes Fließgewässer, grabenartig, ca. 5 m breit, langsam fließend, verschlammt mit gewässertypischem bewuchs (Röhricht, Sumpf-Dotterblume, Mädesüß etc.), einzelne alte mehrstämmige Buchweiden und Sträucher	3, 4
3	Fettwiese	mäßig artenreich, viele Gräser	5

Nr.	Bereiche, Strukturen, Biotope	Beschreibung	Fotos (Bild-Nr.)
4	Obstgehölz	mehrere Obstbäume mit Himbeer- und Brennnesselunterwuchs	6
5	Schotterweg	-	7
6	Straße	asphaltiert	2
7	Wohnhaus	mit Garten	8
8	Grünanlage	Zierrasenbestand mit Ziersträuchern, Feld-Ahorn-Bäume und Heckenzaun (Schlehe, Hasel, Hartriegel, Liguster, Weißdorn, Feld-Ahorn, Kirsche, Birke u.a.)	9, 10
9	Straßenböschung	grasreich	11
10	Garage/ Container	mit großen Steinen umrandet	12
11	Hecke	Grenzhecke zum asphaltierten Gewerbegebiet	13
12	Gehölze	Einzelbäume (u.a. Apfelbäume) und Sträucher	14



Foto 1



Foto 2

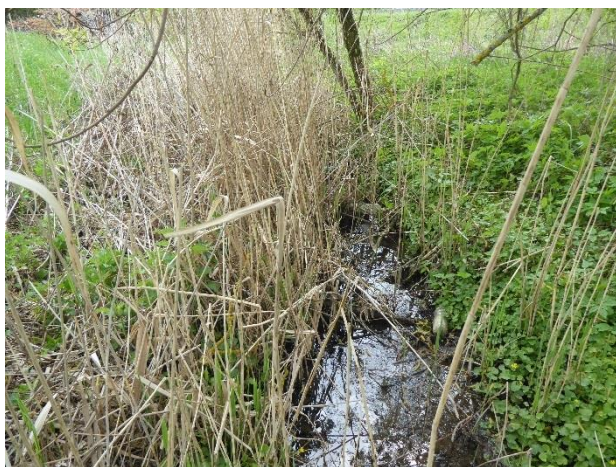


Foto 3



Foto 4





**Foto 5**



**Foto 6**



**Foto 7**



**Foto 8**



**Foto 9**



**Foto 10**





**Foto 11**



**Foto 12**



**Foto 13**



**Foto 14**

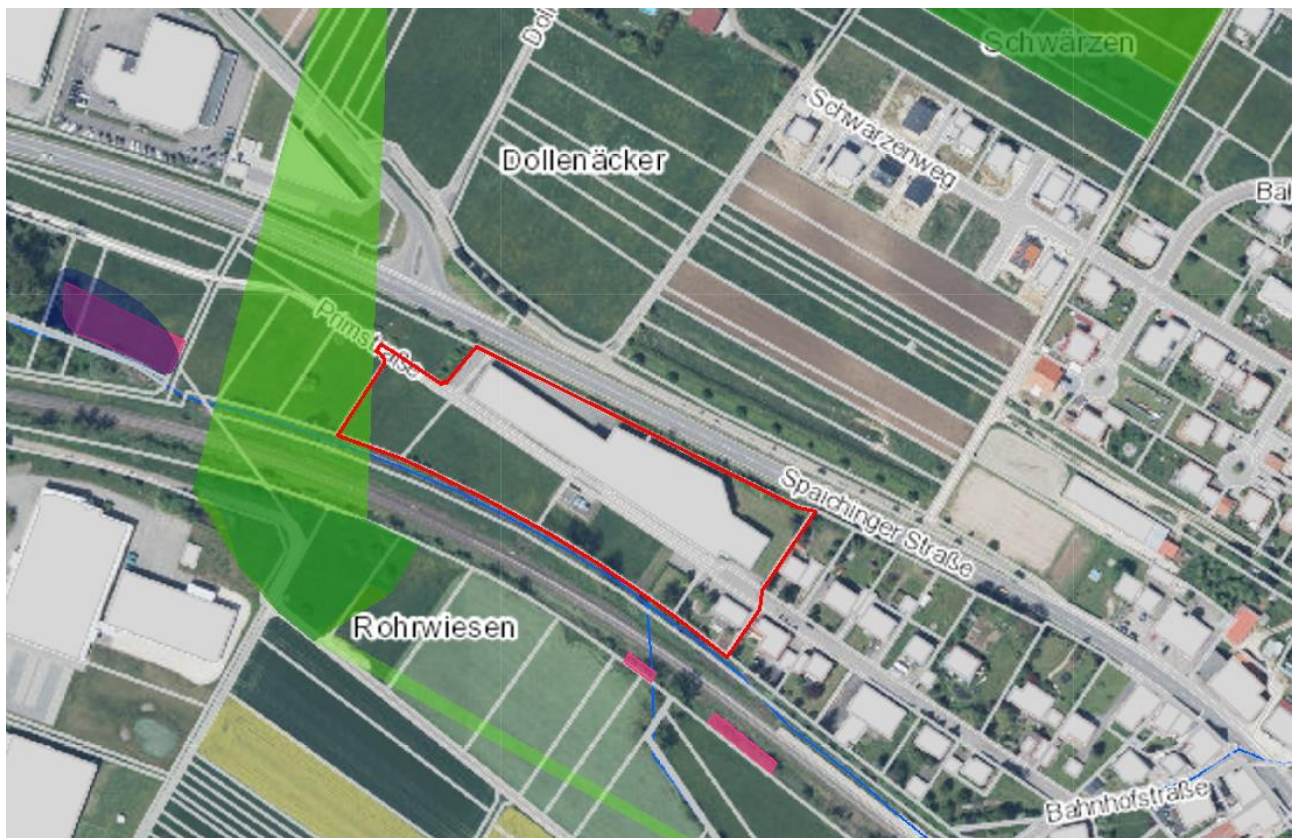
**Abbildung 3: Fotografische Darstellung des Plangebietes**

## 2.4 Naturschutzrechtliche Ausweisungen

Es bestehen naturschutzrechtliche Ausweisungen innerhalb und im nahen Umfeld des Vorhabensbereiches (Tabelle 2 und Abbildung 4).

**Tabelle 2: Naturschutzrechtlich ausgewiesene Gebiete/Flächen**

Schutzgebietskategorie	Ausweisung inkl. räumliche Zuordnung
Biotop nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine nach § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG BW unter Schutz gestellte Biotop. Im nahen Umfeld des Bebauungsplangebiets befinden sich folgende geschützte Biotop: <ul style="list-style-type: none"> <li>- „Feuchtgebüsche u. Feldhecken im Gew. Hofwiesen (S v. Balgheim)“ (Schutzgebiets-Nr. 179183270210), ca. 26 m südöstlich der Plangebietsfläche</li> <li>- „Nasswiese im Gewann Hungerbreite (E von Spaichingen)“ (Schutzgebiets-Nr. 179183270202), ca. 80 m westlich der Plangebietsfläche</li> </ul>
Natura 2000-Gebiete (FFH = Flora-Fauna-Habitat-Gebiet, SPA = Vogelschutzgebiet)	Keine Ausweisungen in Plangebiet. <ul style="list-style-type: none"> <li>- SPA-Gebiet „Südwestalb und Oberes Donautal“ (Schutzgebiets-Nr. 7820441), ca. 715 m nördlich der Plangebietsfläche</li> <li>- FFH-Gebiet „Großer Heuberg und Donautal“ (Schutzgebiets-Nr. 7919311), ca. 1.765 m östlich der Plangebietsfläche</li> </ul>
Naturschutzgebiete	Keine Ausweisungen in Plangebiet. <ul style="list-style-type: none"> <li>- „Dürbheimer Moos“ (Schutzgebiets-Nr. 3.084), ca. 1.290 m südöstlich der Plangebietsfläche</li> </ul>
Naturparke	<ul style="list-style-type: none"> <li>- „Obere Donau“ (Schutzgebiets-Nr. 4), gesamte Plangebietsfläche</li> </ul>
Landschaftsschutzgebiete	Keine Ausweisungen in Plangebiet. „Albtrauf zwischen Balgheim und Gosheim mit Dreifaltigkeitsberg, Klippeneck und Lemberg“ (Schutzgebiets-Nr. 3.27.061), ca. 600 m östlich der Plangebietsfläche
Waldschutzgebiete	Keine Ausweisungen im Plangebiet und Umgebung
Überschwemmungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>- HQ100-Gebiet innerhalb der Plangebietsfläche entlang der südlich angrenzenden „Prim“</li> </ul>
Wasserschutzgebiete	Keine Ausweisungen im Plangebiet.
Biotopverbundsplanung	Keine Ausweisungen im Plangebiet. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Biotopverbund mittlerer Standorte, Kernfläche ca. 30 m südwestlich und mit Ausläufern des Suchraums bis in den Planbereich</li> <li>- Biotopverbund feuchter Standorte, Kernfläche ca. 83 m westlich der Plangebietsfläche</li> </ul>
Wildtierkorridore nach Generalwildwegeplan BW	Keine Ausweisungen im Plangebiet. <ul style="list-style-type: none"> <li>- „Birental / Spaichingen (Hohe Schwabenalb) - Haslen / Immenzingen (Baaralb &amp; Oberes Donautal)“ mit internationaler Bedeutung für trockene Anspruchstypen, ca. 1.310 m östlich der Plangebietsfläche</li> </ul>
Naturdenkmale	Keine Ausweisungen im Plangebiet.



Legende: rote Linie = Bebauungsplangebiet, magentafarbene Flächen = Offenlandbiotopkartierung (§ 33 Biotope), grüne Flächen = Biotopverbund mittlerer Standorte, blaue Flächen = Biotopverbund feuchter Standorte

(nicht dargestellt: FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Wildtierkorridor, Überschwemmungsgebiet)

**Abbildung 4: Lage der Schutzgebiete** (unmaßstäblich)



### 3 Methodik

#### 3.1 Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums

Die Ermittlung der in Frage kommenden Arten, für die eine Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erforderlich ist, erfolgte auf Grundlage einer Habitatpotenzialanalyse vom 02.05.2019 mit Erfassung der tierökologisch relevanten Strukturen.

Der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind alle Arten zu unterziehen, für die eine verbotsstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Die Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums beschränkt sich auf Arten, die potenziell im Untersuchungsraum vorkommen können. Dementsprechend sind nachfolgend jene europarechtlich geschützten Arten/Artengruppen (Arten des Anhang IV der FFH-RL und europäische Vogelarten) aufgeführt, für die gemäß der Verbreitungskarten aus dem 3. nationalen Bericht der FFH-Richtlinie und des Informationssystems Zielartenkonzept Baden-Württemberg sowie anhand der standörtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Habitatstrukturen ein Vorkommen innerhalb des Planungsgebietes grundsätzlich möglich ist.

Demnach konnten potenzielle Lebensraumstrukturen für folgende Artengruppen abgeleitet werden:

**Tabelle 3: Relevante Tier- und Pflanzenarten im Untersuchungsraum**

Arten / Artengruppe	Beurteilung
Europarechtlich geschützte Arten des Anhang IV und europäische Vogelarten	
<b>Farn- und Blütenpflanzen</b>	
Die im Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Arten mit einem Verbreitungsgebiet (gemäß Verbreitungskarten aus dem 3. nationalen Bericht, Dez. 2013) im Bereich der TK 7918 (Spaichingen).	Die Gemarkung Balgheim liegt im Verbreitungsgebiet der Dicke Trespe ( <i>Bromus grossus</i> ). Da im Geltungsbereich nur Dauergrünland als vorherrschende Agrarfläche vorkommt, ist innerhalb des Plangebietes mit keinem Vorkommen zu rechnen. <b>Weitere Untersuchungen sind aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.</b>
<b>Fledermäuse</b>	
Alle in Baden-Württemberg vorkommenden Fledermausarten zählen zu den in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Arten.	Der Vorhabensbereich weist geeigneten Strukturen auf, welche als Fortpflanzungsstätten (sog. Wochenstube) oder Ruhestätten (Einzelquartiere, Winterquartiere) genutzt werden könnten. Hierzu zählen die Bäume mit ihren verschiedenen Höhlungen als auch die vorhandenen Gebäude. Weiterhin dient der Untersuchungsraum den Fledermäusen als Jagdrevier dient. <b>Zur Klärung, ob die Strukturen tatsächlich als Quartierlebensräume oder als Nahrungshabitat genutzt werden, wurden weitere Untersuchungen durchgeführt.</b>
<b>Reptilien</b>	
Die im Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Arten mit einem Verbreitungsgebiet (gemäß Verbreitungskarten aus dem 3. nationalen Bericht, Dez. 2013) im Bereich der TK 7918 (Spaichingen).	Auf Grund des Vorhandenseins potenziell geeigneter Habitatstrukturen (große Steine als Sonnplätze, Gehölze/Sträucher als Rückzugsorte etc.) ist ein Vorkommen der Zauneidechse nicht auszuschließen. <b>Zur Klärung, ob die Zauneidechse innerhalb des Untersuchungsgebietes vorkommt, wurden weitere Untersuchungen durchgeführt.</b>

Arten / Artengruppe	Beurteilung
Europarechtlich geschützte Arten des Anhang IV und europäische Vogelarten	
<b>Amphibien</b>	
Die im Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Arten mit einem Verbreitungsgebiet (gemäß Verbreitungskarten aus dem 3. nationalen Bericht, Dez. 2013) im Bereich der TK 7918 (Spaichingen).	<p>Die südlich an das Plangebiet grenzende „Prim“ (Fließgewässer) ist als Laichhabitat für Amphibien nicht geeignet. Sie stellt eher einen möglichen Vernetzungsweg geeigneter Habitats für potenziell vorkommende Amphibienarten dar.</p> <p>Da in das Gewässer nicht eingegriffen wird, ist eine Beeinträchtigung evtl. vorkommender Amphibienarten nicht gegeben.</p> <p><b>Weitere Untersuchungen sind aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.</b></p>
<b>Schmetterlinge</b>	
Die im Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Arten mit einem Verbreitungsgebiet (gemäß Verbreitungskarten aus dem 3. nationalen Bericht, Dez. 2013) im Bereich der TK 7918 (Spaichingen).	<p>Ein Vorkommen von Schmetterlingen und anderer Insekten ist innerhalb des Untersuchungsgebietes sicherlich gegeben.</p> <p>Wertgebende Arten sind allerdings aufgrund der Ausprägung der Vegetationsbestände mit fehlenden Nahrungspflanzen nicht zu erwarten.</p> <p><b>Weitere Untersuchungen sind aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.</b></p>
<b>Heuschrecken</b>	
Als landschaftstypische Leitart wird die Wantschrecke ( <i>Polysarcus denticauda</i> ) im Bereich der 7918 (Spaichingen) geführt. Im Anhang IV der FFH-RL sind keine Heuschrecken aufgeführt.	<p>Langgrasige Wiesenbereiche bieten der Wantschrecke potenziellen Lebensraum. Diese Strukturen sind auf der Plangebietsfläche vorhanden.</p> <p>Die Wantschrecke ist nicht nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt und wird im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht weiter betrachtet.</p> <p>Als eine wertgebende Art der Roten Liste und als Landesart der Gruppe B des Zielartenkonzepts ist die Art im Rahmen der <u>Eingriffsregelung</u> zu berücksichtigen.</p> <p><b>Zur Klärung, ob die Strukturen tatsächlich als Lebensraum genutzt werden, wurden weitere Untersuchungen durchgeführt.</b></p>
<b>Vögel</b>	
Alle europäischen, wildlebenden Vogelarten sind in Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt und fallen unter die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG.	<p>Sowohl die bestehenden Gebäude und Gehölzstrukturen als auch das südlich angrenzende Fließgewässer mit seiner Ufervegetation stellen potenzielle Brutstandorte für verschiedene Vogelarten dar (Gehölzbrüter, Gebäudebrüter, wassergebundene Vogelarten).</p> <p>Die Strukturen im Untersuchungsraum erfüllen weiterhin die Funktion eines Nahrungshabitats für Vögel.</p> <p><b>Zur Klärung, ob die Strukturen tatsächlich als Brutplatz oder Nahrungshabitat genutzt werden, wurden weitere Untersuchungen durchgeführt.</b></p>

Vertreter anderer Artengruppen mit gemeinschaftlichem, europäischem Schutzstatus können sicher ausgeschlossen werden.

## **3.2 Datenerhebung**

### **3.2.1 Fledermauserfassung**

Der Untersuchungsbereich bei der Erfassung der Fledermäuse wird definiert durch das Vorhandensein verschiedener Strukturen und Habitate, die als Jagdgebiete, wichtige Leitstrukturen und Quartiere dienen könnten und möglicherweise genutzt werden. Ausschlaggebend für Untersuchungsumfang und -tiefe sind die in der Planung vorgesehenen Eingriffe und hier vor allem die Beseitigung möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

#### Leitlinienstrukturen und Transferrouen

Transferrouen oder Leitlinien zeichnen sich durch linienhafte Strukturen in der offenen Landschaft (in der Regel Gehölzstrukturen wie Hecken oder Gewässersäume) aus, die Fledermäuse als „Flugstraßen“ nutzen und in deren Schutz und Deckung die Fledermäuse von ihren Quartieren zu ihren Jagdhabitaten gelangen oder zwischen diesen wechseln.

Dazu gehören auch (Gehölz-)Strukturen an gegenüberliegenden Straßenseiten, wo die Fledermäuse die Straße auf Kronenhöhe der Bäume oder hohen Büschen im Sinne einer „Querungshilfe“ nutzen, um die Straßenseite zu wechseln.

Als mögliche Leitlinien im Untersuchungsbereich stellen sich die „Prim“ mit ihrer Ufervegetation im Süden und die Straßenrandbepflanzung im Norden des Plangebietes dar. Beide Bereiche stellen eher untergeordnete Leitstrukturen dar, da sie nicht sehr stark ausgeprägt sind.

#### Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Bei Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind geeignete Sommerquartiere in Bäumen oder Bauwerken zu betrachten und dabei insbesondere deren Nutzung als Wochenstube zu untersuchen. Darüber hinaus ist das Vorhandensein potenzieller Überwinterungsstrukturen abzu prüfen und deren Nutzung zu klären.

Sowohl das Industriegebäude als auch einige der Bäume mit vorhandenen Höhlen stellen potenzielle Quartier für Fledermäuse dar.

#### Jagdhabitat

Jagende Fledermäuse können nahezu überall angetroffen werden, wo mit Insektenaufkommen zu rechnen ist. Insbesondere bilden Gehölze und Gehölzrandstrukturen sowie Gewässer geeignete Jagdgebiete. Hinzu kommen Wiesen und Äcker, wo Fluginsekten im höheren Luftraum von Arten wie Zwergfledermaus, Abendsegler, Breitflügel usw. bejagt werden. Nach der Ernte von Ackerflächen oder der Wiesenmahd sind in solchen Bereichen auch Große Mausohren auf der Jagd nach Laufkäfer zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind sowohl verschiedene Gehölzstrukturen als auch Grünlandflächen vorhanden, die als Jagdhabitat dienen können. Besonders attraktiv für jagende Fledermäuse ist die „Prim“ mit ihrer Ufervegetation.

#### Methodik

Die Fledermauskartierung im Bereich des Untersuchungsgebietes umfasste stationäre, vollnächliche Erfassungen sowie Ausflugsbeobachtungen in der Zeit von Ende Mai bis Ende Juli 2018 (siehe Tabelle 4).

An den vermuteten Aktivitätszentren und den besonders zu überprüfenden Flächenbereichen wurden vollnächtlige Erfassungen von Fledermausrufen durchgeführt. Dazu wurden Mini-Batcorder der Fa. ecoObs an verschiedenen Standorten im Untersuchungsbereich installiert und für mehrere Nächte belassen. Die Standorte wurden so gewählt, um den Untersuchungsbereich im Wesentlichen abzudecken zu können (Abbildung 5).

Die Ausflugsbeobachtung an zwei Bereichen des Industriegebäudes diente der Quartierermittlung. Während der Beobachtungen wurde zusätzlich auf zielstrebig fliegende Fledermäuse geachtet, die feste Transferrouen nutzen oder bestimmte Bereiche intensiv bejagen (Abbildung 5).

Für die Ausflugsbeobachtungen wurden zur Rufaufzeichnung Batcorder der Fa. ecoObs eingesetzt. Um einen Höreindruck der überfliegenden und jagenden Fledermäuse im Gebiet zu erhalten, wurden zusätzlich Ultraschalldetektoren vom Typ d240x von Pettersson Elektronik eingesetzt.

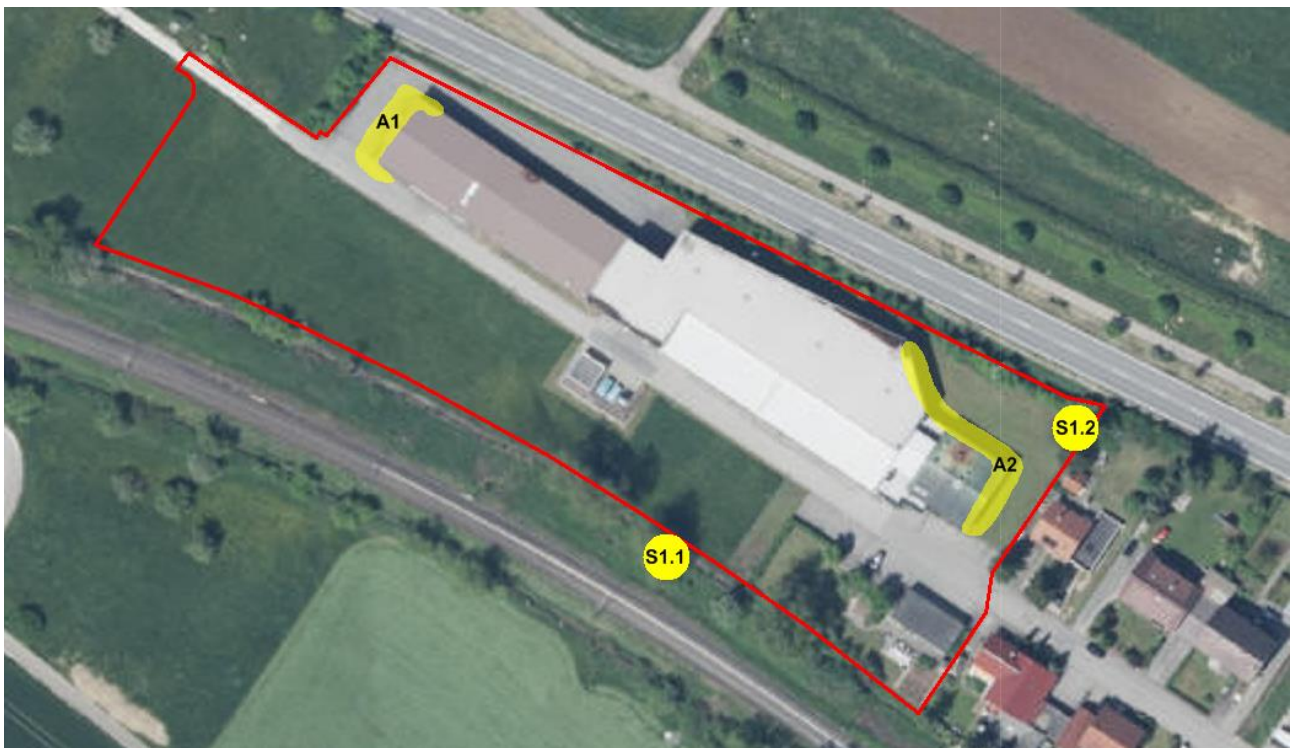
Die Auswertung der aufgezeichneten Rufe bzw. Sonogramme fand mit Hilfe der Auswertungssoftware BC-Admin, BC-Analyse und Bat-Ident (Fa. ecoObs) statt.

**Tabelle 4: Zeiten und Wetterbedingungen bei den Fledermauserfassungen**

Datum *	Begutachtung/ Erhebung/ Erfassung	Temp. (°C) **	Bewölkung, Niederschlag, Wind
14.06.2019	stationäre vollnächtlige Erfassung mit 2 Mini-Batcorder (Standort S1.1 und S1.2)	19,4 - 18,6	bewölkt, mäßiger Wind
15.06.2019		16,6 - 10,6	Dauerregen, mäßiger - schwacher Wind
16.06.2019		16,3 – 11,1	wolkenlos, mäßiger Wind
26.06.2019	Ausflugsbeobachtung mit 2 Standorten (Standort A1 und A2)	29,6 – 20,7	wolkenlos, schwacher Wind

\* Das Datum bezieht sich auf den Abend, die nächtliche stationäre Daueraufzeichnung dauert bis in die Frühstunden des folgenden Tages.

\*\* Die Temperaturwerte fallen im Laufe der Nacht in der Regel ab und sind daher abnehmend dargestellt.



Legende: rote Linie = Bebauungsplangebiet, gelbe Flächen = Ausflugsbeobachtung mit Nummerierung (A+Nr.), gelbe Punkte = Batcorder-Standorte der automatischen Ruferfassung mit Nummerierung (S+Nr., vgl. Tabelle 4)

**Abbildung 5: Ausflugsbeobachtungen und Batcorder-Standorte der Fledermauserfassung**

### 3.2.2 Reptilienerfassung

#### Potenziell vorkommende Arten

Entsprechend der Verbreitungskarten aus dem 3. nationalen Bericht gemäß FFH-Richtlinie (Dezember 2013) ist ein Vorkommen der nach § 44 BNatSchG gemeinschaftsrechtlich geschützten Schlingnatter in den TK-25-Quadranten 7918 (Spaichingen) möglich. Auf Grund der Gebietslage und der vorhandenen Strukturen kann im Bereich des Untersuchungsgebietes auch die nach § 44 BNatSchG gemeinschaftsrechtlich geschützte Zauneidechse vorkommen.

#### Geeignete Suchräume im Untersuchungsgebiet

Das Plangebiet bietet einige Bereiche, in denen ein Vorkommen der Zauneidechse vorstellbar und daher zu prüfen ist. Ein Vorkommen der Schlingnatter als störungsempfindliche Art ist dagegen sehr unwahrscheinlich.

Geeignet erscheinen die trockenen, warmen Säume im Übergang von Wiesenbereichen zum Gehölzsaum der „Prim“ sowie zur Straße hin. Auch die Steinmauer um den Garagen-/Container-Stellplatz bietet geeigneten Lebensraum für Zauneidechsen.

Die offenen Wiesenbereiche sowie das bestehende Firmengelände sind dagegen als Lebensraum für Reptilien ungeeignet.

#### Methodik

Zur Erfassung der Reptilien wurde eine Begehung am 31.05.2019 durchgeführt. Dabei wurden die Reptilien an allen geeigneten Stellen (v. a. entlang von Saumstrukturen) durch langsames Abgehen und Sichtbeobachtung erfasst. Zudem wurden flächig alle als Sonnenplätze geeigneten Strukturen gezielt kontrolliert. Die Untersuchung erfolgte bei günstiger Witterungsbedingung zu den Hauptaktivitätsphasen.



Legende: rote Linie = Bebauungsplangebiet, orangefarbene Flächen = potenzieller Reptilien-Lebensraum

**Abbildung 6:** Lage der künstlichen Verstecke (KV) im Bereich des Untersuchungsgebietes



### 3.2.3 Wantschaftenerfassung

Wiesenflächen, die als Lebensraum für die Wantschaft in Frage kommen, befinden sich im Süden und Westen der Plangebietsfläche (Fettwiese) sowie eine kleinere Wiesenfläche östlich des bestehenden Gebäudes.

Die Wantschaft (*Polysarcus dentacauda*) ist in der Regel ab Ende Mai bis Anfang August als erwachsenes Tier anzutreffen. Die Gesangsaktivitäten sind vor allem im Juni und Juli hörbar. Eine Begehung der Wiesenflächen mit potenziellem Vorkommen erfolgte am 24.06.2019.



Legende: rote Linie = Bebauungsplangebiet, grüne Flächen = potenzieller Lebensraum der Wantschaft

Abbildung 7: Potenzieller Lebensraum der Wantschaft

### 3.2.4 Vogelerfassung

Die Erfassung der im Untersuchungsraum vorkommenden Vogelarten erfolgte in Anlehnung an die in den „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ (Südbeck et al. 2005) beschriebenen Revierkartierung. Entsprechend den Vorgaben von Südbeck et al. 2005 wurden zur Erfassung der Vogelfauna die Lautäußerungen der Vögel und Sichtbeobachtungen herangezogen. Im Rahmen der Untersuchung wurden das Bebauungsplangebiet sowie die angrenzenden Lebensräume auf das Vorkommen von Vogelarten untersucht. Die Einstufung als Brutvogelart sowie die Quantifizierung ergaben sich aus der (z. T. mehrfachen) Beobachtung von Revier anzeigendem Verhalten.

Die Brutvogelkartierung im Bereich des Untersuchungsgebietes umfasste fünf Begehungen in der Zeit von Ende April bis Anfang Juli 2019 (Tabelle 5). Die Untersuchungen fanden stets morgens statt.

**Tabelle 5: Wetterbedingungen zum Zeitpunkt der Vogelerfassungen (Tagbegehungen)**

Nr.	Datum	Temp. (°C)	Bewölkung	Niederschlag	Wind
1	29.04.19	7	Bedeckt	-	Schwacher Wind
2	25.05.19	20	Bewölkt	-	Schwacher Wind
3	07.06.19	20	Wolkenlos	-	Schwacher Wind
4	23.06.19	20	Bedeckt	-	Schwacher Wind
5	03.07.19	26	Bedeckt	-	Schwacher Wind

## 4 Vorhabensbeschreibung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,2 ha.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht ein Gewerbegebiet (GE) vor. Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 und die Baumassenzahl mit max. 12 festgesetzt. Die max. Gebäudehöhe beträgt 15 m.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über die Primstraße.



Legende: schwarze Linie = Plangebiet, blaue Linie = geplante Baufenster, graue Fläche = Gewerbegebiet, gelbe Fläche = Verkehrsfläche, grüne Fläche = geplanter Grünstreifen

Abbildung 8: Auszug aus dem Vorentwurf des Bebauungsplans (Stand: 23.02.2021) (unmaßstäblich)

## 5 Wirkungen des Vorhabens

Für die Realisierung des Bebauungsplans werden im Wesentlichen Wiesenflächen sowie Gehölzbestände beansprucht.

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren für die betroffenen Artengruppen aufgeführt, die sich aus dem geplanten Vorhaben ergeben und in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich geschützten Arten verursachen. Dabei ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen zu unterscheiden

### Potenziell baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Wirkfaktor	Beschreibung der Auswirkungen	Betroffene Arten/Artengruppen
Flächeninanspruchnahme durch Baufelder, Baustraßen und Lagerflächen sowie Bodenab- und Bodenauftrag	(temporärer) Verlust von Habitaten	Fledermäuse Reptilien Vögel
Akustische und visuelle Störreize sowie Erschütterungen durch Personen und Baufahrzeuge	(temporärer) Funktionsverlust von Habitaten sowie Trennwirkung durch Beunruhigung von Individuen, Flucht- und Meideverhalten	Reptilien Vögel
Staub- und Schadstoffimmissionen durch Baumaschinen	(temporärer) Funktionsverlust von (Teil-)Habitaten	Fledermäuse Reptilien Vögel

### Potenziell anlagenbedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Wirkfaktor	Beschreibung der Auswirkungen	Betroffene Arten/Artengruppen
Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung, Bebauung	Dauerhafter Verlust von Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten sowie von Nahrungshabitaten	Fledermäuse Reptilien Vögel
Veränderung der Raumstruktur durch Bebauung, Silhouettenwirkung	Beeinträchtigungen von Lebensräumen, Barrierewirkung/Zerschneidung von Funktionsbeziehungen und Trenneffekte	Fledermäuse Reptilien Vögel

### Potenziell betriebsbedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Wirkfaktor	Beschreibung der Auswirkungen	Betroffene Arten/Artengruppen
Akustische Störreize durch erhöhte Betriebsamkeit und Straßenverkehr	Auslösen von Vertreibungseffekten und Fluchtreaktionen	Reptilien Vögel
Optische Störreize aufgrund von Lichtemissionen und sonstiger optischer Reize durch Fahrzeuge oder Personen	Scheuchwirkung	Fledermäuse Reptilien Vögel

## 6 Maßnahmen

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der nachstehenden Vorkehrungen.

Die Maßnahmen müssen über eine Festsetzung bzw. Eintragung im Bebauungsplan oder, wenn außerhalb des Geltungsbereichs liegend, in einem Öffentlich-rechtlichen Vertrag formalrechtlich gesichert werden.

### 6.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

#### Fledermäuse

- **V 1** (Vermeidungsmaßnahme 1):  
Baumfällung im Winterhalbjahr (Anfang November bis Ende Februar), wenn keine Tiere in den Baumhöhlen anwesend sind.

#### Vögel

- **V 1** (Vermeidungsmaßnahme 1):  
Die Baufeldfreimachung einschließlich der Fällarbeiten wird außerhalb der Brutzeit ab Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt, da hier keine Schädigung von bebrüteten Nestern und Jungvögeln zu erwarten ist.
- **V 2** (Vermeidungsmaßnahme 2):  
Erhalt der bestehenden Ufergehölze bei der Entwicklung des 5 m breiten Gewässerrandstreifens.
- **V 3** (Vermeidungsmaßnahme 3):  
Sichtbare Abgrenzung der Ufervegetation hin zur Baufläche entlang der geplanten, nördlichen Gewässerrandstreifengrenze mittels stabilen Abgrenzungselementen (z.B. Bauzaun, Bretterzaun – jedoch kein Flatterband).



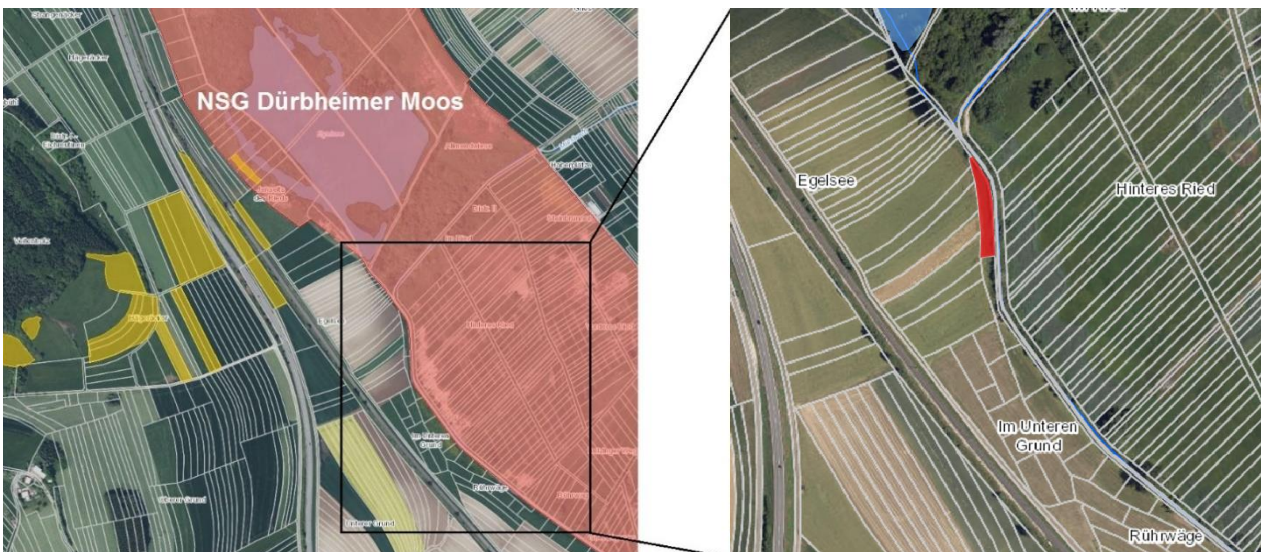
## 6.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität


(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

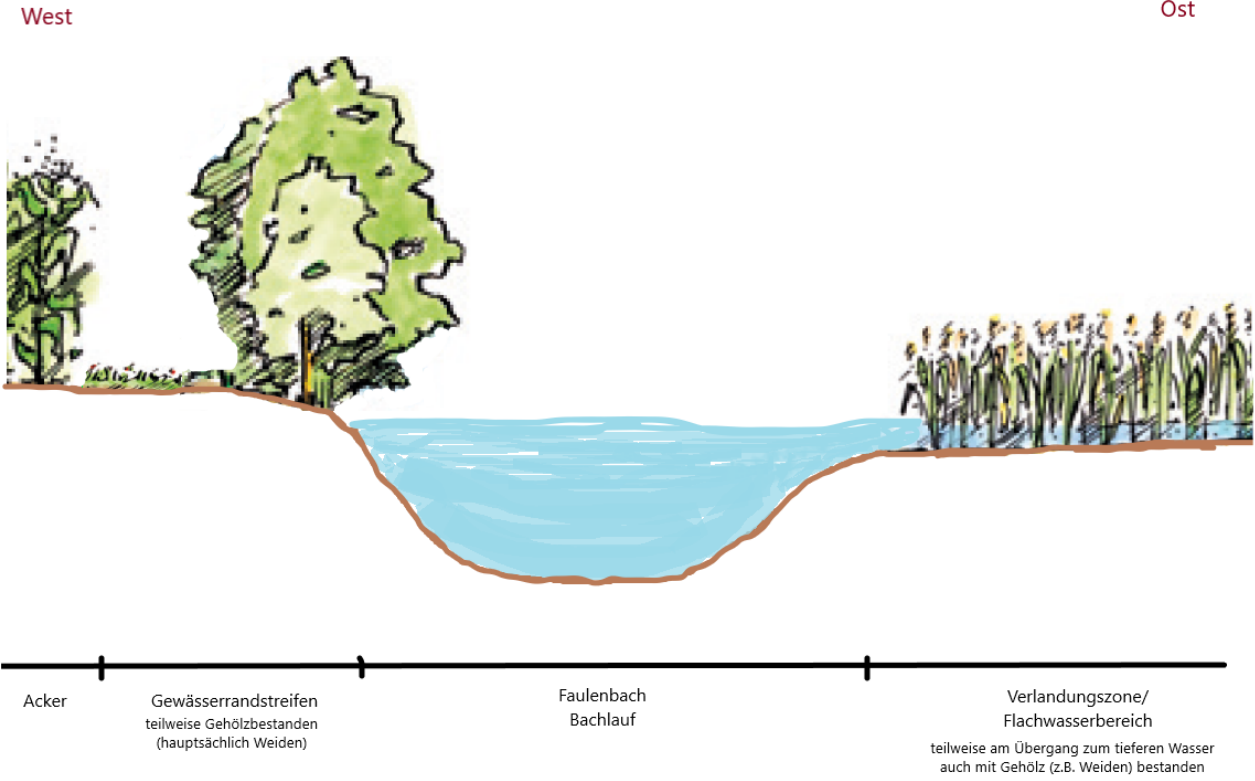
Folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Maßnahme muss zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein sowie im funktionalen Zusammenhang mit der vom Eingriff betroffenen Lebensstätte stehen, um die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der jeweiligen Art erhalten zu können.

### Vögel - Wasserralle:

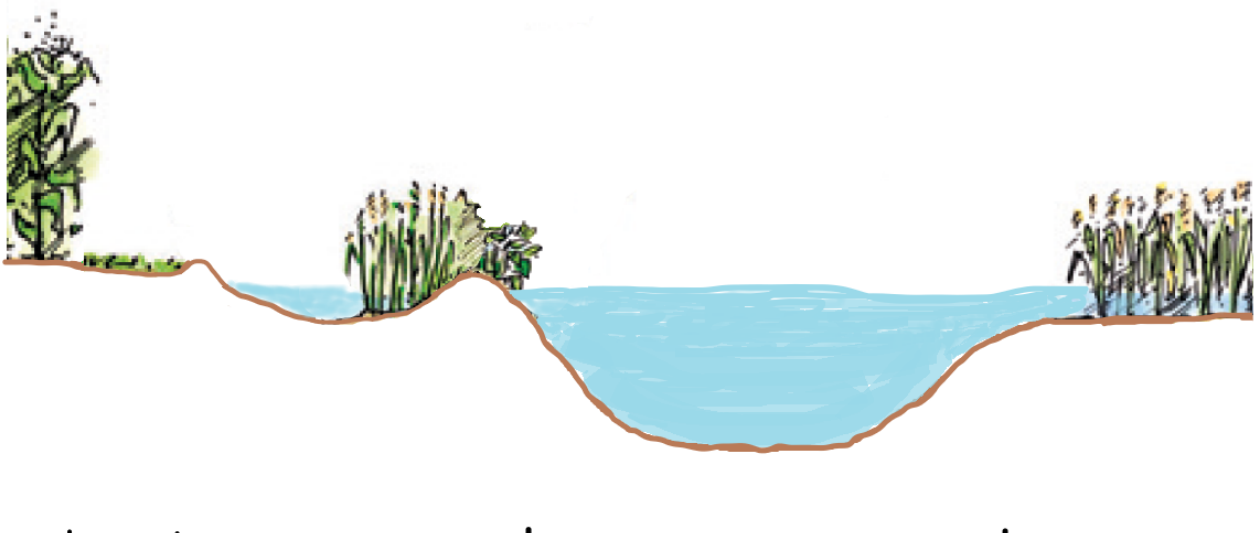
Tabelle 6: Beschreibung der CEF-Maßnahme 1

<b>Gemeinde Balgheim</b>		<b>Maßnahmenbeschreibung</b>	
3. Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet „Primstraße“		Maßnahmen-Nr.: <b>CEF 1</b>	
<b>Flurstück-Nr.</b> 443		Eigentümer: Fa. Schilt	
<b>Flächengröße:</b> ca. 885 m²		Gemarkung: Rietheim	
Status: <input checked="" type="checkbox"/> geplant		<input type="checkbox"/> bereits umgesetzt	
<b>Art der Maßnahme</b>			
Entwicklung von Gewässern und Verlandungszonen mit Brutplätzen und Nahrungsflächen.			
<b>Ziel / Begründung der Maßnahme:</b>			
Sicherung der ökologischen Funktion im räumlich-funktionalen Zusammenhang für die beanspruchte Lebensstätte der Wasserralle durch die Entwicklung neuer Habitate.			
<b>Standort/Lage:</b>			
Die Maßnahmenfläche liegt direkt westlich angrenzend an das NSG Dürbheimer Moos.			
			
Lageplan mit Standort der Maßnahmenfläche (rote Fläche, rechtes Bild)			

<b>Gemeinde Balgheim</b> 3. Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet „Primstraße“	<b>Maßnahmenbeschreibung</b> Maßnahmen-Nr.: <b>CEF 1</b>
<p><b>Maßnahmenbeschreibung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art der Maßnahme ist gebietsabhängig und bedarf einer fachlichen Begleitung.</li> <li>• Entwicklung eines Schilf-/Röhricht-/Seggenbestandes mit Anbindung an den östlich des Faulenbachs bereits bestehenden Bestand</li> <li>• Herstellung eines Flachwasserbereiches mit Ausschwemmschutz hin zum Faulenbach.</li> <li>• Wichtige Strukturen des neu zu schaffenden Habitats für den Brutplatz sowie für die Nahrungssuche sind dichte, hochwüchsige Vegetationen aus Schilf, Rohrkolben oder Seggen, welche durch natürlichen Eintrag aus dem benachbarten Bestand entstehen soll.</li> </ul>  <p><i>Legende: rote Strichellinie = Maßnahmenfläche, grün = zu entwickelnder Flachwasserbereich mit Schilf-/Röhricht-/Seggenbestand, blau = Faulenbach, sandfarben = neuer Verlauf des Wanderweges, sandfarben gepunktet = derzeitiger Verlauf des Wanderweges, brauche Schraffur = Entnahme der Gehölze, hell orange = Verlauf des Wanderweges außerhalb der Maßnahmenfläche</i></p> <p><b>Maßnahmenplan der CEF-1-Maßnahme</b></p>	

<b>Gemeinde Balgheim</b> 3. Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet „Primstraße“	<b>Maßnahmenbeschreibung</b> Maßnahmen-Nr.: <b>CEF 1</b>
<p><b>Konzept:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausbaggern eines blind endenden Grabens parallel zum Faulenbach.</li> <li>• Der bleibende Vegetationsbereich zwischen dem neu entstandenen Graben und dem Bachverlauf dient als Ausschwemmschutz.</li> <li>• Die Anbindung an den Bach erfolgt im Bereich des Bachknickes, um ein zu starkes Einströmen des Wassers und damit einhergehend eine Überflutung des blinden Endes zu verhindern.</li> <li>• Der Graben soll als Verlandungszone gestaltet werden, d.h. im Bereich der Flussanbindung muss dieser auf Flussbettniveau gegraben werden. Im mittleren Bereich soll der Graben an der tiefsten Stelle ca. 0,5 m tiefer als die östliche Uferböschung sein. Dabei soll der Graben hin zur westlichen Agrarfläche steiler abfallen und nach Osten zum Ausschwemmschutz flacher ansteigen. Nach Süden soll der Graben insgesamt mit einem sachten Anstieg flacher werden und in die Vegetation hin auslaufen. Somit entstehen verschiedene Bereiche mit Wassertiefen von 10 – 20 cm, welche sich für die Wasserralle als Habitat am besten eignen.</li> <li>• Der westliche Uferrand des Grabens soll zum daneben verlaufenden Wanderweg hin mit einem kleinen Erdwall (Aushub des Grabens) gesichert werden. Dies dient auch der Vermeidung von Schadstoffeinträgen aus der Agrarfläche westlich der Maßnahmenfläche.</li> <li>• Auf ca. 2/3 der Länge des Grabens sind alle Gehölze bis auf kleinere, einzelne Sträucher (max. 4 innerhalb des Rodungsbereiches) zu entfernen, um die Anbindung an den Schilf-/Röhricht-/Seggenbestand im Osten zu gewährleisten.</li> <li>• Das Ausgrabungsmaterial kann zur Erhöhung/Sicherung des Ausschwemmschutzes auf diesen aufgetragen werden.</li> </ul> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  </div> <p><b>Querschnitt des Maßnahmenbereiches – Ausgangszustand (schematisch, unmaßstäblich)</b></p>	



<b>Gemeinde Balgheim</b> 3. Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet „Primstraße“	<b>Maßnahmenbeschreibung</b> Maßnahmen-Nr.: <b>CEF 1</b>
<div style="display: flex; justify-content: space-between; color: red; font-weight: bold;"> <span>West</span> <span>Ost</span> </div>  <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;"> <p>Acker    Weg</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verlandungszone mit Auswemmschutz <small>teilweise mit Gehölzen (südlicher Bereich) bestanden</small></p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Faulenbach Bachlauf</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verlandungszone/ Flachwasserbereich <small>teilweise am Übergang zum tieferen Wasser auch mit Gehölz (z.B. Weiden) bestanden</small></p> </div> </div>	
<b>Querschnitt des mittleren Maßnahmenbereiches – Zielzustand (schematisch, unmaßstäblich)</b>	
<b>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflegemaßnahmen sind gebietsabhängig und bedürfen einer fachlichen Begleitung.</li> <li>• Sollte sich nach 2 Jahren noch kein Schilf-/Röhricht-/Seggenbestand entwickelt haben, ist eine Ein-saat bzw. das Anpflanzen von Schilf-/Röhricht-/Seggenpflanzen notwendig. Hierbei kann auf die Be-stände östlich des Faulenbaches zurückgegriffen werden.</li> <li>• Behutsame Schilfmahd möglich unter Erhalt eines hohen Anteils an Altschilf.</li> <li>• Gehölzpflege sowohl auf der Maßnahmenfläche als auch im angrenzenden Bereich innerhalb des NSG zur dauerhaften Sicherung des Schilfgürtels. Hierbei ist darauf zu achten, dass Gehölze im Verbindungsbereich zum östlich gelegenen Schilf-/Röhricht-/Seggenbestand entfernt werden. Ein-zelne Sträucher können dabei zur Uferrandsicherung erhalten bleiben.</li> </ul>	
<b>Monitoring:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Wirksamkeit der Maßnahme ist über ein Monitoring in Absprache mit der Unteren Naturschutz-behörde zu überprüfen.</li> <li>• Überprüfung im Hinblick auf die Schaffung neuer Reviere bzw. den Erhalt der Populationsdichte am Eingriffsort durch Verbesserung der Lebensraumsituation im Umfeld zum Bebauungsplange-biet.</li> <li>• Bestandserfassung vor Maßnahmenumsetzung sowie Kontrolle im 2., 3. Und 4. Jahr nach Maß-nahmenumsetzung.</li> <li>• Zusätzliche Beobachtung des aktuellen Brutplatzes der Wasserralle. Bei Brutnachweis in mindes-tens zwei aufeinanderfolgenden Jahren nach Umsetzung der Bebauung kann das Monitoring auf der Ausgleichsfläche in den Folgejahren eingestellt werden.</li> </ul>	

## 7 Bestand und Darlegung der Betroffenheit der Arten

### 7.1 Bestand und Betroffenheit der Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs. 1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1, Nrn. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG):

Die Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene unvermeidbare Verletzungen oder Tötungen von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen ist untersagt. Dies betrifft auch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG):

Das erhebliche Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten ist untersagt.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

#### 7.1.1 Fledermäuse

Nachgewiesene Fledermausarten:

Entsprechend den Verbreitungskarten aus dem 3. nationalen Bericht gemäß FFH-Richtlinie (Dezember 2013) ist mit dem Vorkommen zahlreicher Fledermausarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie innerhalb des TK-Blattes TK 7918 (Spaichingen) zu rechnen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden die Zwergfledermaus und der Große Abendsegler nachgewiesen (Reihenfolge entsprechend der Häufigkeit des Auftretens). Einzelne Rufe wurden von den nicht näher bestimmbaren *Myotis*-Arten aufgezeichnet.

**Tabelle 7: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Fledermausarten**

Art		Rechtlicher Schutz		Rote Liste	
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	FFH	BArtSchV	BW	D
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	IV	s	3	-
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	IV	s	i	3
<i>Myotis spec.</i> <sup>1</sup>	<i>Myotis</i> -Arten	II, IV	-	-	-

<sup>1</sup> Aufgrund uneindeutiger Rufcharakteristik nicht näher bestimmbare *Myotis*-Arten.

Legende:

Rechtlicher Schutz: FFH = Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie; II, IV - Art des Anhangs II bzw. IV der FFH-Richtlinie; BArtSchV = Bundesartenschutzverordnung; b - besonders geschützte Art; s - streng geschützte Art

Rote Liste: BW = Baden-Württemberg; D = Deutschland; 1 = vom Aussterben bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; V = Vorwarnliste; D = Daten defizitär, Einstufung unmöglich; G = Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt; R = extrem seltene Arten und Arten mit geographischer Restriktion; i = gefährdete wandernde Tierart; - = nicht gefährdet/nicht geschützt

**Kurzcharakterisierung der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Fledermausarten:***(Reihenfolge entsprechend der Häufigkeit des Auftretens)*

Die Steckbriefe der Fledermausarten wurden im Wesentlichen nach dem „Handbuch für Fledermäuse - Europa und Nordwestafrika“ (Dietz et al. 2016) und den Verbreitungsdaten der LUBW zu windkraftempfindlichen Arten in Baden-Württemberg (Stand März 2013) sowie den Hinweisen zur Untersuchung von Fledermausarten bei Planung und Genehmigung von WEA (LUBW 2014) erstellt.

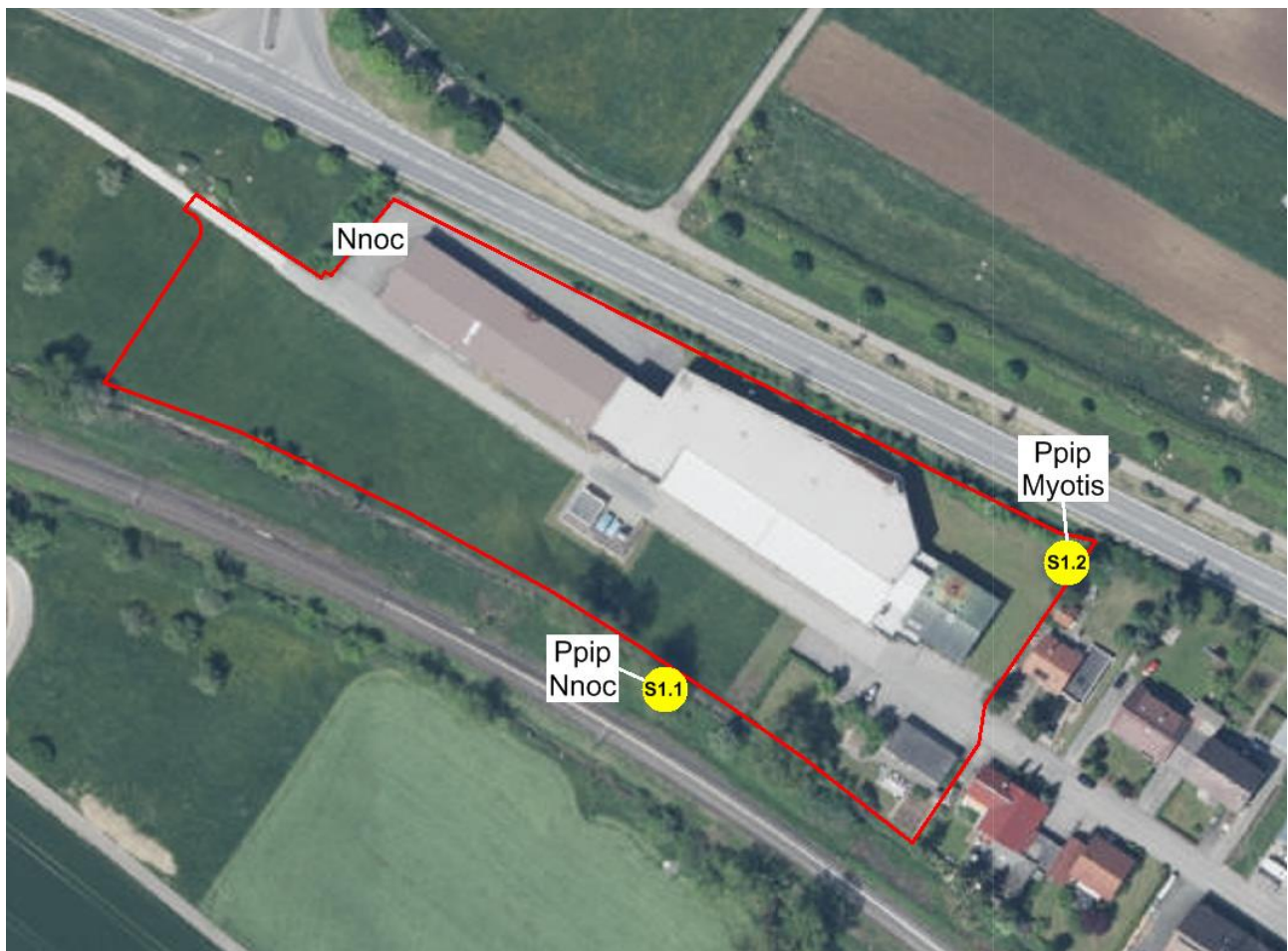
<b>Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)</b>	
Kennzeichen:	Kleine, braun gefärbte Fledermaus mit dreieckigen Ohren. Die Rückenfellfärbung ist meist dunkelbraun, während die Unterseite etwas heller gelbbraun gefärbt ist. Nackte Hautpartien weisen eine schwarzbraune Färbung auf.
Verbreitung in Europa und Ba-Wü:	Die Art ist in Europa bis Südkandinavien verbreitet. In Baden-Württemberg kommt die Zwergfledermaus nahezu flächendeckend vor.
Lebensraum:	Die Art ist hinsichtlich ihrer Lebensraumansprüche sehr flexibel, und kann in nahezu allen Habitaten angetroffen werden. Wo vorhanden, werden Wälder und Gewässer bevorzugt.
Sommerquartiere und Wochenstuben:	Als Sommerquartiere und Wochenstuben wird ein breites Spektrum an Spalträumen in Gebäuden, meist hinter Verkleidungen und Zwischendächern, genutzt. Einzeltiere übertagen auch in Felsspalten und hinter der Rinde von Bäumen. Die Größe einer Wochenstube umfasst meist 50-100, selten bis zu 250 Tiere.
Winterquartiere:	Größere Gruppen von überwinternden Tieren wurden in Felsspalten und in unterirdischen Kellern, Tunneln und Höhlen gefunden. Zahlreiche Einzelfunde deuten darauf hin, dass Winterquartiere auch in Gebäuden liegen. Schwarmgeschehen kann vor großen Winterquartieren von Mai bis September mit Schwerpunkt im August beobachtet werden.
Jagdverhalten und Nahrungserwerb:	Die Art zeichnet sich durch einen wendigen und kurvenreichen Flug aus. Meist werden lineare Strukturen auf festen Flugbahnen abpatrouilliert. Einzelne Tiere können stundenlang kleinräumig jagen (z.B. um Straßenlaternen). Die Zwergfledermaus ist bezüglich ihrer Beute ein Generalist. Zweiflügler bilden jedoch immer den Nahrungshauptanteil.
Wanderverhalten:	Ortstreue Art mit Saisonüberflügen zwischen Sommer- und Winterquartieren von unter 20 km.

<b>Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)</b>	
Kennzeichen:	Große Fledermaus mit breiten abgerundeten Ohren. Die Fellfärbung auf dem Rücken ist glänzend rostbraun, auf der Unterseite etwas heller und matt. Nackte Hautpartien sind schwarzbraun gefärbt.
Verbreitung in Europa und Ba-Wü:	In Europa weit verbreitete Art. Das Verbreitungsgebiet erstreckt sich vom Mittelmeerraum bis Südkandinavien. In Baden-Württemberg werden nur durchziehende Weibchen und residierende Männchen registriert. Die Hauptvorkommen befinden sich in der Rheinebene, am unteren Neckar sowie im Bodenseegebiet.
Lebensraum:	Der Große Abendsegler besiedelt ein breites Spektrum an Habitaten von verschiedenen Laubwäldern bis hin zu Städten.
Sommerquartiere und Wochenstuben:	Als Sommerquartiere dienen der Art vor allem Spechthöhlen, seltener auch andere Baumhöhlen. Die Quartiere liegen bevorzugt in Waldrandnähe oder entlang von Wegen. Fledermauskästen werden von der Art gut angenommen. Die Größe einer Wochenstube umfasst in der Regel 20-60 Weibchen. Baumquartiere, insbesondere von Wochenstubenkolonien, werden häufig gewechselt, wobei Entfernungen von bis zu 12 km zwischen den Quartierstandorten festgestellt wurden.
Winterquartiere:	Winterquartiere finden sich in dickwandigen Baumhöhlen, in Spalten an Gebäuden und Brücken, in Felsspalten und in Deckenspalten von Höhlen. Winterquartiere in Baumhöhlen können 100-200 Tiere umfassen, an Gebäuden bis zu 500 Tiere.

<b>Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)</b>	
Jagdverhalten und Nahrungserwerb:	Der Große Abendsegler hat einen sehr schnellen (bis über 50 km/h), geradlinigen Flug. Er jagt häufig in Höhen von 10-50 m sowie teilweise in mehreren Hundert Metern Höhe. Über Gewässern, Wiesen und an Straßenlampen kann auch in wenigen Metern Höhe gejagt werden. Die Tiere zeichnen sich während der Jagd durch einen großen Aktionsradius von bis zu 26 km aus. Kleine bis mittelgroße Fluginsekten stellen die Hauptbeute des Großen Abendseglers dar.
Wanderverhalten:	Die Art zieht ab Anfang September in Richtung Südwesten. Die Rückwanderung in entgegen gesetzter Richtung erfolgt von Mitte März bis Mitte April. Bei ihren Überflügen werden in der Regel Distanzen von weniger als 1000 km zurückgelegt.

### 7.1.1.1 Räumliche Aktivität im Untersuchungsgebiet/Lebensraumnutzung

Insgesamt konnten innerhalb des Untersuchungsgebietes nur wenige Fledermausrufe aufgezeichnet werden. Das Artenspektrum deckt siedlungsbewohnende Arten (Zwergfledermaus, Großer Abendsegler) sowie potenziell waldbewohnende Arten (nicht näher bestimmbare *Myotis*-Arten) ab. Während der Untersuchungen konnten keine intensiv genutzten Strukturen festgestellt werden.



Legende: rote Linie = Bebauungsplangebiet, gelbe Punkte = Batcorder-Standorte der automatischen Ruferfassung mit Nummerierung (S+Nr.), Textfelder = Artnachweise

Namenskürzel (Reihenfolge entsprechend der Häufigkeit des Auftretens):

Ppip = Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Nnoc = Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

Myotis = *Myotis*-Arten (nicht näher bestimmbar)

**Abbildung 9: Flug- und Jagdaktivitäten der Fledermäuse im Untersuchungsgebiet**

### Leitlinienstrukturen und Transfer Routen

Sowohl die „Prim“ mit ihrer Ufervegetation im Süden und die Straßenrandbepflanzung im Norden des Plangebietes sind potenzielle Leitlinienstrukturen für Fledermäuse. Während der Untersuchungen wurden Fledermausrufe an diesen Strukturen nachgewiesen.

### Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Während der Untersuchungen konnten keine Ausflüge aus den Gebäuden festgestellt werden. Die vorhandenen Höhlen in den Bäumen des Untersuchungsgebietes waren im Untersuchungsjahr 2019 alle mit Vögeln besetzt. Sie stellen jedoch potenzielle Quartiere für Fledermäuse dar. Gebäudequartiere gibt es laut Anwohneraussagen innerhalb der Wohnbebauung östlich des Untersuchungsgebietes.

Sowohl innerhalb des Industriegebäudes als auch in den Bäumen mit vorhandenen Höhlen konnten keine durch Fledermäuse genutzte Quartiere festgestellt werden.

### Jagdhabitat

Das Untersuchungsgebiet stellt kein essentielles Jagdhabitat für vorkommende Fledermäuse dar. Im Untersuchungsjahr 2019 wurden nur wenige Rufe von wenigen Arten nachgewiesen. Die Ergebnisse zeigen jedoch, dass das Plangebiet von Fledermäusen zumindest als Jagdhabitat genutzt wird.

## **7.1.1.2 Betroffenheit der Fledermausarten**

### Schadungsverbot:

#### **§ 44 (1) 1 Unvermeidbare Tötung, Verletzung, Entnahme, Fang**

#### **§ 44 (1) 3 Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten**

Im Plangebiet sind weder Sommer- noch Winterquartiere vorhanden. Es konnten jedoch potenzielle Fledermausquartiere (Baumhöhlen) nachgewiesen werden. Im Zuge der Baufeldfreimachung könnte es innerhalb des gesamten Plangebietes zu Fällarbeiten kommen. Eine Tötung oder Schädigung von Fledermausindividuen im Zuge der Baumaßnahmen ist somit grundsätzlich gegeben. Da die Baumhöhlen kein Winterquartierpotenzial für Fledermäuse haben, kann unter Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung eine Tötung und Schädigung von Individuen bei Rodungsarbeiten ausgeschlossen werden (**V1**).

Das gesamte Untersuchungsgebiet wird als Jagdhabitat von Fledermäusen genutzt. Nahrungs- und Jagdbereiche unterliegen als solche nicht dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Ausnahmsweise kann ihre Beschädigung auch tatbestandsmäßig sein, wenn durch den Wegfall eines Nahrungshabitats eine erfolgreiche Reproduktion in der Fortpflanzungsstätte ausgeschlossen ist. Infolge der geplanten Bebauung ist mit einem Verlust von Nahrungsraum zu rechnen. Der Eingriffsbereich ist als Nahrungsraum, unter Berücksichtigung der Gesamtsituation im nahen Umfeld zum Planungsgebiet, für Fledermäuse nicht von essenzieller Bedeutung. Eine Beschädigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätte durch den Wegfall notwendiger Nahrungslebensräume findet nicht statt.

Daher ist davon auszugehen, dass eine Tötung oder Verletzung von Fledermäusen unter Einhaltung der Bauzeitenregelung (**V1**) sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden können.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich

**V 1:** Baumfällung im Winterhalbjahr (Anfang November bis Ende Februar), wenn keine Tiere in den Baumhöhlen anwesend sind.

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich

Schadungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

#### Störungsverbot:

##### **§ 44 (1) 2 Erhebliche Störung während sensibler Zeiten**

Eine unzulässige Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt vor, wenn sich durch die Verkleinerung von Jagdhabitaten, Unterbrechung von Flugrouten, Trennwirkung oder die Irritation durch akustische oder optische Effekte der Erhaltungszustand einer lokalen Population verschlechtert.

Die Realisierung des Baugebietes auf der Untersuchungsfläche hat den Verlust der Wiesenflächen sowie einiger Gehölze in diesem Bereich zur Folge. Für alle festgestellten Arten spielen diese Bereiche als Nahrungshabitat eine untergeordnete Rolle. Geeignetes Nahrungshabitat ist für alle nachgewiesenen Arten im Umkreis vorhanden.

Durch die Realisierung des Vorhabens kommt es zu keiner Trennwirkung oder Unterbrechung von Transferwegen. Die potenziellen Leitlinienstrukturen im Norden und Süden des Plangebietes bleiben nach derzeitigem Planungsstand erhalten.

Die Irritationen durch akustische und optische Effekte während der Realisierung der Bebauung spielen für die nächtlichen Aktivitäten der Fledermäuse keine Rolle, da diese i.d.R. tagsüber stattfinden.

Eine Verschlechterung des Zustandes der lokalen Population infolge der Bebauung kann somit ausgeschlossen werden.

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich

Störungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

## **7.1.2 Reptilien**

#### Kurzcharakteristik:

Die **Zauneidechse** (*Lacerta agilis*) besiedelt offene bis halboffene, strukturreiche Lebensräume. Ideal sind ein Wechsel aus Deckung bietenden Strukturen und trockenen, sonnenexponierten Flächen zum Aufwärmen: Altgrasflächen, Steinhäufen, Totholz, Fels, Trockenmauern, von Gebüsch überschirmte offene Böden. Typische Lebensräume sind Wegböschungen, Feldgehölze, Wiesen- und Waldränder, Magerrasen und Weinberge, verwilderte Gärten, Steinbrüche sowie Bahndämme. Notwendig sind darüber hinaus warme, lockere und grabbare Bodenbereiche zur Eiablage und frostsichere Winterverstecke in Totholz- und Steinhäufen sowie weiteren Spaltenstrukturen und in Kleintierbauten.

#### Nachweis der Art:

Bei der Begehung am 31.05.2019 konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Die Begehung zeigte außerdem, dass das Plangebiet keine ausreichend geeigneten Strukturen als Habitat für die Zauneidechse bietet. Die südlich des Plangebiets gelegene Bahntrasse ist vermutlich als



Lebensraum für Reptilien geeignet. Durch den bestehenden Bachlauf und die Hochstaudenflur ist dieses Habitat klar vom Plangebiet abgegrenzt, weshalb eine Einwanderung von potenziell vorkommenden Tieren in das Plangebiet nicht möglich wäre.

#### Betroffenheit der Art:

Eine Beeinträchtigung der europarechtlich geschützten Zauneidechse ist demnach auszuschließen.

### 7.1.3 Wantschaftrecke

#### Kurzcharakteristik und Gefährdungsstatus:

Die **Wantschaftrecke** (*Polysarcus denticauda*) ist eine Heuschrecke aus der Familie der Laubheuschrecken. Sie ist etwa 44 mm groß, grün (seltener dunkelbraun) gefärbt und mit schwarzen Punkten gekennzeichnet. Die Flügel sind zurückgebildet und stummelförmig. Die Weibchen besitzen eine lange, am Ende gezähnte Legeröhre. Ihr in fünf Phasen gegliederter Gesang ist charakteristisch für die Art und bis zu einer Entfernung von 50 m zu hören. Die Wantschaftrecke kommt vorwiegend auf frischen bis trocknen Standorten wie langgrasigen Wiesen mit üppiger Vegetation vor. Der Verbreitungsschwerpunkt in Deutschland befindet sich in Baden-Württemberg am Rand der Schwäbischen Alb sowie im Albvorland.

Die Wantschaftrecke wird in der Roten Liste Baden-Württemberg als „gefährdet“ (Gefährdungskategorie 3) eingestuft und zählt als zielorientierte Indikatorart des Zielartenkonzeptes mit sehr hoher Schutzverantwortung der LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg). Darüber hinaus gehört die Art auf Bundesebene zu den stark gefährdeten (Gefährdungskategorie 2) Tierarten.

#### Nachweis der Art:

Bei der Begehung der Wiesenflächen, die als Lebensraum für die Wantschaftrecke in Frage kommen, wurde kein Vorkommen der Art festgestellt.

Obwohl geeignete Rückzugsorte vorhanden sind und die Wiesenflächen einen geeigneten Lebensraum darstellen, sind die Flächen vermutlich zu isoliert und bieten keine Anbindung an weitere Wiesenflächen.

#### Betroffenheit der Art:

Eine Beeinträchtigung der Wantschaftrecke ist demnach auszuschließen.

## 7.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VS-RL ergeben sich aus § 44 Abs. 1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

### Schädigungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1, Nrn. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG):

Die Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene unvermeidbare Verletzungen oder Tötungen von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen ist untersagt. Dies betrifft auch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

### Störungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG):

Das erhebliche Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten ist untersagt.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

### 7.2.1 Vorkommen nachgewiesener Vogelarten

Im Rahmen der Erhebungen wurden 24 Vogelarten nachgewiesen, von denen 9 Arten (Arten mit höherer artenschutzrechtlichen Bedeutung) auf der Roten Liste von Baden-Württemberg (BW) bzw. Deutschland (D) stehen und/oder gemäß BNatSchG streng geschützt sind (Tabelle 8). Nachtaktive Vögel wurden nicht untersucht, ein relevantes Vorkommen von Eulenarten kann jedoch nahezu ausgeschlossen werden.

Alle nachgewiesenen Vogelarten sind durch Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie europarechtlich geschützt und gelten als besonders geschützt nach der Bundesartenschutzverordnung.

**Tabelle 8: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Vogelarten**

Vogelart	Abk.	Gilde	Status	Vorkommen	Begehungen 2019					Rote Liste		Schutz		Trend	Verantwortung
					29. 04.	25. 05.	07. 06.	23. 06.	03. 07.	BW	D	so	BN		
Amsel	A	zw	B	n		x	x		x				b	+1	!
Bachstelze	Ba	h/n	B	n	x								b	-1	!
Blaumeise	Bm	h	B	n	x	x	x		x				b	+1	!
Buchfink	B	zw	B	n		x		x					b	-1	-
Dorngrasmücke	Dg	zw; hf	B	n		x	x	x	x				b	0	-
Elster	E	zw	N	n				x					b	+1	!
Feldsperling	Fe	h	B	n	x	x	x	x	x	V	V		b	-1	[!]
Goldammer	G	b; hf	B	n	x		x		x	V			b	-1	!
Grünfink	Gf	zw	B	n				x					b	0	!
Hausrotschwanz	Hr	g; h/n	B	n		x	x	x	x				b	0	!

Vogelart	Abk.	Gilde	Status	Vor- kom- men	Begehung 2019					Rote Liste		Schutz		Trend	Verant- wortung
					29. 04.	25. 05.	07. 06.	23. 06.	03. 07.	BW	D	so	BN		
Haus Sperling	H	g; h	B	n	x		x	x		V	V		b	-1	!
Heckenbraunelle	He	zw	B	n	x								b	0	!
Kohlmeise	K	h	B	n	x	x	x						b	0	!
Mäusebussard	Mb	bb	N	n					x				s	0	!
Mehlschwalbe	M	g/lj	N	n				x		V	3		b	-1	[!]
Mönchsgrasmücke	Mg	zw	B	n	x	x	x	x	x				b	+1	!
Rabenkrähe	Rk	zw	B	n		x	x						b	0	!
Ringeltaube	Rt	zw	N	n					x				b	+2	-
Rotmilan	Rm	bb	N	n			x	x	x		V	I	s	+1	!
Star	S	h	B	n		x	x				3		b	-1	!
Stieglitz	Sti	zw	B	n	x	x	x	x	x				b	-1	!
Sumpfrohrsänger	Su	r/s	B	n		x	x	x	x				b	-1	-
Turmfalke	Tf	g; bb	N	n	x			x		V			s	0	!
Wasserralle	Wr	wa	B	n			x	x	x	2	V		b	-2	-
<b>Summen</b>				<b>24</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>13</b>						

**Erläuterungen zu Tabelle 8**Namen und Abkürzung (Abk.)

Die Namen und Abkürzungen folgen dem Vorschlag des DDA (Dachverband Deutscher Avifaunisten)

Markierung

Grau markierte Vogelarten sind auf Grund ihrer Gefährdung Arten mit einer höheren artenschutzrechtlichen Bedeutung.

Gilde

Zugehörigkeit der Arten ohne hervorgehobene naturschutzfachliche Bedeutung und der Arten der Vorwarnliste

b	Bodenbrüter
bb	Baumbrüter
bs	Brutschmarotzer
g/lj	Gebäudebrüter und Luftjäger
f	Felsbrüter
g	Gebäudebrüter
h/n	Halbhöhlen-/Nischenbrüter
h	Höhlenbrüter
hf	Halboffenlandart
r/s	Röhricht-/Staudenbrüter
wa	an Gewässer gebundene Vogelarten
zw	Zweigbrüter

Statusangaben

B	Brutvogel im Bereich des Vorhabens
BU	Brutvogel der angrenzenden Biotope
BV	Brutverdacht
N	Nahrungsgast (Der mögliche Brutstandort ist nicht in unmittelbarer Nähe; außerhalb des Wirkraumes)
N/BU	Nahrungsgast mit (möglichem) Brutstandort in den angrenzenden Biotopen
D	Durchzügler, Überflieger
W	Wintergast

Rote Liste

BW	Rote Liste Baden-Württemberg (BAUER et al. 2016)
D	Deutschland (GRÜNBERG et al. 2015)
0	ausgestorben
1	vom Aussterben bedroht
2	stark gefährdet
3	gefährdet
V	Arten der Vorwarnliste
n.b.	nicht bewertet

Schutz nach BNatSchG (BN) (HÖLZINGER et al. 2005)

b	besonders geschützte Art nach BNatSchG
s	streng geschützte Art nach BNatSchG

Sonstiger Schutz (so) bzw. Gründe für weitergehende Betrachtungen

I	Anhang I der Vogelschutzrichtlinie
H	Enge Habitatbindung

Trend in BW: Bestandsentwicklung im Zeitraum zwischen 1985-2009 (BAUER et al. 2016)

+2	Bestandszunahme größer als 50 %
+1	Bestandszunahme zwischen 20 und 50 %
0	Bestandsveränderung nicht erkennbar oder kleiner als 20 %
-1	Bestandsabnahme zwischen 20 und 50 %
-2	Bestandsabnahme größer als 50 %

Verantwortlichkeit von BW für Deutschland (BAUER et al. 2016) (Anteil am nationalen Bestand)

!	Hohe Verantwortlichkeit (10-20%)
!!	Sehr hohe Verantwortlichkeit (20-50%)
!!!	extrem hohe Verantwortlichkeit (>50%)
a	Die Bedeutung der Vorkommen in B-W ist auf nationaler und internationaler Ebene extrem hoch – im Grund genommen äquivalent zur Verantwortlichkeits-Einstufung -, kann jedoch aufgrund der fehlenden Differenzierung der Gänseäger-Populationen auf nationaler Ebene anteilig nicht exakt beziffert werden.

**Erläuterungen zu Tabelle 8 (fortlaufend)**

[!]

Art, die in Baden-Württemberg früher einen national bedeutenden Anteil aufwies, diesen aber inzwischen durch Bestandsverluste in Baden-Württemberg oder durch Bestandsstagnation und gleichzeitige Zunahme in anderen Bundesländern verloren hat.

Vorkommen

n nachgewiesen  
pv potenziell vorkommend

**7.2.2 Einschätzung der Bedeutung des Untersuchungsgebietes für die Avifauna**

Die Bedeutung der Eingriffsfläche für die Avifauna besteht zum einen in ihrer Nutzung als Nahrungshabitat für eine ganze Reihe von Vogelarten. Zum anderen stellen die vorhandenen Gebäude sowie unterschiedlichen Gehölzstrukturen insbesondere die Ufergehölze der südlich verlaufenden „Prim“ Bruthabitate für verschiedene Zweig-, Stauden- und Höhlenbrüter dar. Des Weiteren bietet die „Prim“ Habitate für gewässergebundene Vogelarten. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Siedlungsgebiet und der Gehölzbestände ist die zentral gelegene Fettwiese für bodenbrütende Vogelarten wie Feldlerche oder Schafstelze nicht attraktiv.

Bruthabitat

Innerhalb der Plangebietsfläche wurden 9 Brutreviere von 5 verschiedenen Brutvogelarten mit höherer artenschutzrechtlicher Relevanz erfasst. Der Feldsperling kam mit drei Brutplätzen sowie der Star mit einem Brutplatz in den Bäumen der plangebietsinternen Ufervegetation der „Prim“ vor. Ein Brutrevier der Goldammer konnte in den Obstgehölzen im Südwesten nahe der „Prim“ festgestellt werden. Der Haussperling brütete sowohl an dem bestehenden Industriegebäude mit zwei Brutrevieren als auch an dem südöstlich bestehenden Wohnhaus mit einem Brutrevier. Des Weiteren brütete eine Wasserralle in den Stauden der Ufervegetation der „Prim“ ca. auf Höhe des Garagen-/Containerstellplatzes. Bei der Begehung am 23.6.19 waren eindeutig die zarten Rufe der Jungtiere zu hören.

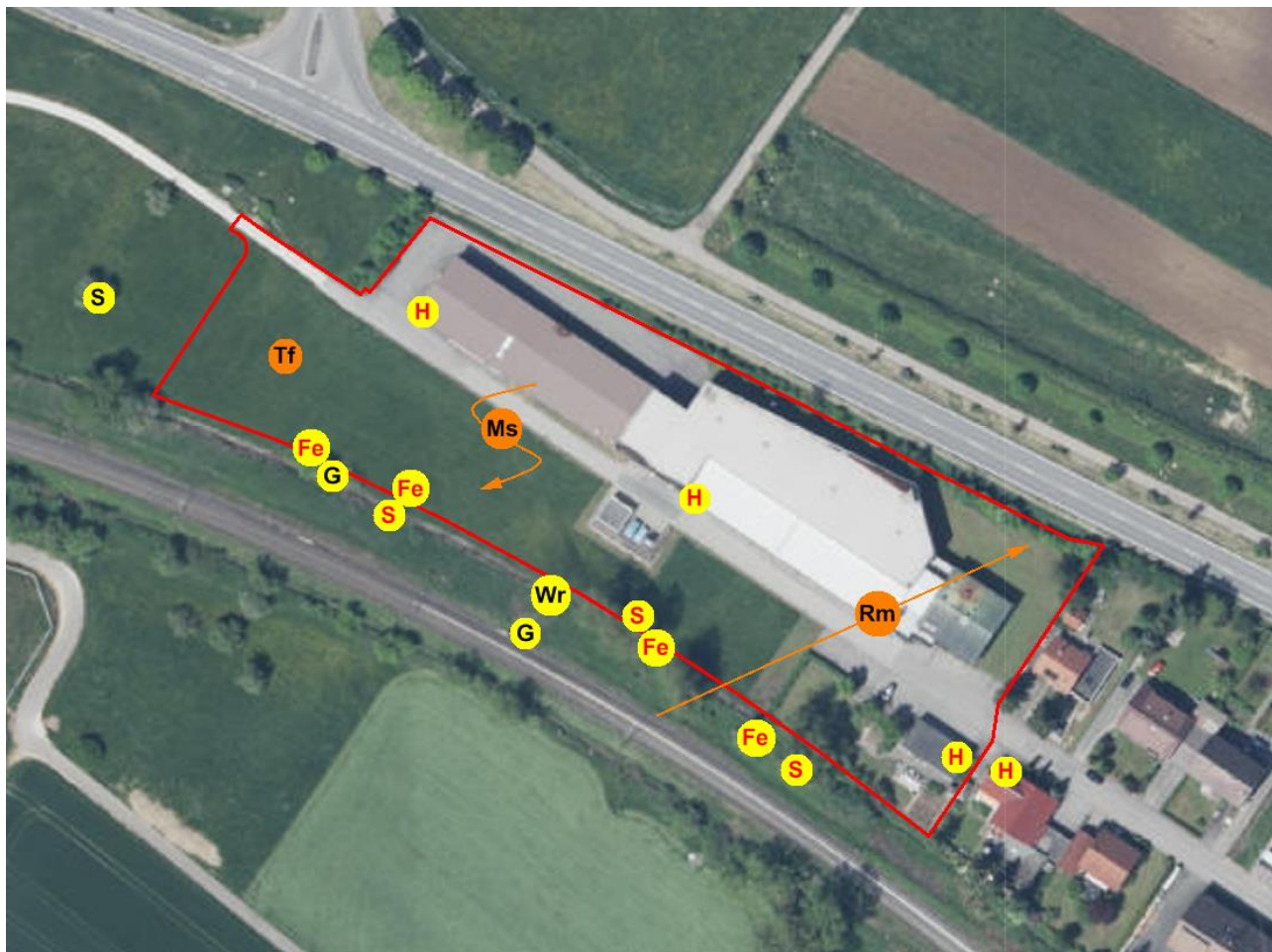
An häufigen und weit verbreiteten Arten befanden sich im Eingriffsbereich mehrere Brutreviere von 13 verschiedenen Brutvogelarten. Dazu gehören Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Dorngrasmücke, Grünfink, Hausrotschwanz, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Stieglitz und Sumpfrohrsänger. Diese brüteten innerhalb der gewässerangrenzenden Gehölze bzw. Stauden sowie im Falle des Hausrotschwanzes am bestehenden Industriegebäude.

In der direkten Umgebung des Eingriffsbereichs wurden insgesamt 6 Brutreviere von 4 Arten mit höherer artenschutzrechtlicher Relevanz erfasst. Die Goldammer hatte ein weiteres Brutrevier auf der südlichen Uferseite der „Prim“ nahe den Bahngleisen. Der Haussperling brütete mit einem weiteren Brutpaar in der direkten, östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung. Weitere drei Brutplätze des Stars wurden in Bäumen der an das Plangebiet angrenzenden Ufervegetation sowie in einem Apfelbaum westlich des Plangebietes festgestellt.

Nahrungshabitat

Neben den nachgewiesenen Brutvogelarten nutzten Rotmilan und Turmfalke das Plangebiet regelmäßig zur Nahrungssuche. Einmalig konnten Mäusebussard und Mehlschwalbe bei Nahrungsflügen über dem Gebiet festgestellt werden. An häufigen und weit verbreiteten Vogelarten wurden die Elster und die Ringeltaube einmalig als Nahrungsgast innerhalb des Plangebietes nachgewiesen.

Abschließend kann festgestellt werden, dass die Bedeutung der Eingriffsfläche vor allem in der Nutzung der südlich direkt angrenzenden „Prim“ mit ihrem gehölz- und staudenreichen Uferbereich als Brut- und Nahrungshabitat zu sehen ist. Besonders zu benennen ist der nachgewiesene Brutplatz der in Baden-Württemberg stark gefährdeten Wasserralle. Zusätzlich dienen die bestehenden Gebäude einigen Gebäudebrütern als Bruthabitat.



Legende: Rote Linie = Bebauungsplangebiet, Kürzel für Vogelarten: Fe = Feldsperling, G = Goldammer, H = Haussperling, Ms = Mehlschwalbe, Mb = Mäusebussard, Rm = Rotmilan, S = Star, Tf = Turmfalke, Wr = Wasserralle

Gelbe Punktdarstellung mit schwarzer Schrift = Revierzentren, kein konkreter Brutstandort

Gelbe Punktdarstellung mit roter Schrift = konkreter Brutstandort

Orangefarbene Punktdarstellung mit Pfeil = Aktivitäten/Aufenthalt (Jagdflüge, Kreisen, Überflüge, Nahrungssuche)

**Abbildung 10: Räumliche Darstellung der nachgewiesenen Vogelarten mit höherer artenschutzrechtlicher Relevanz**

**Tabelle 9: Nachgewiesene Vogelarten mit höherer artenschutzfachlicher Bedeutung**

Vogelart	Abk.	Gilde	Status	Vorkommen im Untersuchungsgebiet
Feldsperling	Fe	h	B	3 Brutpaare in Höhlen der alten Bäume der Ufervegetation der „Prim“.
Goldammer	G	b; hf	B	2 Brutreviere am Graben der „Prim“.
Haussperling	H	g; h	B	2 Brutpaare unter dem Dach des Industriegebäudes, 1 Brutpaar an dem plangebietsinternen Wohnhaus sowie 1 Brutpaar innerhalb der westlich angrenzenden Wohnbebauung.
Mäusebussard	Mb	bb	N	Seltener Nahrungsgast.

Vogelart	Abk.	Gilde	Status	Vorkommen im Untersuchungsgebiet
Mehlschwalbe	Ms	g/lj	N	Seltener Nahrungsgast.
Rotmilan	Rm	bb	N	Regelmäßiger Nahrungsgast.
Star	S	h	B	3 Brutpaare in Höhlen der alten Bäume der Ufervegetation der „Prim“ sowie 1 Brutpaar in einem Apfelbaum westlich des Plangebietes.
Turmfalke	Tf	g; bb	N	Regelmäßiger Nahrungsgast.
Wasserralle	Wr	wa	B	1 plangebietsinternes, besetztes Revier und bettelnde Jungtiere im Graben.
<b>Anzahl der erfassten Vogelarten mit hervorgehobener Relevanz: 9</b>				

Erläuterungen: siehe Tabelle 8

### 7.2.3 Betroffenheit der Vogelarten

Aufgrund der Vielzahl der geschützten Arten der Gruppe der Vögel wurden die Vogelarten bei der Betrachtung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG nach Gilden zusammengefasst.

Für die Vogelarten mit einer hervorgehobenen naturschutzfachlichen Bedeutung (Gefährungsgrad, Schutzstatus nach BNatSchG, Seltenheit, enge Habitatbindung) wurde eine detaillierte und artspezifische Beurteilung der Erfüllung der Verbotstatbestände angewandt. Arten der Vorwarnliste verfügen meist nicht über eine hervorgehobene naturschutzfachliche Bedeutung, jedoch wird ihnen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung aufgrund ihres negativen Bestandstrends auch eine besondere Gewichtung zuerkannt.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung eventuell erforderlicher und verbindlicher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen.

#### 7.2.3.1 Betroffenheit der Greifvögel

<b>Greifvögel</b>	
<b>Mäusebussard</b> ( <i>Buteo buteo</i> ), <b>Rotmilan</b> ( <i>Milvus milvus</i> ), <b>Turmfalke</b> ( <i>Falco tinnunculus</i> )	
<b>Europäische Vogelarten nach VRL</b>	
<b>1 Grundinformationen</b>	
<b>Rote-Liste Status D:</b>	Rotmilan "V"
<b>Rote-Liste Status BW:</b>	Turmfalke "V"
<b>Arten im UG:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <input type="checkbox"/> potenziell möglich
<b>Status:</b>	Nahrungsgast
Der <b>Mäusebussard</b> baut sein Nest in Einzelbäume und Feldgehölze, aber auch in Bäumen innerhalb geschlossener Wälder. Als Nahrungshabitat ist für ihn ein Wechsel von Wäldern und offenen Feld- und Wiesenflächen wichtig.	



## Greifvögel

**Mäusebussard** (*Buteo buteo*), **Rotmilan** (*Milvus milvus*), **Turmfalke** (*Falco tinnunculus*)

### Europäische Vogelarten nach VRL

Der **Rotmilan** bevorzugt vielfältig strukturierte Landschaften, die durch einen häufigen Wechsel von bewaldeten und offenen Biotopen charakterisiert sind, selten in größeren geschlossenen Wäldern. Zur Nahrungssuche benötigt er offene Feldfluren, Grünland und Ackergebiete. Als Baumbrüter baut er sein Nest in Waldrändern lichter Altholzbestände, in Feldgehölzen, Baumreihen und Gittermasten.

Der **Turmfalke** brütet in der Kulturlandschaft und in Siedlungsgebieten. Geschlossene Wälder werden nur im Randbereich besiedelt. Nistplätze sind Felswände, Gebäude (Kirchtürme, Schornsteine u. a.) und Bäume. Gelegentlich nutzt der Turmfalke die Nester anderer Vogelarten wie beispielsweise von Krähen. Die häufig im Siedlungsbereich anzutreffende Greifvogelart profitiert von den zur Nahrungssuche geeigneten Flächen von nahe gelegenen Offenland.

#### Lokale Population:

Abgrenzung der lokalen Populationen ist nicht möglich.

Der **Erhaltungszustand** der lokalen Population wird bewertet mit:

☐ hervorragend (A)   ☐ gut (B)   ☐ mittel – schlecht (C)   ☒ unbekannt

#### 2.1 Prognose zu den Schädigungsverböten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

##### § 44 (1) 1 Unvermeidbare Tötung, Verletzung, Entnahme, Fang

Der Eingriffsraum sowie die angrenzenden Flächen dienen den genannten Greifvogelarten als Nahrungsgebiet. Eine Tötung oder Verletzung von Individuen kann ausgeschlossen werden.

##### § 44 (1) 3 Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Der Vorhabensbereich dient den genannten Greifvogelarten als Nahrungsgebiet. Nahrungs- und Jagdbereiche unterliegen als solche nicht dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Ausnahmsweise kann ihre Beschädigung auch tatbestandsmäßig sein, wenn durch den Wegfall eines Nahrungshabitats eine erfolgreiche Reproduktion in einer Fortpflanzungsstätte ausgeschlossen ist.

Die genannten Greifvogelarten besitzen jedoch große Nahrungshabitate. Ersatznahrungsräume sind im nahen Umfeld großräumig vorhanden, daher ist von keiner Beeinträchtigung der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auszugehen.

- ☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich
- ☐ CEF-Maßnahmen erforderlich

**Schädigungsverbot ist erfüllt:**   ☐ ja   ☒ nein

#### 2.2 Prognose zum Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Die Störungen in der Bauphase und der späteren Nutzung sind für die auch im Siedlungsraum jagenden Greifvögel nicht relevant.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist nicht zu erwarten.

- ☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich
- ☐ CEF-Maßnahmen erforderlich

**Störungsverbot ist erfüllt:**   ☐ ja   ☒ nein

## 7.2.3.2 Betroffenheit der Gebäudebrüter und Luftjäger

<b>Gebäudebrüter und Luftjäger</b>	
<b>Mehlschwalbe (<i>Delichon urbicum</i>)</b>	
<b>Europäische Vogelarten nach VRL</b>	
<b>1 Grundinformationen</b>	
<b>Rote-Liste Status D:</b>	“3”
<b>Rote-Liste Status BW:</b>	“V”
<b>Arten im UG:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <input type="checkbox"/> potenziell möglich
<b>Status:</b>	Nahrungsgast
<p>Die <b>Mehlschwalbe</b> ist als Gebäudebrüter ein Kulturfolger, der an bzw. in Gebäuden ihre Nester errichten. Sie brüten vor allem an Gebäuden dörflicher Siedlungsstrukturen. Die Lebensstätten befinden sich im Umkreis des Nistplatzes, wobei der Nahrungslebensraum vielfältig strukturiert sein kann. Zur Anlage Ihrer Nester benötigen Sie nasse lehmige Stellen in der näheren Umgebung.</p> <p><b>Lokale Population:</b></p> <p>Eine Abgrenzung der lokalen Populationen ist nicht möglich. Ursachen für die Abnahme der genannten Arten liegen meist innerhalb des Brutgebietes, nicht des Nahrungsraumes.</p> <p>Der <b>Erhaltungszustand</b> der <u>lokalen Population</u> wird bewertet mit:</p> <p> <input type="checkbox"/> hervorragend (A)             <input type="checkbox"/> gut (B)             <input type="checkbox"/> mittel – schlecht (C)             <input checked="" type="checkbox"/> unbekannt         </p>	
<p><b>2.1 Prognose zu den Schädigungsverböten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG</b></p> <p><b>§ 44 (1) 1 Unvermeidbare Tötung, Verletzung, Entnahme, Fang</b></p> <p><b>§ 44 (1) 3 Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten</b></p> <p>Die Mehlschwalbe nutzt den Eingriffsraum einmalig als Nahrungsgebiet. Durch die geplante Überbauung gehen nicht unmittelbar Neststandorte verloren, daher ist ein Schädigungsverbot nicht gegeben. Die Nahrungsräume in der Luft bleiben weiterhin erhalten, da im näheren Umkreis verschiedene Nahrungshabitate genutzt werden. Ersatznahrungsflächen in Bodennähe sind im nahen Umfeld vorhanden.</p> <p> <input type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich  <input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich         </p> <p><b>Schädigungsverbot ist erfüllt:</b>   <input type="checkbox"/> ja   <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>	
<p><b>2.2 Prognose zum Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG</b></p> <p>Die Mehlschwalbe wird bei ihrer Jagd nach Insekten nicht von Lärm oder ähnlichen Störquellen irritiert. Sie jagt häufig im Umfeld von Straßen oder auch im städtischen Bereich. Beeinträchtigungen der lokalen Population sind daher auszuschließen.</p> <p> <input type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich  <input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich         </p> <p><b>Störungsverbot ist erfüllt:</b>   <input type="checkbox"/> ja   <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>	

### 7.2.3.3 Betroffenheit weiterer Gebäudebrüter

<b>Weitere Gebäudebrüter</b> <b>Haussperling (<i>Passer domesticus</i>)</b>		Europäische Vogelarten nach VRL
<b>1</b>	<b>Grundinformationen</b>  <b>Rote-Liste Status D:</b> "V" <b>Rote-Liste Status BW:</b> "V" <b>Arten im UG:</b> <input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <input type="checkbox"/> potenziell möglich <b>Status:</b> Brutvogel  <p>Der <b>Haussperling</b> als ausgesprochener Kulturfolger bewohnt dörfliche und städtische Siedlungen und nistet überwiegend an Gebäuden in Spalten und Nischen und nimmt gerne Nistkästen an. Von Bedeutung ist die ganzjährige Verfügbarkeit von Nahrungsressourcen (Sämereien sowie Insekten-nahrung für die Jungen).</p> <p>An weiteren Gebäudebrütern ohne besondere naturschutzfachliche Bedeutung ist der Hausrotschwanz als Brutvogel zu nennen.</p> <p><b>Lokale Population:</b> Keine genaue Abgrenzung der lokalen Population möglich. Seit den 70-er Jahre ist ein Bestandsrückgang von bis zu 50 % zu verzeichnen. In Baden-Württemberg mit sinkender Tendenz Der <b>Erhaltungszustand</b> der <u>lokalen Population</u> wird bewertet mit:  <input type="checkbox"/> hervorragend (A)   <input type="checkbox"/> gut (B)   <input type="checkbox"/> mittel – schlecht (C)   <input checked="" type="checkbox"/> unbekannt</p>	
<b>2.1</b>	<b>Prognose zu den Schädigungsverböten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG</b> <b>§ 44 (1) 1 Unvermeidbare Tötung, Verletzung, Entnahme, Fang</b> <b>§ 44 (1) 3 Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten</b> <p>Der Haussperling brütet mit 3 Brutpaare innerhalb des Plangebietes an den bestehenden Gebäuden. Auch der Hausrotschwanz brütet am Industriegebäude. Die Gebäude sollen nach dem derzeitigen Planungsstand erhalten bleiben, weshalb eine direkte Schädigung von Vogelindividuen oder deren Entwicklungsformen auszuschließen ist.</p> <p>Somit ist auch der Verlust von Neststandorten nicht zu befürchten, daher ist ein Schädigungsverbot nicht gegeben.</p> <p><input type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich  <input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich</p> <p><b>Schädigungsverbot ist erfüllt:</b>   <input type="checkbox"/> ja   <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>	

## Weitere Gebäudebrüter

**Haussperling** (*Passer domesticus*)

Europäische Vogelarten nach VRL

### 2.2 Prognose zum Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Die temporären Störungen während der Bauphase (Lärm, visuelle Effekte, Immissionen etc.) sowie die späteren Aktivitäten im Gewerbegebiet führen zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung für den Haussperling, da die Art an menschliche Lärmquellen und Aktivitäten gewöhnt ist. Ggf. führen die neu errichteten Gebäude zu einer Besiedelung und Arealausweitung durch den Haussperling. Gleiches gilt für den Hausrotschwanz.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist nicht zu erwarten.

- ☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich
- ☐ CEF-Maßnahmen erforderlich

**Störungsverbot ist erfüllt:** ☐ ja ☒ nein

### 7.2.3.4 Betroffenheit der Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischenbrüter

## Höhlenbrüter sowie Halbhöhlen- und Nischenbrüter

**Feldsperling** (*Passer montanus*), **Star** (*Sturnus vulgaris*)

Europäische Vogelarten nach VRL

### 1 Grundinformationen

**Rote-Liste Status D:** Feldsperling "V", Star "3"

**Rote-Liste Status BW:** Feldsperling "V"

**Arten im UG:** ☒ nachgewiesen  
☐ potenziell möglich

**Status:** Nahrungsgast und Brutvogel

Der **Feldsperling** bewohnt lichte Wälder und Waldränder aller Art, bevorzugt mit Eichenanteil, sowie halb-offene, gehölzreiche Landschaften, heute auch im Bereich menschlicher Siedlungen. Von Bedeutung ist ganzjährige Verfügbarkeit von Nahrungsressourcen (Sämereien und Insektennahrung für die Jungen). Als Höhlenbrüter nimmt er vorwiegend Spechthöhlen und Nistkästen (in Stadtlebensräumen) an.

Der **Star** ist häufig in Siedlungsnähe als Bewohner der Streuobstwiesen, Gärten und Hecken anzutreffen. Er ist auf abwechslungsreiche, reich strukturierte Biotope angewiesen.

An weiteren Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischenbrütern ohne besondere naturschutzfachliche Bedeutung sind Bachstelze, Blaumeise und Kohlmeise zu nennen.

#### Lokale Population:

Keine genaue Abgrenzung der lokalen Population möglich.

Seit den 70-er Jahren ist ein dramatischer Bestandsrückgang mancher Arten von über 50 % zu verzeichnen. In Baden-Württemberg mit stark sinkender Tendenz.

Der **Erhaltungszustand** der lokalen Population wird bewertet mit:

☐ hervorragend (A) ☐ gut (B) ☐ mittel – schlecht (C) ☒ unbekannt

## Höhlenbrüter sowie Halbhöhlen- und Nischenbrüter

Feldsperling (*Passer montanus*), Star (*Sturnus vulgaris*)

Europäische Vogelarten nach VRL

### 2.1 Prognose zu den Schädigungsverböten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

#### § 44 (1) 1 Unvermeidbare Tötung, Verletzung, Entnahme, Fang

Der Feldsperling brütet mit 4 Brutpaare und der Star mit 3 Brutpaaren innerhalb der Ufergehölze nördlich der „Prim“. Der Bebauungsplan grenzt direkt an den Bachlauf und sieht einen 5 m breiten Gewässerrandstreifen an dieser Stelle vor. Im Zuge der Baufeldfreimachung könnte es innerhalb des gesamten Plangebietes zu Fällarbeiten kommen.

Fällarbeiten sowie die Beseitigung sonstiger als Brutstandort geeigneter Strukturen könnte eine vermeidbare Tötung von Vogelindividuen zur Folge haben, sofern sie während der Brutzeit durchgeführt wird. Dies kann die Erfüllung des Verbotstatbestandes bedeuten. Um direkte Schädigungen von Individuen oder deren Entwicklungsformen zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung einschließlich der Fällarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen (V1).

#### § 44 (1) 3 Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Die Brutstandorte und -reviere der betroffenen Arten konzentrieren sich auf die Ufergehölze der „Prim“. Um die Zerstörung von für Höhlenbrüter als Fortpflanzungs- und Ruhestätte relevanten Strukturen zu vermeiden, sollen die Ufergehölze erhalten bleiben (V2). Die Maßnahme steht im Zusammenhang mit dem laut Bebauungsplan zu entwickelnden Gewässerrandstreifen. Hierfür sollen die bestehenden Strukturen (Bäume, Sträucher, Stauden) erhalten und ggfls. erweitert werden (z.B. Vergrößerung der Stauden, Neupflanzung einzelner Bäume etc.). Um den Erhalt der Gehölze zu gewährleisten, ist die bestehende Ufervegetation mittels stabiler Abgrenzungselemente (z.B. Bauzaun, Bretterzaun – jedoch kein Flatterband) zur Baufläche hin abzugrenzen (V3).

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich

**V1:** Baufeldfreimachung einschließlich der Fällarbeiten wird außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt, zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung von Vogelindividuen bzw. einer Zerstörung von Gelegen.

**V2:** Erhalt der bestehenden Ufergehölze bei der Entwicklung des 5 m breiten Gewässerrandstreifens.

**V3:** Sichtbare Abgrenzung der Ufervegetation hin zur Baufläche entlang der geplanten, nördlichen Gewässerrandstreifengrenze mittels stabilen Abgrenzungselementen (z.B. Bauzaun, Bretterzaun – jedoch kein Flatterband).

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich

Schädigungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

### 2.2 Prognose zum Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Vor allem bau- und betriebsbedingt ist mit Störungen (Lärm, visuelle Effekte, Immissionen etc.) für die im Gebiet und den angrenzenden Kontaktlebensräumen nachgewiesenen Arten zu rechnen.

Diese sind noch relativ weit verbreitet und reagieren wenig empfindlich gegenüber anthropogenen Störungen (häufiges Vorkommen in Siedlungsnähe). Eine erhebliche Störung der betroffenen Vogelarten im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes infolge des Planungsvorhabens ist nicht zu erwarten.

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich

Störungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

### 7.2.3.5 Betroffenheit der Zweigbrüter sowie Röhricht- und Staudenbrüter

#### Zweigbrüter sowie Röhricht- und Staudenbrüter

(Keine Arten von besonderer artenschutzfachlicher Bedeutung)

Europäische Vogelarten nach VRL

##### 1 Grundinformationen

<b>Rote-Liste Status D:</b>	-
<b>Rote-Liste Status BW:</b>	-
<b>Arten im UG:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <input type="checkbox"/> potenziell möglich
<b>Status:</b>	Nahrungsgast / Brutvogel

An innerhalb des Untersuchungsgebietes vorkommenden Zweigbrüter-Arten ohne besondere naturschutzfachliche Bedeutung sind Amsel, Buchfink, Elster, Grünfink, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube und Stieglitz zu nennen.

Als innerhalb des Untersuchungsgebietes vorkommenden Röhricht- und Staudenbrüter-Art ohne besondere naturschutzfachliche Bedeutung ist der Sumpfrohrsänger zu nennen.

##### Lokale Population:

Einige der genannten Arten haben in den letzten Jahren im Bestand stark abgenommen.

Der **Erhaltungszustand** der lokalen Population wird bewertet mit:

☐ hervorragend (A) ☐ gut (B) ☐ mittel – schlecht (C) ☒ unbekannt

#### 2.1 Prognose zu den Schädigungsverboten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG § 44 (1) 1 Unvermeidbare Tötung, Verletzung, Entnahme, Fang

Die nachgewiesenen Zweigbrüter sowie Röhricht- und Staudenbrüter brüteten im Untersuchungsjahr 2019 innerhalb aller plangebietsinternen Gehölzen hauptsächlich jedoch innerhalb der Ufergehölze der „Prim“.

Die Rücknahme von Gehölzen im Zuge des Bauvorhabens könnte eine vermeidbare Tötung von Vogelindividuen zur Folge haben, sofern sie während der Brutzeit durchgeführt wird. Dies kann die Erfüllung des Verbotstatbestandes bedeuten. Um direkte Schädigungen von Individuen oder deren Entwicklungsformen zu vermeiden, ist die Bauaufbereitung außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen (V1).

#### § 44 (1) 3 Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Die Entnahme von Gehölzen innerhalb des Plangebietes ist für die im Gebiet vorkommenden Zweigbrüter sowie Röhricht- und Staudenbrüter als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht relevant. Zum einen bauen die nachgewiesenen Arten jedes Jahr ein neues Nest. Zum anderen bleiben durch den Erhalt der Ufergehölze (V2) die meisten als Brutstandort genutzten Gehölze erhalten. Somit sind geeignete Strukturen im näheren Umfeld vorhanden. Um den Erhalt der Gehölze zu gewährleisten, ist die bestehende Ufervegetation mittels stabiler Abgrenzungselemente (z.B. Bauzaun, Bretterzaun – jedoch kein Flatterband) zur Baufläche hin abzugrenzen (V3).

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird somit im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Auch der Verlust an Nahrungshabitaten im Eingriffsraum ist nicht relevant. Nahrungsflächen sind derzeit im näheren und weiteren Umkreis vorhanden, sodass die Lebensraumfunktionen trotz des Bauvorhabens gewahrt bleiben.



## Zweigbrüter sowie Röhrich- und Staudenbrüter

(Keine Arten von besonderer artenschutzfachlicher Bedeutung)

Europäische Vogelarten nach VRL

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich

**V1:** Baufeldfreimachung einschließlich der Fällarbeiten wird außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt, zur Umgehung einer vermeid-baren Tötung von Vogelindividuen bzw. einer Zerstörung von Gelegen.

**V2:** Erhalt der bestehenden Ufergehölze bei der Entwicklung des 5 m breiten Gewässer-randstreifens.

**V3:** Sichtbare Abgrenzung der Ufervegetation hin zur Baufläche entlang der geplanten, nördlichen Gewässerrandstreifengrenze mittels stabilen Abgrenzungselementen (z.B. Bauzaun, Bretterzaun – jedoch kein Flatterband).

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich

Schädigungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

### 2.2 Prognose zum Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Eine erhebliche Störung der betroffenen Vogelarten im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszu-standes infolge der geplanten gewerblichen Nutzung des Gebietes ist nicht zu erwarten. Die genannten Arten sind noch relativ weit verbreitet und reagieren wenig empfindlich gegenüber anthropogenen Störun-gen (häufiges Vorkommen in Siedlungsnähe).

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich

Störungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

### 7.2.3.6 Betroffenheit der Halboffenlandarten

## Halboffenlandarten

Goldammer (*Emberiza citrinella*)

Europäische Vogelarten nach VRL

### 1 Grundinformationen

Rote-Liste Status D: "V"

Rote-Liste Status BW: "V"

Arten im UG: ☒ nachgewiesen

☐ potenziell möglich

Status: Nahrungsgast

Die **Goldammer** brütet gewöhnlich am Boden in dichter Vegetation am Rand von Hecken, an Böschungen und unter Büschen. Sie ist demnach als Halboffenlandart anzusehen.

An weiteren innerhalb des Untersuchungsgebietes vorkommenden Halboffenlandarten ohne besondere na-turschutzfachliche Bedeutung ist die Dorngrasmücke als Brutvogel zu nennen.

## Halbaffenlandarten

**Goldammer** (*Emberiza citrinella*)

### Europäische Vogelarten nach VRL

#### Lokale Population:

Abgrenzung der lokalen Populationen ist nicht möglich.

Der **Erhaltungszustand** der lokalen Population wird bewertet mit:

☐ hervorragend (A)   ☐ gut (B)   ☐ mittel – schlecht (C)   ☒ unbekannt

#### 2.1 Prognose zu den Schädigungsverböten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

##### § 44 (1) 1 Unvermeidbare Tötung, Verletzung, Entnahme, Fang

Die Goldammer brütet mit zwei Brutpaar südlich des Plangebietes. Die Revierzentren befinden sich innerhalb der Ufervegetation südlich und nördlich der „Prim“. Die konkreten Brutstandorte konnten nicht festgestellt werden.

Die Rücknahme von Gehölzen im Zuge des Bauvorhabens könnte eine vermeidbare Tötung von Vogelindividuen zur Folge haben, sofern sie während der Brutzeit durchgeführt wird. Dies kann die Erfüllung des Verbotstatbestandes bedeuten. Um direkte Schädigungen von Individuen oder deren Entwicklungsformen zu vermeiden, ist die Baufeldbereinigung außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen (V1).

##### § 44 (1) 3 Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Durch die Realisierung des Bauvorhabens bleibt die Gehölzstrukturen der nachgewiesenen Revierzentren der Goldammer in den Ufergehölzen erhalten, da im Zuge der Entwicklung des Gewässerrandstreifens die bestehenden Gehölze erhalten bleiben sollen (V2).

Um eine Scheuchwirkung und somit die mögliche Aufgabe der Brutreviere während der Bauphase zu vermeiden sowie den Erhalt der Gehölze zu gewährleisten, ist die bestehende Ufervegetation mittels stabiler Abgrenzungselemente (z.B. Bauzaun, Bretterzaun – jedoch kein Flatterband) zur Baufläche hin abzugrenzen (V3).

Anlagenbedingt kann es dennoch zur Aufgabe des Revierzentrums nördlich der Prim direkt angrenzend an das Plangebiet kommen, da das Industriegebiet sehr nah an die Ufervegetation heranrückt. Goldammern sind jedoch noch relativ weit verbreitet und reagieren wenig empfindlich gegenüber anthropogenen Störungen, wenn sie in Siedlungsnähe vorkommen. Das Gebiet ist durch die bereits bestehende industrielle Nutzung sowie die südlich gelegene Bahnstrecke vorbelastet und die nachgewiesenen Goldammern sind bereits an diese Störung gewohnt.

Das Heranrücken des Industriegebietes führt daher nicht zu einer Aufgabe von Brutplätzen, da diese auch südlich der „Prim“ in der Halbaffenlandlandschaft liegen können. Eine Verschiebung des Revierzentrums der an der Plangebietsgrenze nachgewiesenen Goldammer ist jedoch möglich. Auf Grund der umliegenden Strukturen ist von einer Aufgabe des Reviers jedoch nicht auszugehen. Gleichzeitig soll im Zuge der Bebauung ein Gewässerrandstreifen mit uferbegleitender Hochstaudenflur und heckenartiger Begrünung (Sträucher und Laubbäume auf 30 % der Fläche) etabliert werden (Pflanzgebot 1), sodass der nördliche Uferrand auch weiterhin für die nachgewiesenen Goldammern als Bruthabitat oder Sitzwarte und somit als Teil ihres Reviers geeignet bleibt.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich

**V1:** Baufeldfreimachung einschließlich der Fällarbeiten wird außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt, zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung von Vogelindividuen bzw. einer Zerstörung von Gelegen.

**V2:** Erhalt der bestehenden Ufergehölze bei der Entwicklung des 5 m breiten Gewässerrandstreifens.

## Halbaffenlandarten

**Goldammer** (*Emberiza citrinella*)

### Europäische Vogelarten nach VRL

**V3:** Sichtbare Abgrenzung der Ufervegetation hin zur Baufläche entlang der geplanten, nördlichen Gewässerrandstreifengrenze mittels stabilen Abgrenzungselementen (z.B. Bauzaun, Bretterzaun – jedoch kein Flatterband).

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich

**Schadigungsverbot ist erfüllt:** ☐ ja ☒ nein

### 2.2 Prognose zum Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Erhebliche Störungen für die im Plangebiet und Umgebung brütenden Goldammern ergeben sich vor allem durch die Scheuchwirkung sowohl während der Bauphase als auch durch das Heranrücken des Gewerbegebietes an die „Prim“. Da die Folge dieser bau- und anlagenbedingten Störwirkung vor allem in der dauerhaften Aufgabe der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bestehen könnte, erfolgt deren Beurteilung unter 2.1.

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich

**Störungsverbot ist erfüllt:** ☐ ja ☒ nein

## 7.2.3.7 Betroffenheit der Wasserralle

### Wasserralle (*Rallus aquaticus*)

### Europäische Vogelarten nach VRL

#### 1 Grundinformationen

**Rote-Liste Status D:** "V"

**Rote-Liste Status BW:** "2"

**Arten im UG:** ☒ nachgewiesen

☐ potenziell möglich

**Status:** Brutvogel

Die **Wasserralle** bevorzugt als Lebensraum die Verlandungszonen von Seen, Altwässern und Teichen, Röhrichte (insbesondere Schilf), Seggenriede sowie Rohrkolbenbestände im Bereich von Flachwasserzonen (Wassertiefe 5-20 cm). Auch in Weiden- und Erlenbrüchen mit entsprechenden Wasserständen und dichtem Unterwuchs ist sie zu finden. Offene Wasserflächen sind keine Bedingung für eine Besiedlung. Die Wasserralle ist ein Bodenbrüter und legt ihr Nest gut versteckt im Röhricht zwischen Halmen befestigt oder auf einer Unterlage von schwimmenden Schilfhalmen in Seggenbulten an kleinen offenen Wasserflächen an.

#### Lokale Population:

Deutschlandweit wird langfristig ein Bestandsrückgang angenommen. In Baden-Württemberg hat der Bestand zwischen 1980 und 2004 um mehr als 50 % abgenommen.

Der **Erhaltungszustand** der lokalen Population wird bewertet mit:

☐ hervorragend (A) ☐ gut (B) ☐ mittel – schlecht (C) ☒ unbekannt

**Wasserralle (*Rallus aquaticus*)****Europäische Vogelarten nach VRL****2.1 Prognose zu den Schädigungsverböten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG****§ 44 (1) 1 Unvermeidbare Tötung, Verletzung, Entnahme, Fang**

Im Untersuchungsjahr 2019 wurde ein Brutrevier der Wasserralle in den Stauden des nördlichen Ufers der „Prim“ und somit plangebietsintern nachgewiesen.

Die Beseitigung als Brutstandort geeigneter Strukturen könnte eine vermeidbare Tötung von Vogelindividuen zur Folge haben, sofern sie während der Brutzeit durchgeführt wird. Dies kann die Erfüllung des Verbotstatbestandes bedeuten. Um direkte Schädigungen von Individuen oder deren Entwicklungsformen zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen (V1). Gleichzeitig sollen die Ufergehölze einschließlich der vorhandenen Stauden erhalten bleiben (V2). Die Maßnahme steht im Zusammenhang mit dem laut Bebauungsplan zu entwickelnden Gewässerrandstreifen. Hierfür sollen die bestehenden Strukturen (Bäume, Sträucher, Stauden) erhalten und ggfls. erweitert werden (z.B. Vergrößerung der Stauden, Neupflanzung einzelner Bäume etc.). Um den Erhalt der Gehölze zu gewährleisten, ist die bestehende Ufervegetation mittels stabiler Abgrenzungselemente (z.B. Bauzaun, Bretterzaun – jedoch kein Flatterband) zur Baufläche hin abzugrenzen (V3).

**§ 44 (1) 3 Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten**

Auf Grund des Erhalts der Ufervegetation kommt es zu keiner direkten Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Wasserralle. Die Wasserralle ist jedoch eine störungsempfindliche Vogelart, weshalb es durch das Heranrücken der Bebauung - insbesondere der Straßenverlegung hin zur „Prim“ - anlagen- und betriebsbedingt zu einer Aufgabe des nachgewiesenen Brutstandorten kommen wird. In unmittelbarer Umgebung gibt es keine Ausweichhabitate für die Wasserralle. Auch die geeigneten Habitate des nahegelegenen Naturschutzgebietes „Dübbheimer Moos“ sind bereits durch Wasserrallenbrutpaare besetzt. Um eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu vermeiden, muss gebietsnah ein Nasswiesenhabitat entwickelt werden (CEF1).

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich

**V1:** Baufeldfreimachung einschließlich der Fällarbeiten wird außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt, zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung von Vogelindividuen bzw. einer Zerstörung von Gelegen.

**V2:** Erhalt der bestehenden Ufergehölze bei der Entwicklung des 5 m breiten Gewässerrandstreifens.

**V3:** Sichtbare Abgrenzung der Ufervegetation hin zur Baufläche entlang der geplanten, nördlichen Gewässerrandstreifengrenze mittels stabilen Abgrenzungselementen (z.B. Bauzaun, Bretterzaun – jedoch kein Flatterband).

☒ CEF-Maßnahmen erforderlich

**CEF1:** Entwicklung von Gewässern und Verlandungszonen mit Brutplätzen und Nahrungsflächen.

**Schädigungsverbot ist erfüllt:** ☐ ja ☒ nein

**2.2 Prognose zum Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG**

In der Bauphase ist mit Störungen (Lärm, visuelle Effekte, Erschütterungen etc.) während der sensiblen Zeiten sowohl im Eingriffsbereich als auch in den angrenzenden Kontaktlebensräumen zu rechnen.

Da die anlage- und betriebsbedingte Störung der Wasserralle vor allem in der dauerhaften Aufgabe der Fortpflanzungs- und Ruhestätte besteht, erfolgt die Beurteilung unter 2.1.

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich

**Störungsverbot ist erfüllt:** ☐ ja ☒ nein

## **8 Risikomanagement**

Das Risikomanagement gewährleistet, dass die Maßnahmen in angemessener und sachgerechter Art und Weise ausgeführt werden und ihre Wirksamkeit über mehrere Jahre beobachtet werden. Hierzu gehören auch ein Monitoring sowie ggf. Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen.

Durch die Entwicklung von Gewässern und Verlandungszonen mit Brutplätzen und Nahrungsflächen sollen zusätzliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die vom Bauvorhaben betroffene Wasserralle geschaffen werden. Die Umsetzung sowie Pflege ist gebietsabhängig und bedürfen einer fachlichen Begleitung. Grundsätzlich ist die Maßnahme mittels eines Monitorings in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen. Hierbei soll die Schaffung neuer Reviere bzw. der Erhalt der Populationsdichte am Eingriffsort durch die Verbesserung der Lebensraumsituation im Umfeld zum Bebauungsplangebiet kontrolliert werden. Für die Maßnahme ist vor Maßnahmenumsetzung eine Bestandserfassung durchzuführen, um die Erhöhung der Population vor Ort nachweisen zu können. Um die dauerhafte Besiedelung der Fläche zu gewährleisten, wird ein Monitoring im zweiten, dritten und vierten Jahr nach Maßnahmenumsetzung vorgeschlagen. Zusätzlich soll der aktuelle Brutplatz der Wasserralle mindestens 2 Jahre lang beobachtet werden. Bei Brutnachweis kann das Monitoring auf der Ausgleichsfläche in den Folgejahren eingestellt werden.

## 9 Zusammenfassung

Nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Primstraße“ kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei die Fledermäuse und die europäischen Vogelarten.

Mit der Realisierung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG bezüglich der Artengruppe der Vögel muss die Baufeldbereinigung außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Durch die mögliche Anwesenheit von Fledermäusen muss diese noch weiter eingeschränkt werden und darf erst ab November erfolgen. Die Maßnahme steht im Kontext der Vermeidung von Tötungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

In der Artengruppe der Vögel sind zum längerfristigen Erhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Höhlen- sowie Halbhöhlen- und Nischenbrüter und der Zweigbrüter die bestehenden Ufergehölze bei der Entwicklung des 5 m breiten Gewässerrandstreifens zu erhalten. Um den Erhalt der Gehölze zu gewährleisten, ist die bestehende Ufervegetation mittels stabiler Abgrenzungselemente (z.B. Bauzaun, Bretterzaun – jedoch kein Flatterband) zur Baufläche hin entlang der geplanten, nördlichen Gewässerrandstreifengrenze abzugrenzen. Diese beiden Vermeidungsmaßnahmen gelten auch für die Wasserralle im Kontext der Vermeidung von Tötungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten müssen im Falle der Wasserralle Nasswiesen mit Gewässern und Verlandungszonen im näheren Umfeld entwickelt werden.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Die Maßnahmen müssen über eine Festsetzung bzw. Eintragung im Bebauungsplan oder, wenn außerhalb des Geltungsbereichs liegend, in einem Öffentlich-rechtlichen Vertrag formalrechtlich gesichert werden.

Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung sowie der dargestellten funktionserhaltenden Maßnahme ergeben sich für gemeinschaftlich geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.

Balingen, den 02.11.2021

Simon Steigmayer



## 10 Quellenverzeichnis

### Literatur:

- Bauer H-G, Boschert M, Förchler M, Hölzinger J, Kramer M, Mahler U (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 6. Fassung. Stand 31. 12. 2013. – Naturschutz-Praxis Artenschutz 11.
- BfN (2004), Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Dörfern und Städten aus Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 76
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.Juli 2009, in Kraft getreten am 01.03.2010
- Dietz C, Nill D, von Helversen O (2016): Handbuch der Fledermäuse. Europa und Nordwestafrika. 413 Seiten; Kosmos Verlag, Stuttgart. ISBN 978-3-440-14600-2
- FFH-Richtlinie: RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.
- Grüneberg C., Bauer H-G, Haupt H, Hüppop O, Ryslavý T, Südbeck P (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung, 30. November 2015. Ber. Vogelschutz 52: 19-67.
- Hölzinger J, Bauer H-G, Boschert M, Mahler U. (2005): Artenliste der Vögel Baden-Württembergs, Ornithologisches Jahressheft für Baden-Württemberg, Band 22, Heft 1.
- LfULG - Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Freistaat Sachsen (2014), Fledermausquartiere an Gebäuden
- LNatSchG Baden-Württemberg: Gesetz zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 17. Juni 2015.
- LUBW - Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2006): Natura 2000, Handlungsempfehlungen für Vogelschutzgebiete
- LUBW - Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2014): Hinweise zur Untersuchung von Fledermausarten bei Planung und Genehmigung von WEA
- Meyer, A., Dušej, G., Monney, J.-C., Billing, H., Mermoud, M. & Jucker, K. (2011), Praxismerkblatt Kleinstrukturen – Steinhäufen und Steinwälle, Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz in der Schweiz (karch)
- Schneeweiß, N., Blanke, I., Kluge, E., Hastedt, U. & Baier, R. (2014): Zauneidechsen im Vorhabensgebiet – was ist bei Eingriffen und Vorhaben zu tun? Rechtslage, Erfahrungen und Schlussfolgerungen aus der aktuellen Vollzugspraxis in Brandenburg. - Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 23 (1): 4-23.
- Südbeck P, Andretzke H, Fischer S, Gedeon K, Schikore T, Schröder K, Sudfeldt C (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. – Radolfzell.
- Vogelschutzrichtlinie: RICHTLINIE 2009/147/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten.
- WBWF & LUBW (2015): Gewässerschau – mehr als eine Pflichtaufgabe: Grundlagen, Organisation und Durchführung. WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Karlsruhe.

**Elektronische Quellen:**

www.bfn.de: Bundesamt für Naturschutz: Vollständige Berichtsdaten.

[https://www.bfn.de/0316\\_nat-bericht\\_2013-komplett.html](https://www.bfn.de/0316_nat-bericht_2013-komplett.html)

www.nabu.de: Naturschutzbund Deutschland: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands.

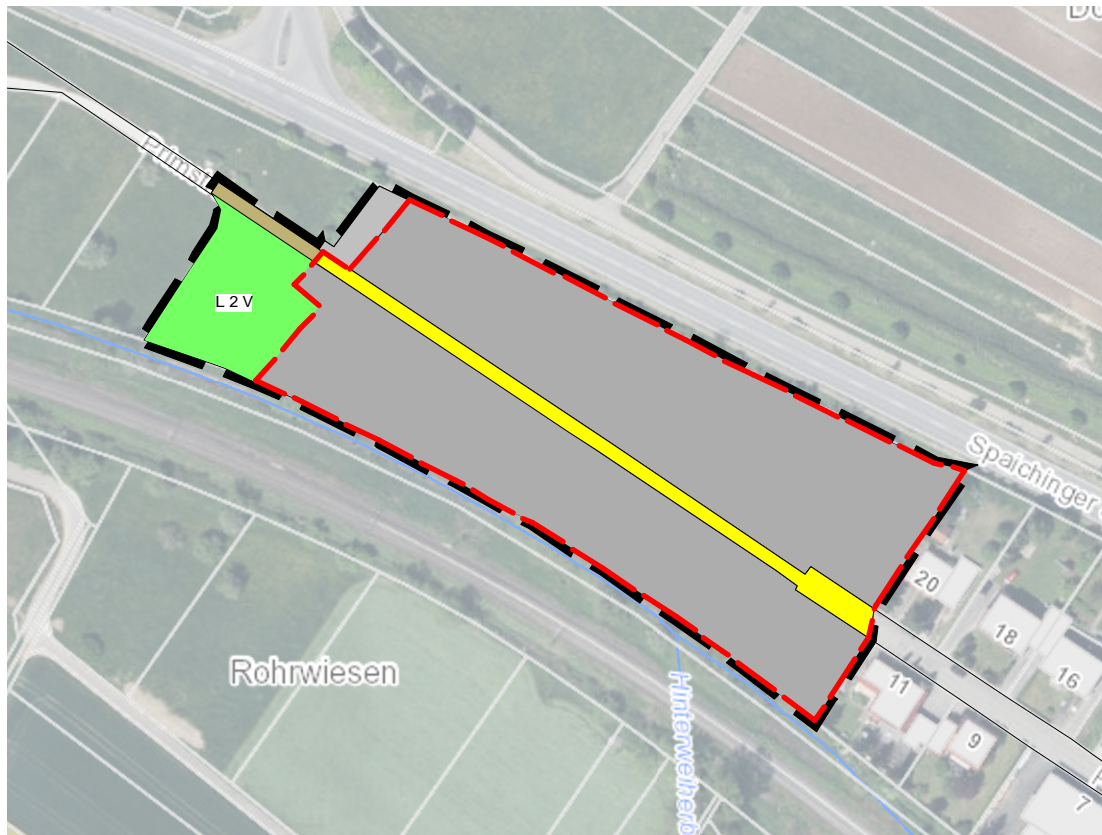
[http://www.nabu.de/m05/m05\\_03/01229.html](http://www.nabu.de/m05/m05_03/01229.html)

udo.lubw.baden-wuerttemberg.de: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg: Daten- und Kartendienst. [udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml](http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml)

<https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/natur-und-landschaft/fauna-flora-habitat-richtlinie>

<https://ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie/reptilien/zauneidechse-lacerta-agilis.html>

<https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/-/zauneidechse-lacerta-agilis-linnaeus-1758>



# **Bebauungsplan GE "Primstraße - 3. Änderung und Erweiterung"** Bestandsplan zum Umweltbericht

Maßstab 1 : 2.000

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung und Erweiterung
- Geltungsbereich (rechtskräftiger Bebauungsplan)

- Bestehende Gewerbefläche
- Bestehende vollversiegelte Fläche, bituminös befestigt (61.21)
- Bestehende Straßenverkehrsfläche, bituminös befestigt (61.21)
- Bestehende Straßenverkehrsfläche, geschottert (61.23)
- Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)

Bodenzahl

Oberflächengewässer



Planersteller:

**FRITZ & GROSSMANN • UMWELTPLANUNG GmbH**  
72336 Balingen Wilhelm-Kraut-Straße 60 Tel: 07433 / 930363 Fax: 07433 / 930364  
info@grossmann-umweltplanung.de

Kreis:

Landkreis Tuttlingen

Gemeinde:

Baigheim

**Umweltbericht**  
Bebauungsplan "Primstraße - 3. Änderung und Erweiterung"

Plan:

**Bestandsplan**

Plan-Nr.:

1

Maßstab:

1 : 2000

Grundlage:

BPlan Entwurf Büro Hermle

Datum: 06.04.2020

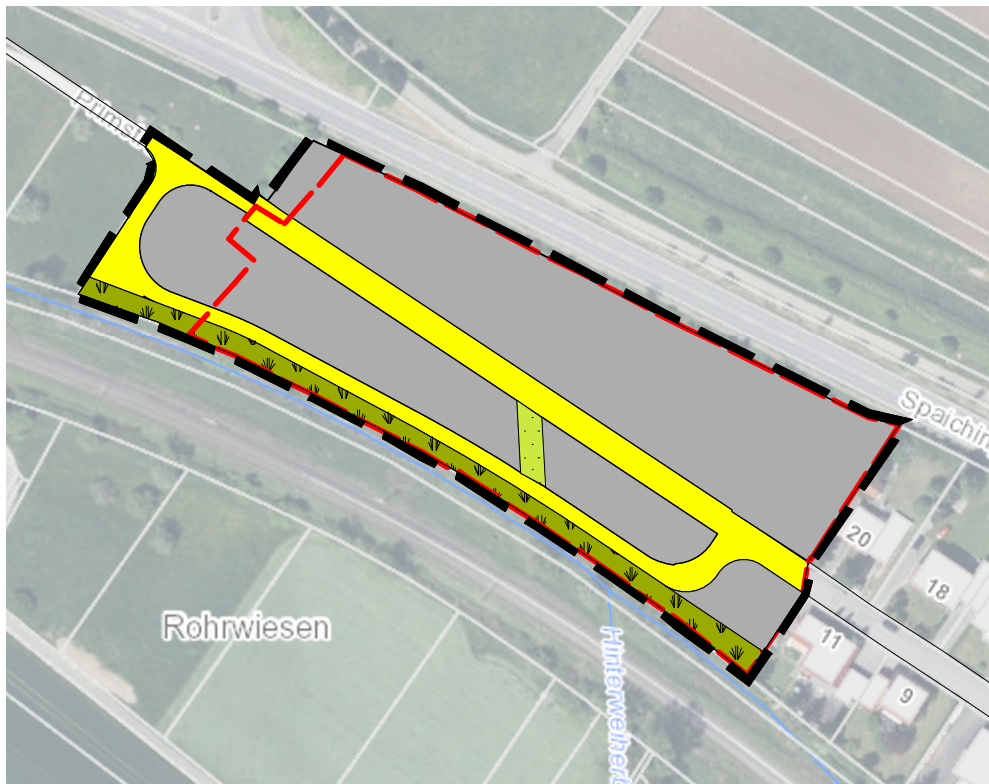
16.03.2021

gefertigt:

M. Janisch

ausgegeben:

anerkannt:



# **Bebauungsplan GE "Primstraße - 3. Änderung und Erweiterung"** Maßnahmenplan zum Umweltbericht Maßstab 1 : 2.000

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung und Erweiterung
- Geltungsbereich (rechtskräftiger Bebauungsplan)

## **Planung**

- Gewerbefläche
- Straßenverkehrsfläche

## **Planinterner Ausgleich**

- PFG 1: Erhalt eines Grünstreifens mit Gehölzpflanzungen
- M1: Entwicklung eines Blühsaums
- Oberflächengewässer



Planersteller:

**FRITZ & GROSSMANN • UMWELTPLANUNG GmbH**  
72336 Balingen Wilhelm-Kraut-Straße 60 Tel: 07433 / 930363 Fax: 07433 / 930364  
info@grossmann-umweltplanung.de

Kreis:

Landkreis Tuttlingen

Gemeinde:

Balgheim

**Umweltbericht**  
Bebauungsplan "Primstraße - 3. Änderung und Erweiterung"

Plan:

**Maßnahmenplan**

Plan-Nr.:	2	Maßstab:	1 : 2000
Grundlage:	BPlan Entwurf Büro Hermle		
Datum: 06.04.2020	16.03.2021	gefertigt:	M. Janisch
ausgegeben:		anerkannt:	



**Bauherr:** Gemeinde Balgheim

**Projekt:** Bebauungsplan „Primstraße – 3. Änderung und Erweiterung“

**Planungsstand:** Entwurf - Beteiligungsverfahren

**Inhalt:** Unterlagen zur Abwägung der vorgebrachten Anregungen im Zuge der Verfahrensbeteiligung

- Entwurfsoffenlage nach § 3 (2) BauGB
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4(2) BauGB

**Abwägungsergebnis**

**Bearbeiter:** KH / AG

**Datum:** 15.03.2022



## Plangrundlage / -bezug:

Der Verfahrensbeteiligung und Abwägung standen folgende Vorentwurfsunterlagen zur Verfügung:

## Vorentwurfsunterlagen, bestehend aus

### *Bebauungsplan*

#### 1. *Bebauungsplan Gewerbegebiet „Primstraße 3.Änderung und Erweiterung“, bestehend aus:*

- 1.1 Übersichtskarte M 1: 10.000 v. 16.03.2021, Format A3 <11\_ks01120a\_01\_dwg.pdf>
- 1.1. Übersichtskarte M 1: 2.000 v. 16.03.2021, Format A4 <12\_ks01120a\_02\_dwg.pdf>

#### 2. *Bebauungsplan zeichnerischer und schriftlicher Teil*

- 2.1. Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil  
Lageplan u.a. M 1: 500 v. 16.03.2021, Format 900 x 841 <21\_ks01120a\_05\_dwg.pdf>
- 2.2. Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vom 16.03.2021 <22\_ks01420a\_docx.pdf>

- 3. Begründung / Erläuterungen vom 16.03.2021 <30\_ks01220a\_docx.pdf>

#### 4. *Umweltrelevante Aspekte vom Büro Dr. Großmann, Balingen*

- 4.1. Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom 16.03.2021 <41\_ks01\_Umweltbericht\_01.pdf>
- 4.2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 16.03.2021 <42\_ks01\_saP\_01.pdf>
- 4.3. Bestandsplan zum Umweltbericht vom 16.03.2021 <43\_ks01\_Bestandsplan\_01.pdf>
- 4.4. Maßnahmeplan zum Umweltbericht vom 16.03.2021 <44\_ks01\_Maßnahmeplan\_01.pdf>



## Präambel

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Primstraße“ wurde mit Bekanntmachung der Beschlussfassung am 10.08.1972 rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan weist den Geltungsbereich insgesamt gemäß §8 BauNVO als Gewerbegebiet aus. Der überwiegende Teil des Gebietes ist planungsrechtlich beschrieben und teilweise bereits bebaut. Weiterhin hat die Gemeinde im Jahr 1995 für, auf dem Gebiet „Primstraße“ liegende Flächen den Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung Primstraße“ entwickelt. Dieses Verfahren wurde planungsrechtlich bis dato nicht zum Abschluss gebracht.

Durch die gemeindliche Entwicklung hin zur Industriegemeinde ist akuter Mangel an Gewerbeflächen vorhanden. Darüber hinaus ist auch für die nähere und weitere Zukunft ein gesteigerter Bedarf an solchen Flächen absehbar. Die Gemeinde beabsichtigt durch dieses Verfahren die heute heterogenen, planungsrechtlichen Bedingungen für das Gebiet insgesamt anzupassen und zu aktualisieren sowie den Geltungsbereich in Richtung Westen / Nordwesten / Südwesten zu erweitern.

Neben der Stärkung der Planungssicherheit der ortsansässigen Betriebe hinsichtlich der örtlichen Standortssicherheit soll gleichzeitig das bestehende Regulierungsdefizit aus dem nicht abgeschlossenen Verfahren zur „2. Änderung und Erweiterung Primstraße“, beseitigt werden. Letztendlich sollen durch die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, Flächen für gewerbliche Nutzung auszuweisen, um so das Manko zu beseitigen und der anhaltenden Nachfrage insbesondere auch unter dem Aspekt der Arbeitsplatzsicherung Rechnung tragen zu können.

Der Gemeinderat hat deshalb am 26.03.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Primstraße“ zu ändern und zu erweitern. Dieses Verfahren wurde bezeichnet als: „Bebauungsplan Primstraße – 3. Änderung und Erweiterung“. Der Beschluss zur Änderung ist entsprechend §2 (1) BauGB ortsüblich am 28.03.2019 bekannt gemacht worden.

Daraufhin wurde der Vorentwurf entwickelt und auch die gutachterliche Begleitung zu den umweltfachlichen Fragestellungen beauftragt. Der Gemeinderat stimmte der Vorentwurfsplanung in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 12.11.2019 zu.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden auf Basis dieser Vorentwurfsunterlagen (Unterlagen gemäß Aufstellung auf Seite 2 - „*Unterlagen zum Bebauungsplan*“) mit Schreiben vom 20.11.2019 um Stellungnahme nach §4(1) BauGB gebeten. Parallel zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Planauflage beim Bauamt der Gemeinde Balgheim durchgeführt. Die Öffentlichkeit konnte sich erstmals vom 29.11.2019 bis zum 20.12.2019 über das Vorhaben informieren.

Auf Grund spezifischer Einflüsse, insbesondere wegen den Umweltaspekten (Suche nach Ausgleichs habitat) sowie den Anregungen der Bodenseewasserversorgung (BWV-Leitung liegt innerhalb des Plangebietes) sind verstärkte Aktivitäten und Abstimmungen erforderlich gewesen, um für die vorgetragenen bzw. festgestellten Konfliktpunkte einvernehmliche Lösungen zu finden.

Die Abwägung der vorgetragenen Anregungen erfolgte danach in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 19.01.2021. Die Vorentwurfsunterlagen wurden unter Beachtung des Abwägungsergebnisses als Entwurfsunterlage weiterentwickelt und zur Entwurfs offenlage zusammengestellt. Der Gemeinderat stimmte in öffentlicher Sitzung am 30.03.2021 den Unterlagen zum Entwurf zu. Die Träger öffentlicher Belange wurden mittels Schreiben / E-Mail am 19.04.2021 über die Entwurfs offenlage informiert. Die Entwurfs offenlage fand vom 19.04.2021 bis 21.05.2021 statt und wurde am 08.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Aus den zur Entwurfs offenlage vorgetragenen Anregungen des Landratsamtes - Untere Naturschutzbehörde (UNB), des Landratsamtes – Wasserwirtschaftsamt (WWA), der Bodenseewasserversorgung (BWV) sowie des Regierungspräsidiums/Straßenbauverwaltung resultierten verschiedene ergänzende Abstimmungen, ergänzende Planungen und Verhandlungen, um die vorgetragenen Anregungen im Sinne der Gemeinde bzw. des Bebauungsplanes weiterentwickeln zu können. Diese Begleitarbeiten konnten mittlerweile soweit vorangebracht werden, dass die vorgetragenen Anregungen und die jetzt vorhandenen Abstimmungsergebnisse von der Verwaltung in einem Abwägungsvorschlag formuliert und im Sinne des Baugesetzbuches vom Gemeinderat abgewogen werden können.





Die vorgebrachten Anregungen wurden zusammengetragen und als „Abwägungsvorschlag der Verwaltung“ dem Gemeinderat vorgestellt. Die Abwägung durch den Gemeinderat erfolgte in öffentlicher Sitzung am 15.03.2022. Die Dokumentation des Abwägungsergebnisses basiert auf folgenden Unterlagen:

- 1 Übersichtstabelle der im Beteiligungsverfahren involvierten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Fristenangaben, TN <ks01tob1/ Eaus\_20210419.xlsx>
- 2 Tabellarische Ergebniszusammenfassung mit Stichworten zu den im Beteiligungsverfahren und der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken unter Angabe des Abwägungsvorschlages seitens der Verwaltung bzw. des Planers TN < ks01tob1/ E\_Abwaeg\_20220315.xlsx >
- 3 Zusammenstellung der zugesandten Stellungnahmen (Kopien; Originale liegen beim Planer vor)

### Ergebnis

Aus dem Gremium wurden keine substanziellen, zusätzlichen Anregungen vorgetragen. Der Abwägungsvorschlag der Verwaltung wird einstimmig angenommen. Das Abwägungsergebnis entspricht – mit Ausnahme redaktioneller Änderungen - den von der Verwaltung als Beschlussvorlage an den Gemeinderat zusammengestellten Unterlagen.

Das Abwägungsergebnis wird den „Unterlagen zur Satzung“ beigelegt.

- Anlagen: (genaue Bezeichnung siehe oben)
- Übersichtstabelle der Beteiligten
  - Tabellarische Ergebniszusammenfassung
  - Stellungnahmen (nicht faktisch beiliegend; werden auf Anforderung gesondert verteilt)

Planungsbüro Hermle • Ingenieure für Bau und Umwelt GmbH & Co. KG • Hörnlestraße 4 • D-78559 Gosheim  
Telefon +49 (0) 74 26 / 1811 • Telefax +49 (0) 74 26 / 1812 • [www.pbhermle.de](http://www.pbhermle.de) • [mail@pbhermle.de](mailto:mail@pbhermle.de)

Gemeinde Balgheim												
Bebauungsplan "Primstraße - 3. Änderung und Erweiterung"												
Entwurfsoffenlage nach §3(2) BauGB sowie Anhörung nach §4(2) - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange												
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsergebnis												
Maßgebende Unterlagen (Nr. siehe Verteilerliste)												
1) Übersichtskarte ks01120a_01; M 1: 10.000		6) Umweltbericht vom 16.03.2021										
2) Übersichtskarte ks01120a_02; M 1: 2.000		7) Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung vom 16.03.2021										
3) Lageplan, zeichn.Teil (Teil A) ks01120a_05; M 1:500		8) Bestandsplan vom 16.03.2021										
4) schriftliche Festsetzungen (Teil B) ks01420a vom 16.03.2021		9) Maßnahmeplan vom 16.03.2021										
5) Begründung ks01220a vom 16.03.2021		10) Abwägungsergebnis										
IN	Behörde / Institution	Fachbereich / Ansprechpartner	Anhörungseinleitung - Verteilung per					Rücklauf		Anregungen und Bemerkungen		
			Datum	Post / Papier				Mail	Soll		Ist	
				1)	2)	3)	4)					
												)11 date
62	Energieversorgung	Rottweil	19.04.2021					19.04.2021	21.05.2021	-		
63	Unitymedia	BS Schwenningen	19.04.2021					19.04.2021	21.05.2021	20.05.2021		
80	Stadtverwaltung Spaichingen	Rathaus	19.04.2021					19.04.2021	21.05.2021	18.05.2021		
81	Gemeindeverwaltung Rietheim-	Rathaus	19.04.2021					19.04.2021	21.05.2021	-		
82	Gemeindeverwaltung Dürbheim	Rathaus	19.04.2021					19.04.2021	21.05.2021	19.04.2021		
83	Gemeindeverwaltung Böttingen	Rathaus	19.04.2021					19.04.2021	21.05.2021	-		

<b>Gemeinde Balgheim</b>		Datum: 15.03.2022	
<b>Bebauungsplan "Primstraße - 3. Änderung und Erweiterung"</b>			
<b>Entwurfsoffenlage nach §3(2) und Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach §42) BauGB (Planentwurf)</b>			
<b>Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsergebnis</b>			
<b><u>Maßgebende Unterlagen (Nr. siehe Verteilerliste)</u></b>			
1) Übersichtskarte ks01120a_01; M 1: 10.000			
2) Übersichtskarte ks01120a_02; M 1: 2.000			
3) Lageplan, zeichn. Teil (Teil A) ks01120a_05; M 1:500			
4) schriftliche Festsetzungen (Teil B) ks01420a vom 16.03.2021			
5) Begründung ks01220a vom 16.03.2021			
6) Umweltbericht, Büro Fritz & Grossmann vom 16.03.2021			
7) Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Fritz & Grossmann vom 16.03.2021			
8) Bestandsplan, Büro Fritz & Grossmann vom 16.03.2021			
9) Maßnahmeplan, Büro Fritz & Grossmann vom 16.03.2021			
10) Abwägungsergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung			
		wird beachtet, im B-Plan eingearbeitet, aktiv begleitet:	+
<b><u>Fristen</u></b>			
Anhörung Träger öffentlicher Belange: 19.04.2021 - 21.05.2021; Informationsschreiben / Einleitung: 19.04.2021		zur Kenntnisnahme; keine Anregungen:	0
		wird zurückgewiesen / nicht beachtet	-
<b>Nr.</b>	<b>Behörde, Fachbereich</b>	<b>Abwägungsergebnis</b>	<b>Index</b>
	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>		
<b><u>Landratsamt</u></b>			
<b>10</b>	<b>Landratsamt Tuttlingen, Baurechtsamt</b>	<b>21.05.2021</b>	
	1. Hinweis Im Bebauungsplan wird die Baumassenzahl (BMZ) mit 12,0 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO um 2,0 überschritten. Dies ist zwar nach § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, bedarf aber eines städtebaulichen Grundes. Zudem muss die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sein oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Das Vorliegen eines städtebaulichen Grundes sowie entsprechende Umstände sollten in der Begründung ergänzt werden. Sollten entsprechende Umstände nicht gegeben sein, ist die Planung um ausgleichende Maßnahmen zu ergänzen.	die Baumassenzahl wird gemäß §17 BauNVO an Stelle von 12 auf 10 festgesetzt.	+
<b>11</b>	<b>Landratsamt Tuttlingen, Straßenverkehrsamt</b>		-
	Es wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen	Kenntnisnahme	0

Nr.	Behörde, Fachbereich	Abwägungsergebnis	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
12	<b>Kreisumweltamt / Naturschutzbehörde</b>	<b>21.05.2021</b>	
	Die Gemeinde Balgheim plant die 3. Änderung und Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Primstraße“, welches sich in randlicher Lage am südwestlichen Ortseingang befindet. Der Geltungsbereich umfasst auf etwa 1,24 ha eine 0,14 ha große Erweiterungsfläche auf dem Flurstück Nr. 624, Gemarkung Balgheim, und nimmt eine bereits erfolgte Überschreitung des aktuellen Geltungsbereichs auf dem Flurstück Nr. 597, Gemarkung Balgheim, in den Bebauungsplan auf. Die Naturschutzbehörde stimmt dem Vorhaben grundsätzlich zu. Es kann jedoch erst abschließend Stellung genommen werden, wenn folgende Punkte überarbeitet bzw. ergänzt werden:	Kenntnisnahme	0
	- Die Goldammer als störungsempfindlicher Vogel des Halboffenlandes wird durch die Baumaßnahmen und die anschließende Nutzung der Flächen als Industriegebiet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit verdrängt werden. Für das Brutrevier der Goldammer unterhalb der Streuobstbäume sind daher Ersatz-Maßnahmen vorzuschlagen. Sollten keine Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen werden, ist eine detaillierte Begründung zu liefern, warum die Goldammer nicht verdrängt werden wird bzw. warum dies artenschutzrechtlich nicht relevant ist.	z.K., die Anregungen wurden an den Umweltgutachter zur weiteren Bearbeitung weitergegeben; für die Goldammer wurden entsprechende Ersatzmassnahmen vorgeschlagen und vom Gutachter mit der UNB einvernehmlich abgestimmt	+
	- Konkretisierung der Maßnahmenbeschreibung PFG 1 innerhalb des textlichen Teils des Bebauungsplans sowie Vorlage eines Lageplans, aus dem ersichtlich ist, welcher Teil von PFG 1 sich außerhalb und welcher Teil sich innerhalb des Be-Bebauungsplans befindet.	z.K., die Anregungen werden in der finalen Planausweisung entsprechend eingearbeitet	+
	- Abstimmung der genauen Maßnahmenumsetzung und der generellen Machbarkeit der Maßnahme CEF 1 (K1) angrenzend zum Dürbheimer Moos zwischen Planungsbüro und Landratsamt Tuttlingen (WWA und UNB).	z.K., die Anregungen wurden vom Umweltgutachter bearbeitet, mit der UNB abgestimmt und im noch zu schließenden öffentlich-rechtlichen Vertrag berücksichtigt.	+
	- Anpassung der Monitoringzeiträume nach den Vorgaben der Naturschutzbehörde.	z.K., die Anregungen wurden vom Umweltgutachter bearbeitet, mit der UNB abgestimmt und im noch zu schließenden öffentlich-rechtlichen Vertrag berücksichtigt.	+
	Zu den einzelnen Punkten wird folgendes angemerkt: 3.1 Schutzgebiete Durch das Vorhaben werden Suchräume des Biotopverbunds mittlerer Standorte i. S. d. § 20 Abs. 1 BNatSchG überplant. Hierdurch entsteht zunächst kein Nachteil für den Biotopverbund. Dieser ist jedoch gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 und § 22 Abs. 2 NatSchG von allen öffentlichen Planungsträgern bei ihren Planungen und Maßnahmen bei nachfolgenden Planungen in diesem Bereich zu berücksichtigen und zu stärken (z. B. geplante Umgehung B14).	z.K., die Anregungen wurden vom Umweltgutachter bearbeitet, mit der UNB abgestimmt und im noch zu schließenden öffentlich-rechtlichen Vertrag berücksichtigt.	+

Nr.	Behörde, Fachbereich Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Ind ex
	<p>3.2 Artenschutz</p> <p>Laut der vorgelegten artenschutzrechtlichen Prüfung vom 16.03.2021 sind außer der Artengruppe der Vögel keine geschützten Arten von der Ausweisung des Bau-gebiets betroffen. Für Amphibien, Reptilien sowie die Wanstschrecke wurden in-innerhalb des Plangebiets nur unzureichende Habitate festgestellt oder die Arten wurden bei den erfolgten Begehungen im Jahr 2019 nicht aufgefunden. Der als Rückzugsraum nutzbare Gewässerrandstreifen bleibt erhalten. Dem wird Zuge-stimmt.</p> <p>Das Gebiet verliert durch die Bebauung stark an Funktion als Nahrungsraum für Fledermäuse. Die Gehölze entlang der Prim und der Spaichinger Straße (B 14) bleiben aber als Leitstrukturen weiterhin erhalten, sodass diesbezüglich keine Kompensationspflicht entsteht.</p>	z.K.	0
	<p>Innerhalb des Plangebiets wurden neun Brutreviere von fünf verschiedenen Brut-Vogelarten mit höherer artenschutzrechtlicher Relevanz erfasst.</p> <p>Der Feldsperling kam mit drei Brutplätzen sowie der Star mit einem Brutplatz in den Bäumen der plangebietsinternen Ufervegetation der Prim vor. Eine direkte Verdrängung der Brutvögel durch die Bebauungsplanausweisung wird nicht gesehen, da die Gehölze entlang der Prim erhalten werden und die Arten als wenig störungsempfindlich angesehen werden.</p> <p>Der Haussperling brütete sowohl an dem bestehenden Industriegebäude mit zwei Brutrevieren als auch an dem südöstlich bestehenden Wohnhaus mit einem Brut-revier. Die Gebäude sollen nach dem derzeitigen Planungsstand erhalten bleiben. Somit kommt es zu keiner direkten Schädigung von Vogelindividuen oder deren Entwicklungsformen.</p>	z.K.	0
	<p>Ein Brutrevier der Goldammer wurde unter den Obstgehölzen im Südwesten nahe der Prim festgestellt. Dieses Revier wird durch die geplante, direkt angrenzende Bebauung voraussichtlich verloren gehen (Vergrämungseffekt). Der Goldammer ist durch die Anlage einer entsprechenden Ausgleichsmaßnahme ein Ersatzbrutplatz zur Verfügung zu stellen. Entsprechende CEF-Maßnahmen sind vorzuschlagen.</p>	z.K., die Anregungen wurden vom Umweltgutachter bearbeitet, mit der UNB abgestimmt und im noch zu schließenden öffentlich-rechtlichen Vertrag berücksichtigt.	+
	<p>Besonders hervorzuheben ist des Weiteren die Brut der Wasserralle in den Stau-den der Ufervegetation der Prim, ungefähr auf Höhe des Garagen-/Containerstellplatzes. Durch die Ausweitung des Industriegebiets ist mit einer Aufgabe oder Verschiebung des Brutreviers zu rechnen. Durch Vermeidungsmaß-nahmen während Erschließung und Bebauung des Gebiets sowie durch die Um-setzung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF1) soll der Verlust des Brutreviers vermieden werden.</p> <p>'Als CEF-Maßnahme soll das Flurstück Nr. 443, Gemarkung Rietheim, umgestaltet werden. Grundsätzlich ist die Umgestaltung des Flurstücks aus unserer Sicht denkbar. Allerdings bestehen in Übereinstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Bedenken gegenüber der Umsetzbarkeit.</p>	z.K., die Grundstücke für die in Rietheim-Weilheim benötigten Flächen wurden berücksichtigt	

Nr.	Behörde, Fachbereich	Abwägungsergebnis	Ind ex
	Inhalt der Stellungnahme		
	<p>Laut Wasserwirtschaftsamt hat in diesem Gewässerabschnitt die Biberaktivität in den letzten beiden Jahren massiv zugenommen. Teile der geplanten Maßnahmen haben sich daher schon auf natürlichem Wege eingestellt oder sind wegen der Biberaktivität nicht umsetzbar.</p> <p>Diese Maßnahme ist daher zwischen dem Planungsbüro, dem Wasserwirtschaftsamt und der Naturschutzbehörde abzustimmen. Derzeit können wir dieser Maßnahme nicht zustimmen.</p>	<p>Der Gutachter konnte in Abstimmung mit UNB, WWA und zusätzlichem Sachkundigen klären, dass die Aktivität des Bibers keine negativen Auswirkungen auf die CEF-Massnahme der Wasserralle haben; die vorgesehene, und mit der UNB bereits abgestimmten CEF-Flächen für die Wasserralle beliben so ausgewiesen.</p>	+
	<p>Des Weiteren wurden weitere Bruten von Vogelarten der Siedlungen und Gärten wie zum Beispiele der Amsel festgestellt. Besonders der Gehölzstreifen entlang der Prim ist dicht besiedelt. Vermeidungsmaßnahmen werden hier jedoch nicht notwendig, da die Strukturen auch nach der Erschließung des Baugebiets erhalten bleiben.</p>	z.K.	0
	<p>3.3 Eingriffsregelung</p> <p>Das Vorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft i. S. d. § 14 Abs. 1 BNatSchG verbunden. Insgesamt werden durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Primstraße Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“ sowie „Arten und Biotope“ in Höhe von 23.657 Ökopunkten (ÖP) verursacht. Die Verringerung des Defizits durch die planinterne Maßnahme PFG 1 entlang der Prim ist hierbei bereits berücksichtigt.</p> <p>Diese Eingriffe sind durch planexterne Maßnahmen auszugleichen.</p>	z.K.	
	<p>Im Umweltbericht wird die Abmessung des PFG 1 mit 158 m<sup>2</sup> angegeben (Tabelle 21) und ist auch bereits in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans un-ter Nr. 20. „Maßnahmen der Grünordnung“ fixiert. Allerdings ist dort die Maßnah-menbeschreibung noch nicht ausreichend genau. Die Maßnahmenbeschreibung in den Festsetzungen ist analog zur Maßnahmenbeschreibung im Umweltbericht mit einer ausführlichen Beschreibung zu versehen, welche zum Beispiel eine Pflanzlis-te für zu pflanzende Gehölze vorgibt.</p>	z.K., die Anregungen wurden vom Umweltgutachter bearbeitet, mit der UNB abgestimmt und im noch zu schließenden öffentlich-rechtlichen Vertrag berücksichtigt.	+
	<p>Bei den planexternen Maßnahmen wird das PFG 1 erneut angerechnet, diesmal jedoch mit einer Flächengröße von 904 m<sup>2</sup> (Tabelle 25). Diese Unstimmigkeit in der Bewertung können ohne Maßnahmenplan (Kartendarstellung) nicht nachvoll-zogen werden.</p> <p>Des Weiteren wird die Maßnahme M1 bei den planexternen Maßnahmen aufge-führt, obwohl die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt. Bei den planinternen Maßnahmen wird M1 jedoch nicht erwähnt.</p> <p>Es wird um Klärung des Sachverhalts gebeten, vor allem da es scheint, als ob das PFG 1 sowohl planintern als auch planextern angerechnet wird.</p>	z.K., die Anregungen wurden vom Umweltgutachter bearbeitet, mit der UNB abgestimmt und im noch zu schließenden öffentlich-rechtlichen Vertrag berücksichtigt.	+
	<p>Die Maßnahme K1 ist grundsätzlich richtig bewertet. Wie dargestellt ist jedoch fraglich, ob die Maßnahme in dieser Form überhaupt noch umsetzbar ist bzw. sich die Umgestaltung im Zuge der Biberaktivität im Dürbheimer Moos nicht bereits eingestellt hat. In diesem Fall wäre die Maßnahme nicht mehr als CEF-Maßnahme anrechenbar.</p> <p>Auch stellt die Maßnahme lediglich Vorschläge zur Umgestaltung der Fläche in den Raum, eine konkrete Maßnahmenbeschreibung, welche Schritte auf der Flä-che tatsächlich zu unternehmen sind, soll erst noch geklärt werden. Bevor eine Zustimmung zu dieser Maßnahme erfolgt, ist diese wie dargelegt zwischen dem Planungsbüro und dem LRA Tuttlingen abzustimmen.</p>	siehe oben; diese Fragestellung konnte mittlerweile so geklärt werden, dass die guatcherliche Aussage weiterhin Bestand hat	+



Nr.	Behörde, Fachbereich	Abwägungsergebnis	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
	Durch die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen K1 (CEF 1), M1 und PFG 1 können die mit dem Vorhaben einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft laut Umweltbericht vollständig kompensiert werden. Da es jedoch noch Unstimmigkeiten in der Bewertung gibt, kann die vollständige Kompensation derzeit nicht attestiert werden. Außerdem könnte sich das errechnete Ausgleichsdefizit nochmal verändern.	z.K., die Anregungen wurden vom Umweltgutachter bearbeitet, mit der UNB abgestimmt und im noch zu schließenden öffentlich-rechtlichen Vertrag berücksichtigt.	+
	Die Durchführung der planexternen Maßnahmen ist durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt zu sichern. Hierzu ist ein Vertragsentwurf mit den überarbeiteten Maßnahmen vorzulegen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Vertragsabschluss vor Satzungsbeschluss erfolgen muss.	der öffentlich-rechtliche Vertrag wird vorbereitet und vor dem Satzungsbeschluss mit dem LRA geschlossen	+
	3.4 Monitoring Im Umweltbericht wurde vom Planungsbüro ein Monitoring vorgeschlagen. Die dort vorgeschlagenen Zeiträume sind aus Sicht der Naturschutzbehörde nicht bei allen Maßnahmen zielführend. Für alle planinternen Maßnahmen (Gehölzpflanzung) ist ein Monitoring wie vorgeschlagen im ersten und vierten Jahr nach Umsetzung und danach alle acht Jahre ausreichend.	z.K., die Anregungen wurden vom Umweltgutachter bearbeitet, mit der UNB abgestimmt und im noch zu schließenden öffentlich-rechtlichen Vertrag berücksichtigt.	+
	Für die planexterne Maßnahme CEF 1 (K1) sind andere Monitoringzeiträume anzusetzen, da es sich um eine artenschutzrechtliche Maßnahme handelt. Für diese Maßnahme ist vor Maßnahmenumsetzung eine Bestandserfassung durchzuführen, um die Erhöhung der Population vor Ort nachweisen zu können. Um die Dauerhafte Besiedelung der Fläche zu gewährleisten, wird daher ein Monitoring im zweiten, dritten und vierten Jahr nach Maßnahmenumsetzung vorgeschlagen.	z.K., die Anregungen wurden vom Umweltgutachter bearbeitet, mit der UNB abgestimmt und im noch zu schließenden öffentlich-rechtlichen Vertrag berücksichtigt.	+
	Gleichzeitig empfiehlt die Naturschutzbehörde die Beobachtung des aktuellen Brutplatzes der Wasserralle. Ein Nachweis ist ebenfalls über ein Monitoring in mindestens zwei aufeinanderfolgenden Jahren nach Umsetzung der Bebauung zu führen. Sollte die Art durch die Bebauung der angrenzenden Bereiche nicht verdrängt werden, kann das Monitoring auf der Ausgleichsfläche in den Folgejahren eingestellt werden.	z.K., die Anregungen wurden vom Umweltgutachter bearbeitet, mit der UNB abgestimmt und im noch zu schließenden öffentlich-rechtlichen Vertrag berücksichtigt.	+
13	<b>WWA - Referat "Kommunales Abwasser"</b>	<b>21.05.2021</b>	
	Es wird davon ausgegangen, dass die Entwässerung noch mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt wird.	Kenntnisnahme	0
14	<b>WWA - Referat Altlasten</b>	<b>21.05.2021</b>	
	Sollten innerhalb des Plangebietes (als Folge der Umsetzung des Bebauungsplanes) derzeit noch aktive altlastenrelevante Firmen ihren Betrieb stilllegen oder eine Umnutzung stattfinden, so sind diese Flächen definitionsgemäß altlastverdächtig. Grundsätzlich sind diese Flächen dann schrittweise zu untersuchen.	Kenntnisnahme	0
15	<b>WWA - Referat Oberirdische Gewässer</b>	<b>21.05.2021</b>	

Nr.	Behörde, Fachbereich	Abwägungsergebnis	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
	<p>Es existieren rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. Der § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) untersagt die Ausweisung von neuen Baugebieten im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch. Abweichungen sind nach § 78 (2) WHG nur zulässig, wenn alle 9 Kriterien des Abs. 2 erfüllt werden.</p> <p>Daneben bestehen weitere folgende Bedenken und Anregungen: Im Abwägungsergebnis werden nur 2 der Kriterien, die nach § 78 (2) WHG zu erfüllen sind, abgehandelt. Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes können nicht alle 9 Kriterien erfüllt werden. Damit ist die Ausweisung des Bebauungsplans in das Überschwemmungsgebiet hinein unzulässig.</p>	Auf Grund eines Antrages der landwirtschaftlichen Grundstückseigentümer wurden zur Verbesserung der Geländebewirtschaftung vom LRA Modellierungen gestattet bzw. ausgeführt: diese habe die Konsequenz, dass im Bereich des Beb.-planes die tangierten HQ-Linien nicht mehr tangiert werden, wonach die Kriterien des §78 WHG nicht anzuwenden sind.	-
	Bei den Anfang 2016 mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Fa. Schilt abgestimmten Planunterlagen handelte es sich um ein Einzelbauvorhaben, nicht um die Ausweisung eines Bebauungsplans. Dieses Einzelbauvorhaben war nach § 78 (5) WHG aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes genehmigungsfähig.	z.K.;	0
	Die im Umweltbericht aufgeführte Maßnahme K1 (CEF 1) liegt fast vollständig im Gewässerrandstreifen des Faulenbachs. Für Teile der angedachten Maßnahmen bestehen schon gesetzliche Verpflichtungen aus dem § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg (z.B. Düngeverbot, Verbot des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln). Für andere Maßnahmen, wie das Anlegen von Flachwasser- und Verlandungszonen und die Gehölzentnahme, sind voraussichtlich wasserrechtliche Genehmigungen oder Erlaubnisse erforderlich. Im Bereich der Maßnahme K1 (CEF 1) sollte im Vorfeld eine Machbarkeit bzw. die Notwendigkeit überprüft werden, da auf diesem Gewässerabschnitt die Biberaktivität in den letzten 2 Jahren massiv zugenommen hat und sich Teile der geplanten Maßnahmen schon auf natürlichem Wege eingestellt haben oder durch das Vorhandensein des Bibers nicht umsetzbar sind.	z.K., - siehe auch obige Ausführungen. Die Anregungen wurden vom Umweltgutachter bearbeitet und werden im noch zu schließenden öffentlich-rechtlichen Vertrag berücksichtigt.	+
<b>16</b>	<b>WWA - Referat Bodenschutz</b>	<b>21.05.2021</b>	
	<p>Der Bebauungsplan wird nicht vollständig aus dem FNP entwickelt. Der Bedarf wird begründet. Eine Anpassung bei der nächsten Fortschreibung des FNP wird erforderlich.</p> <p>Im Umweltbericht (Stand 16.03.2021) wurde für den Erweiterungsbereich von 1.949 m<sup>2</sup> der Eingriff in das Schutzgut Boden durch den Fachgutachter ordnungs-gemäß ermittelt und bewertet.</p> <p>Beim Schutzgut Boden resultiert ein Kompensationsbedarf von 12.787 ÖP.</p> <p>Durch die geplante Umwandlung einer Fettwiese (CEF 1,880 m<sup>2</sup>) in eine Nasswiese kann durch die vorgesehene Wiedervernässung eine Anrechnung von 4 ÖP/m<sup>2</sup> und somit eine bodenschutzbezogene Aufwertung von 3.520 ÖP erlangt werden. Somit verbleibt ein Kompensationsdefizit von 9.267 ÖP, das schutzgutübergreifend beim Schutzgut Arten und Biotop zum Abzug gebracht werden soll. Diese Angaben stimmen jedoch nur, wenn die Maßnahmen tatsächlich umgesetzt werden können und seitens des Naturschutzes ebenfalls im angegebenen Umfang anerkannt werden.</p>	Kenntnisnahme	0

Nr.	Behörde, Fachbereich	Abwägungsergebnis	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
	<p>Die Belange des Bodenschutzes wurden in den schriftlichen Festsetzungen Text-teil B, unter Nr. 15 Auffüllungen, Abgrabungen, Bodenaushub übernommen und ergänzend im Umweltbericht, berücksichtigt.</p> <p>Es wird darum gebeten folgende Abschnitte wie folgt abzuändern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenaushubmaterials (z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück, außerhalb dem Überschwemmungsgebiet) anzustreben ist.</li> </ul>	Die Anregungen des WWA werden in der textlichen Festsetzung ergänzt	+
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei der Anfuhr von zusätzlichem Material, darf nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein. Die Unbedenklichkeit des Erdmaterials ist ggf. analytisch nachzuweisen.</li> </ul>	Die Anregungen des WWA werden in der textlichen Festsetzung ergänzt	+
	<p>Darüber hinaus wird auf Folgendes hingewiesen:</p> <p>Durch die Änderung des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (seit 01.01.2021) wird die Aufstellung eines Bodenschutzkonzeptes ab 5.000 m² Flächeninanspruchnahme eines Vorhabens (gemäß Planung zuzüglich der bauzeitlich bedingten Flächeninanspruchnahme) und ab 10.000 m² Flächeninanspruchnahme zusätzliche die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich.</p> <p>Unabhängig von den o.g. Flächengrößen wird grundsätzlich die Aufstellung eines Bodenschutzkonzeptes sowie die Aufstellung eines Verwertungs- bzw. Beseitigungskonzeptes für den anfallenden Bodenaushub empfohlen.</p>	Die Empfehlung einer bodenkundlichen Baubegleitung wird in der textlichen Festsetzung ergänzt	+
17	<b>Brand- und Katastrophenschutz</b>		-
	Es wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen	Kenntnisnahme	0
18	<b>Landwirtschaftsamt</b>	<b>21.05.2021</b>	
	<p>Das Landwirtschaftsamt nimmt in Ergänzung zur seiner Stellungnahme vom 06.12.2019 im Rahmen der frühzeitigen Anhörung wie folgt zum o.g. BBP-Verfahren Stellung:</p> <p>Die für den natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich geplanten Maßnahmen berühren landwirtschaftliche Belange. Die CEF-Maßnahme 1 (K1) soll auf dem bruttoflächenfähigen Flurstück Nr. 443 der Gemarkung Rietheim unweit des NSG „Dürbheimer Moos“ am Faulenbach realisiert werden. Nach den Daten des „Gemeinsamen Antrages“ handelt es sich um 0,664 ha Grünland und 0,209 ha Acker. Die komplette Fläche unterliegt bislang der Beantragung und Ausreichung von Agrarfördermitteln. Eine Abstimmung der Bewirtschaftung mit dem Pächter/bewirtschaftenden Landwirt ist deshalb erforderlich.</p>	Eine Abstimmung der Bewirtschaftung wird im Zuge der Umsetzung der Maßnahme durchgeführt.	0
	<p>Da aus der Maßnahmenbeschreibung auf Seite 48 + 49 des Umweltberichtes nur unzureichend hervorgeht, wie die Fläche tatsächlich (neu?) gestaltet werden soll, wird um Konkretisierung gebeten. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass aufgrund gegebener landwirtschaftlicher Fachrechtsbestimmungen schon jetzt ein Düngungs- und Biozidverbot im Gewässerrandstreifen besteht.</p> <p>So die geplante Maßnahme lediglich auf den unmittelbaren Uferbereich und den angrenzenden, schon vom Biber beeinflussten Gehölz- und Staudensaum zurückgreift, stehen grundlegende landwirtschaftliche und agrarstrukturelle Belange nicht entgegen. Eine weiter fortschreitende Vernässung der westlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen, insbesondere auch der privaten Flurstücke Nr. 489 – 500, ist zu verhindern.</p>	z.K., die Anregungen werden an den Umweltgutachter zur weiteren Bearbeitung weitergegeben	+
19	<b>Forstamt</b>		-

Nr.	Behörde, Fachbereich	Abwägungsergebnis	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
	Es wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen	Kenntnisnahme	0
<b>20</b>	<b>Straßenbauamt</b>	<b>21.05.2021</b>	
	Die Straßenbaubehörde verweist auf ihre Stellungnahme im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 21.11.2019. Ihre Belange werden laut Abwägungsergebnis im weiteren Verfahren berücksichtigt und in die Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufgenommen. Weiterhin wird auf die bisherigen Ausführungen des Regierungspräsidiums Freiburg, Abteilung Straßenbau, verwiesen, welche ebenfalls bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten.	Kenntnisnahme	0
<b>21</b>	<b>Vermessungs- und Flurneuordnungsamt</b>	-	
	Es wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen	Kenntnisnahme	0
<b>22</b>	<b>Gewerbeaufsichtsamt</b>	-	
	Es wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen	Kenntnisnahme	0
<b>23</b>	<b>Gesundheitsamt</b>	-	
	Es wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen	Kenntnisnahme	0
<b>24</b>	<b>Nahverkehrsamt</b>	-	
	Es wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen	Kenntnisnahme	0
<b>25</b>	<b>Untere Flurbereinigungsbehörde</b>	-	
	Es wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen	Kenntnisnahme	0
<b>26</b>	<b>Immissionsschutzbehörde</b>	-	
	Es wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen	Kenntnisnahme	0
<b>Regierungspräsidium und sonstige Fachbehörden</b>			
<b>30</b>	<b>Regierungspräsidium FR, Höhere Raumordnungsbehörde</b>	<b>21.04.2021</b>	
	In Ergänzung unserer grundsätzlich auch weiterhin gültigen bisherigen Bebauungsplanstellungnahme im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 25.11.2019 äußern wir uns zu dem inzwischen nochmals inhaltlich überarbeiteten Offenlageentwurf des Bebauungsplanes „Primstraße – 3. Änderung und Erweiterung“ aus raumordnerischer Sicht wie folgt:	Kenntnisnahme	0
	1. Aus der den Planunterlagen beigefügten Abwägungsübersicht geht hervor, dass das Landratsamt Tuttlingen den Bebauungsplanentwurf „Primstraße – 3. Änderung und Erweiterung“ offenbar noch als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ansieht. Unter rein planungsrechtlichen Gesichtspunkten werden zu dieser Planung deshalb keine weiteren Bedenken und Anregungen mehr vorgebracht	Kenntnisnahme	0

Nr.	Behörde, Fachbereich	Abwägungsergebnis	Ind ex
	Inhalt der Stellungnahme		
	<p>2. Zwar wird in der Bebauungsplanbegründung jetzt ausgeführt, dass der Bebauungsplanentwurf vor allem der Standortsicherung eines bereits im Geltungsbereich ansässigen Gewerbebetriebes diene, der derzeit räumlich noch stark eingeschränkt sei. Jedoch geht u. E. auch aus den aktuellen Planunterlagen noch nicht ausreichend nachvollziehbar hervor, warum für die Standortsicherung dieses Betriebes auch die Einbeziehung des bislang noch nicht im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesenen und vor allem auch unter verkehrlichen Gesichtspunkten problematischen Flurstückes 624 (Erschwerung der Planungen für die Ortsumfahrung Spaichingen-Balgheim; vgl. hierzu näher auch die nachfolgenden Ausführungen unter Ziff. 3 dieser Stellungnahme) zwingend erforderlich ist. Dies sollte deshalb im weiteren Verfahren noch näher begründet werden.</p>	<p>n den seitherigen Gesprächen und Abstimmungen insbesondere auch mit der Stadt Spaichingen wurde die vorgenommen Ausweisung des Geltungsbereiches für gutgeheißen und ergänzend begründet, da diese für die Standortsicherung des Betriebes so benötigt wird.</p>	-
	<p>3. Im Hinblick auf die von dieser Planung berührten Belange des Straßen- und Verkehrswesens (Lage des Plangebietes im Bereich aktueller Planungen zur Ortsumfahrung von Spaichingen und Balgheim im Zuge der B14) bitten wir um Beachtung der uns nachrichtlich zugegangenen Fachstellungnahme unserer Abteilung 4 (Straßenwesen und Verkehr) vom 04.12.2020, wonach insbesondere die Erweiterung des Plangebietes über die Grenzen des aktuellen Flächennutzungsplanes hinaus die derzeitigen Planungen zur Orts-umfahrung von Spaichingen und Balgheim deutlich erschweren würde und wonach sich die Abgrenzung des Bebauungsplanentwurfes „Primstraße – 3. Änderung und Erweiterung“ deshalb möglichst an der Abgrenzung der bislang im wirksamen Flächennutzungsplan sowie im bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbefläche orientieren sollte.</p>	<p>die Abweichungen zum FNP sind unter Beachtung der Geometrien als marginal in Verbindung zu einer möglichen Umgeungsstraße zu betrachten und schränken unter Beachtung der Variantendiskussionen die voraussichtliche Trassierung nicht ein</p>	-

Nr.	Behörde, Fachbereich	Abwägungsergebnis	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
	<p>4. Nach Grundsatz 3.1.10 Landesentwicklungsplan 2002 soll bei der Siedlungstätigkeit auch den Belangen des Hochwasserschutzes angemessenen Rechnung getragen werden und in hochwassergefährdeten Bereichen keine Siedlungsentwicklung stattfinden.</p> <p>Die nach der Abwägungsübersicht vom Wasserwirtschaftsamt beim Landratsamt Tuttlingen vorgebrachte Forderung, die Abgrenzung des Bebauungsplanes „Prim-straße – 3. Änderung und Erweiterung“ so anzupassen, dass das gesamte Plangebiet außerhalb des von der Planung teilweise überplanten Überschwemmungsgebietes liegt, wird daher auch aus raumordnerischer Sicht begrüßt.</p> <p>Sofern eine solche Anpassung nicht möglich sein sollte, wäre in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden abzuklären, welche Flächennutzungen innerhalb der überschwemmungsgefährdeten Flächen überhaupt zulässig sind und ob bzw. wie bei der jetzigen Planung ggf. ein entsprechender umfang-, funktions- und zeitgleicher Retentionsausgleich hergestellt bzw. geschaffen werden kann.</p> <p>Hierbei weisen wir darauf hin, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>die Ausweisung von Baugebieten im Bereich eines 100-jährigen Hochwassers nach § 78 Abs. 1 WHG im Regelfall grundsätzlich untersagt ist und dass</li> <li>Ausnahmen von diesem Verbot unseres Wissens nach nur unter den in § 78 Abs. 2 WHG i.V.m. § 78 WG vorgegebenen Bedingungen im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde möglich sind.</li> </ul> <p>Ob diese Bedingungen mit den nunmehr geplanten Maßnahmen zum Hochwasser-schutz und Retentionsausgleich ausreichend erfüllt werden, ist letztlich jedoch vom Wasserwirtschaftsamt zu prüfen bzw. zu beurteilen.</p>	<p>z.K.; die Anregungen wegen dem Hochwasserschutz sind wegen der unter den Hinweisen zur Lfd.-Nr. 15 (WWA-Oberirdisches Gewässer) mittlerweile berücksichtigt</p>	0
	<p>5. Nach den Grundsätzen 1.9 und 5.1.1 Abs. 1 LEP sollen die Tier- und Pflanzenwelt bewahrt und die Landschaft geschützt, Beeinträchtigungen ökologischer Funktionen vermieden bzw. minimiert und nachteilige Folgen evtl. nicht vermeidbarer Eingriffe ausgeglichen werden.</p> <p>Laut der in der Abwägungsübersicht wiedergegebenen Fachstellungnahme der beim LRA Tuttlingen angesiedelten Unteren Naturschutzbehörde führt der Bebauungsplanentwurf jedoch zu einer weiteren Einschränkung des bislang noch nicht vollständig überbauten, engen Freiraumkorridors zwischen Balgheim und Spaichingen, der eine – wenn auch nur schwach ausgeprägte – Biotopverbundachse mittlerer Standorte des Offenlandes darstellt und die Kernflächen des Biotopverbundes mittlerer Standorte mit einander verbindet.</p> <p>Wir regen in dieser Hinsicht deshalb eine enge Abstimmung des Bebauungsplanentwurfes mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde an.</p>	<p>Die UNB wurde am Bebauungsplanverfahren beteiligt und die umweltrelevanten Maßnahmen mit Ihnen abgestimmt.</p>	0

Nr.	Behörde, Fachbereich	Abwägungsergebnis	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
	<p>6. Ob bzw. inwieweit der zum Bebauungsplanentwurf erstellte Umweltbericht (mit einem integrierten Grünordnungsplan, einer Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung und einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) sowie die darin für notwendig erachteten und im eigentlichen Bebauungsplanentwurf selbst letztlich konkret vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen den im vorliegenden Fall maßgeblichen fachlichen und rechtlichen Anforderungen entsprechen, ist in erster Linie von den hierfür zuständigen Naturschutz- und Umweltfachbehörden zu prüfen bzw. zu beurteilen.</p> <p>Das Landratsamt Tuttlingen, unser Referat 44 (Straßenplanung) sowie die Abteilung 5 (Umwelt) des Regierungspräsidiums Freiburg erhalten Nachricht von diesem Schreiben.</p>	Kenntnisnahme	0
31	<b>Regierungspräsidium - Straßenbauamt</b>	<b>21.05.2021</b>	
	<p>per E-Mail vom 20.04.2021 haben Sie dem Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen im Zuge der Entwurfsoffenlage nach § 3(2) BauGB, den Bebauungsplan „Primstraße – 3. Änderung und Erweiterung“ zugesandt. Wir danken für die Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren. Nachfolgend bezieht das Referat 44 – Straßenplanung wie folgt Stellung zum Bebauungsplan:</p> <p>Die vorgesehene Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Primstraße – 3. Änderung und Erweiterung“ tangiert die aktuellen Planungen zur Ortsumfahrung von Spaichingen und Balgheim im Zuge der B 14. Die Maßnahme wurde mit dem Bundesverkehrswegeplan 2030 im vordringlichen Bedarf eingestuft und auch in der Landeseigenen Priorisierung in der obersten Kategorie eingeordnet. Seit Herbst 2018 wird die Maßnahmen beim Regierungspräsidium Freiburg planerisch vorangetrieben. Die Planung des Projekts befindet sich aktuell im Stadium der Voruntersuchung (Variantenentwicklung und –untersuchung). In diesem Zuge werden eine Westumfahrung, eine Ostumfahrung sowie eine bahnnahe Trasse (Zweite Alternative des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.) näher untersucht.</p>	Kenntnisnahme	0
	<p>Wie bereits in unserer Stellungnahme des 04.12.2019 zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB dargelegt, betrifft die Erweiterung des Gewerbegebietes „Primstraße“ die Planungen zur Umfahrung von Spaichingen und Balgheim in nicht nur geringfügiger Weise. Wir baten zum damaligen Zeitpunkt, die festgesetzten Grenzen des Gewerbegebietes „Primstraße“ auch mit der 3. Änderung und Erweiterung einzuhalten.</p> <p>Mit der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes sowie dem Firmengebäude der Fa. Schilt, wird die bestehende Baulücke zwischen Spaichingen und Balgheim deutlich reduzieren. Sowohl im Zuge einer Westumfahrung als auch im Zuge einer bahnnahe Trasse soll diese Baulücke zur Errichtung einer Querspange genutzt werden, welche die neue Umfahrung mit der aktuellen B 14 (Spaichinger Straße) verbindet. Mit der Erweiterung gemäß vorliegendem Bebauungsplan, wird der Bau dieser Verbindung deutlich erschwert bis unterbunden.</p>	Kenntnisnahme	0



Nr.	Behörde, Fachbereich	Abwägungsergebnis	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
	<p>Zur Errichtung der Querspange inklusive ihres Brückenbauwerkes über die Gleise der Deutschen Bahn, ist zudem mindestens eine Inanspruchnahme der als Straßenverkehrsflächen (Straßen) gekennzeichneten Bereiche südwestlich des Neubaus erforderlich. Zu darüber hinaus gehende Inanspruchnahmen kann zum aktuellen Zeitpunkt unserer Planung keine gesicherte Aussage getroffen werden.</p> <p>Hinsichtlich einer von uns noch in Planung befindlichen Ostumfahrung kann ebenfalls keine gesicherte Aussage getroffen werden. Die verbleibende Baulücke lässt jedoch den Schluss nahe, dass eine Trasse ohne Inanspruchnahmen von Gewerbebebauung nicht mehr möglich wäre.</p> <p>Um die Zwangspunkte beider Planungen zu erörtern und deren Auswirkung auf die jeweils andere Planung zu besprechen, schlagen wir zeitnah einen gemeinsamen Abstimmungstermin vor. Wir bitten Sie, hierzu mit uns Kontakt aufzunehmen.</p>	<p>Die Diskussion zu einer möglichen Ortsumfahrung bzw. Querspange existiert schon seit etwa 1990, ohne dass seither von der Straßenbauverwaltung eine nachhaltige und einvernehmliche Lösung gefunden wurde. Die Arrondierung des Geltungsbereiches erlaubt es nach wie vor, eine Querspange zwischen B 14 und einer - wie auch immer trassierten - Umgehungsstraße zu errichten. Die Planungsabsichten zur Querspange sind in einem nicht konkretisierten Planungsstadium. Gleichzeitig ist die im Bebauungsplan dargestellte Planung als existenzsichernde Massnahme für einen wichtigen Betrieb und seinen Arbeitgeber in der Region notwendig. Insoweit wird hier die Konkretisierungsteile der Vorhaben abgewogen ("Windhundprinzip") und angesichts des nach wie vor verbleibenden "Rastkorridors" die Anregung wegen der Querspange nicht weiter berücksichtigt.</p>	-
32	<b>Geologisches Landesamt</b>	<b>10.05.2021</b>	
	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//19-10976 vom 12.12.2019 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme	0
33	<b>Regierungspräsidium - Gewässerdirektion</b>		
	Keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
34	<b>Landesdenkmalamt B-W, AS Freiburg</b>		
	Keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
35	<b>Regierungspräsidium - Forstpolitik und Forstliche Förderung</b>	<b>17.05.2021</b>	
	<p>Weder ist im Vorhabenbereich des Bebauungsplanes „Primstraße - 3. Änderung und Erweiterung“ Wald im Sinne § 2 LWaldG vorhanden, noch grenzt Wald direkt an das Plangebiet an.</p> <p>Auch bei der planexternen Ausgleichsmaßnahme K1 (CEF1) auf Gemarkung Rietheim ist keine Waldbetroffenheit im Sinne § 2 LWaldG gegeben.</p> <p>Von der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes sind daher keine forstlichen Belange betroffen.</p> <p>Dementsprechend bestehen bezüglich des Planvorhabens aus forstrechtlicher und forstfachlicher Sicht auch keine Bedenken.</p> <p>Die Untere Forstbehörde beim Landratsamt Tuttlingen erhält Nachricht hiervon.</p>	Kenntnisnahme	0
<b>Komm. Verwaltungsgemeinschaften, Organisationen, komm. Zweckverbände</b>			
41	<b>Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen</b>		-

Nr.	Behörde, Fachbereich	Abwägungsergebnis	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
	siehe Nr. 80	Kenntnisnahme	0
<b>42</b>	<b>Zweckverband Bodenseewasserversorgung</b>	<b>18.05.2021</b>	
	<p>im Rahmen der momentan erfolgenden formalen Öffentlichkeits- und behördenbeteiligung nehmen wir zu dem vorliegenden bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:</p> <p>1. Hinsichtlich des festzusetzenden Schutzstreifens sieht der aktuelle Entwurf des zeichnerischen Teils vor, dass ein leitungsrecht auf insgesamt sechs Meter Breite auf dem Flurstück Nr. 626 (bisherige Primstraße) festgesetzt wird.</p> <p>Dies widerspricht unseres Erachtens den vorangegangenen abstimmungen, wonach ein Schutzstreifen auf insgesamt 12 Metern Breite auf den vorgenannten Flurstücken festgesetzt wird.</p>	Der Schutzstreifen wird auf 12m Breite vergrößert.	+
	<p>Wir haben zur Kenntnis genommen, dass die Baugrenzen nordwestlich und südöstlich des Leitungsrechtbereichs jeweils um drei Meter abgerückt wurden, so dass sich in zusammenschau mit dem leitungsrecht auf insgesamt sechs Metern Breite ein außerhalb des Baufensters liegender Streifen von 12 Metern Breite - bestehend aus einem sechs Meter breiten Streifen mit Leitungsrechtfestsetzung und zwei jeweils drei Meter breiten Streifen nicht überbaubarer Grundstücksflächen - ergibt. Da jedoch gemäß der textlichen Festsetzung A 6.1 auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche "Garagen, Carports und nebenanlagen" auch außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen, mithin auf diesen drei Meter breiten Streifen, zulässig sind, gewährleistet der bebauungsplanentwurf gerade nicht die Freihaltung eines 12 Meter breiten Schutzstreifens von Anlagen. Teilsatz 2 der Festsetzung A.6.1. ist leider nicht geeignet, zu einem anderen Ergebnis zu kommen: Während die in Bezug genommenen Regelungen unter Festsetzung A.5. u.a. einen Unter- und Überbau des Leitungsbereichs auch für Nebenanlagen, Garagen und Carports ausschließen, lässt die Festsetzung A.6.1 dies im ersten Teilsatz gerade zu.</p>	Die textliche Festsetzung wird dahingehend angepasst, dass ein Unter- und Überbau des Leitungsbereichs untersagt wird.	+
	<p>Zur Wahrung der Interessen der BWV bleibt es erforderlich, dass ein 12 Meter breiter Schutzstreifen festgesetzt wird, auf dem (ohne Zustimmung der BWV) keinerlei Anlagen - insbesondere keine baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Carports bzw. mobile oder feste Überdachungen - zulässig sind. Wir bitten um entsprechende Änderung des zeichnerischen Teils und Textteils.</p> <p>Im Hinblick auf daraus resultierende etwaige Verzögerungen merken wir an, dass aus unserer Sicht die vorstehend geforderte Änderung nicht zwingend das Erfordernis einer erneuten Auslegung der Bebauungsplanunterlagen nach sich zieht, soweit die betroffenen Eigentümer der Flst. 616 und 626 jeweils der Änderung zustimmen.</p> <p>Konkret würde aus unserer Sicht bereits eine Anpassung des zeichnerischen Teils dergestalt, dass das Leitungsrecht auf den Flst. 616 und 626 jeweils der Änderung zustimmen</p>	Kenntnisnahme, der zeichnerische und schriftliche Teil, wird dahingehend angepasst, dass ein Unter- und Überbau des Leitungsbereichs untersagt wird.	+
	<p>2. hinsichtlich der entstehenden Kreuzung der bestehenden BWV-Leitung mit der Primstraße in neuer Lage ist die Festsetzung des Textteils unter A.7.6 aus unserer Sicht ausreichend, soweit die Gemeinde Balgheim die zur Regelung der benannten Kreuzung entworfene und der Gemeinde Balgheim vorliegenden Vereinbarung unterzeichnet.</p>	Kenntnisnahme; die Vereinbarung mit der BWV ist vor Satzungsbeschluss zu schließen	0

Nr.	Behörde, Fachbereich	Abwägungsergebnis	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
	Abschließend möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass parallel zum bebauungsplanverfahren ausführliche und eingehende Abstimmungen zwischen BWV und der Gemeinde Balgheim stattfanden, deren resultat war, dass im bebauungsplan ein 12 Meter breiter Schutzstreifen auf den Flst. 616 und 626 festgesetzt sowie das Befahren des Schutzstreifens während der Bauphase des Vorhabens der Fa. Schilt ausgeschlossen und der Schutzstreifen freigehalten wird. Obwohl bei einer Überbauung der BWV-Leitung ohne besondere Schutzmaßnahmen die zulässige Belastungsgrenzwerte überschritten würden, hat sich die BWV auf o.g. Grundlage (12 Meter breiter Schutzstreifen) bereit erklärt, die neue Kreuzung zuzulassen, wenn durch eine mit der Gemeinde abzuschließende Vereinbarung insbesondere sichergestellt ist, dass keine unzulässige Belastung der BWV-Leitung durch bautechnische Maßnahmen eintritt. Diese Vereinbarung geht Ihnen in revidierter Fassung separat zu. Wir gehen davon aus, dass der Bebauungsplan gemäß der getroffenen Absprache hinsichtlich der Schutzstreifenbreite angepasst wird.	Kenntnisnahme	0
<b>43</b>	<b>bnNETZE</b>	<b>30.04.2021</b>	
	Keine weiteren Bedenken und Anregungen. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 10.12.2019	Kenntnisnahme	0
<b>44</b>	<b>Polizeidirektion</b>	-	
	Keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
<b>Berufsverbände und Interessengemeinschaften</b>			
<b>50</b>	<b>Bund für Umwelt- und Naturschutz; Stellungnahme über Landesnaturschutzverband, LSV, eingegangen</b>	-	
	Keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
<b>51</b>	<b>Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg</b>	-	
	Keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
<b>52</b>	<b>Industrie- und Handelskammer S-B-H</b>	-	
	Keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
<b>53</b>	<b>Handwerkskammer Konstanz</b>	-	
	Keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
<b>54</b>	<b>Naturpark Obere Donau</b>	<b>27.04.2021</b>	
	Von Seiten der NP-Geschäftsstelle besteht kein Bedarf zu einer erneuten Anhörung und einer weiteren Verfahrensbeteiligung. Den Planungen und dem erfolgten Abwägungsverfahren kann von Naturparkseite zugestimmt werden.	Kenntnisnahme	0
<b>Versorger (soweit nicht kommunal)</b>			
<b>60</b>	<b>NetzeBW, Bauleitplanung</b>	<b>17.05.2021</b>	
	Zur bisherigen Stellungnahme vom 11. Dezember 2019 zum Bebauungsplan bringen wir keine weiteren Anmerkungen ein.	Kenntnisnahme	0
<b>61</b>	<b>Deutsche TELECOM AG, NL Ravensburg</b>	<b>20.04.2021</b>	

Nr.	Behörde, Fachbereich	Abwägungsergebnis	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
	<p>Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan „Balgheim / Bebauungsplan Primstraße - 3. Änderung und Erweiterung“.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen.</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaubestimmung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bitte lassen Sie uns nach bekannt werden der Straßennamen und Hausnummern diese umgehend zukommen.</p> <p>Bitte informieren Sie uns auch nach Bekanntwerden über Mitbewerber !</p> <p>Bitte Antworten nur noch an dieses Emailpostfach: FMB T-NI-Sw-Pti-32-Bauleitplanung@telekom.de</p>	Kenntnisnahme	0
62	<b>Energieversorgung Rottweil (Gasversorg.)</b>		
	Keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
63	<b>Unitymedia / Vodafone</b>	20.05.2021	
	Verweis auf die Stellungnahme vom 06.12.2019	Kenntnisnahme	0
	<p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	Kenntnisnahme	0
<b>Nachbargemeinden</b>			
80	<b>Stadtverwaltung Spaichingen</b>	18.05.2021	
	<p>aktuell läuft ja ein Abgleich mit dem Regierungspräsidium Freiburg bzgl. des weiteren Vorgehens im Hinblick auf die Quertrasse zwischen Spaichingen/Balgheim.</p> <p>Erst unter Zugrundelegung der in diesem Abgleich getroffenen Entscheidung kann zu dem konkret vorgelegten Bebauungsplanentwurf abschließend eine Stellungnahme erfolgen.</p> <p>Dies werden wir im Anschluss an den genannten Abgleich dann unmittelbar tun und kommen dann noch einmal gesondert auf Sie zu.</p>	Kenntnisnahme; siehe auch Ausführungen zu Lfd.-Nr 31 (RP-Straßenbauverwaltung)	0
81	<b>Gemeindeverwaltung Rietheim-Weilheim</b>		
	Keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0

Nr.	Behörde, Fachbereich	Abwägungsergebnis	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
<b>82</b>	<b>Gemeindeverwaltung Dürbheim</b>	<b>19.04.2021</b>	
	Belange der Gemeinde Dürbheim sind hierdurch nicht betroffen.	Kenntnisnahme	0
<b>83</b>	<b>Gemeindeverwaltung Böttingen</b>	-	
	Keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
<b>Sonstige</b>			
<b>90</b>	<b>Sonstige Stellungnahmen oder Anregungen des frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3(1) Beug</b>		
	- keine -	Kenntnisnahme	0