

Gemeinde Dischingen



# B E B A U U N G S P L A N

mit integriertem Grünordnungsplan  
und örtlichen Bauvorschriften

## „Blasenfeld – 1.Änderung und Erweiterung“

Begründung - Entwurf

Plandatum: 08.04.2019

Aufgestellt

Hermaringen,.....

Anerkannt und ausgefertigt

Dischingen, .....

.....  
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.  
Stadtplanerin (akbw)

.....  
Alfons Jakl, Bürgermeister



Ingenieurbüro Gansloser  
GmbH & Co. KG  
Robert-Bosch-Straße 1  
89568 Hermaringen  
Telefon: 07322 - 9622-0  
Telefax: 07322 - 9622-50

---

Projektnummer 218.09763.00

Bearbeitung:

**Stephanie Schwarzinger**  
M.Eng. Stadtplanung  
B.Sc. Geographie

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>4</b>
1.	Erfordernis der Planaufstellung .....	4
2.	Alternativenprüfung .....	4
3.	<b>Bedarfsbegründung .....</b>	<b>4</b>
4.	Einordnung in übergeordnete Planung .....	5
5.	Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld .....	8
6.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs .....	8
7.	Lage und Topographie .....	9
8.	Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs .....	9
9.	Festsetzungen des Bebauungsplans .....	10
10.	Örtliche Bauvorschriften .....	13
11.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	13
12.	Planungsstatistik .....	13
<b>B.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>14</b>
1.	Einleitung .....	14
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	16
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich .....	22
4.	Zusätzliche Angaben .....	25
<b>C.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>26</b>

## **A. BEGRÜNDUNG**

### **1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans „Blasenfeld“ ist die geplante Betriebserweiterung des ansässigen Gewerbebetriebs Schwab im Gebiet Blasenfeld, Gemarkung Eglingen. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan weist für den Bereich ein allgemeines Wohngebiet aus. Dies ist nicht mit dem bestehenden Gewerbebetrieb und dem geplanten Vorhaben vereinbar, weshalb der Bebauungsplan geändert werden soll. Die Firma Schwab möchte im Westen eine Fläche für die Lagerung von Beton- und Ziegelabbruch schaffen. Im südwestlichen Bereich soll ein mobiler Brecher gestellt werden.

Ziel der Gemeinde ist es dem ortsansässigen Betrieb Erweiterungsfläche zur Verfügung zu stellen. Die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes schließt an das bestehende Betriebsgebäude und somit an bestehendes Siedlungsgebiet an und soll deshalb an dieser Stelle ermöglicht werden. Unter Einhaltung der zulässigen Immissionswerte kann sich der Betrieb an dieser Stelle mit Berücksichtigung der Wohn- und Mischgebiete in der Umgebung verträglich weiterentwickeln.

Die Erschließung wird über die Straße „Im Brühl“ sichergestellt.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren mit zwei Beteiligungsrounden der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Grünordnerische Festsetzungen werden in den Bebauungsplan integriert.

### **2. ALTERNATIVENPRÜFUNG**

Im bereits vorhanden Gewerbegebiet im Osten von Eglingen sind keine Flächen mehr verfügbar. Diese stehen den dort bereits ansässigen Gewerbebetrieben als Erweiterungsfläche zur Verfügung.

Das Firmengebäude der Firma Schwab befindet sich bereits auf der östlichen Seite der im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbefläche. Der geplante Lagerplatz mit mobilem Brecher soll im Westen des Plangebiets betrieben werden. Die Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Firma Schwab, sodass keine weiteren Standorte in Frage kommen. Zudem wird der Grundsatz der kurzen Wege gefördert.

### **3. BEDARFSBEGRÜNDUNG**

#### **3.1 Gewerbeflächen und Mischbauflächen in Dischingen**

Bezüglich der vorhandenen und geplanten Misch- und Gewerbeflächen sowie der Ziele der Gemeinde Dischingen wird auf die Plausibilitätsprüfung die im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung erstellt wird verwiesen.

#### **3.2 Konkreter Gewerbeflächenbedarf**

Die Firma Schwab plant ihren bestehenden Gewerbebetrieb zu erweitern. Auf der Erweiterungsfläche ist geplant eine Brecheranlage für Bauschutt zu betreiben sowie das gebrochene Material, welches wiederverwendet wird, zu lagern. Weiterhin sind Schüttgutboxen und ein Wasserbecken geplant. Das Wasserbecken wird benötigt, um den Staub bei der Brecher Tätigkeit zu binden. Die gesamte Gewerbegebietsfläche wird kurzfristig für das Vorhaben der Firma Schwab benötigt. Ein Bauantrag ist bereits in Erarbeitung und wird in Kürze eingereicht.

### 3.3 Konkreter Mischgebietsflächenbedarf

Die Firma Schwab plant auf der Mischgebietsfläche ein Bürogebäude weiterhin bietet diese Fläche Platz für zwei Einfamilienhäuser, für die ein mittelfristiges Interesse besteht.

## 4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

### 4.1 Raumordnung

Ziele des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 (Auszug):

#### PS 2.4.3.6 (Z)

Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

#### Berücksichtigung:

Die Gemeinde kommt diesem Ziel mit ihrer Entwicklung grundsätzlich nach und beschränkt Eingriffe auf das notwendige Maß. Die Ausweisung der gewerblichen Flächen an dieser Stelle ist jedoch für die nachhaltige Entwicklung und Bestandssicherung der Gemeinde erforderlich.

In der Gemeinde stehen noch ausreichend Freiräume zur Erholung sowie Flächen für die Land- und Forstwirtschaft zur Verfügung.

#### PS 3.1.9 (Z)

Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

#### Berücksichtigung:

Innerörtliche Flächen stehen für die Gewerbeentwicklung nicht zur Verfügung. Die Inanspruchnahme von Flächen wird auf den tatsächlich benötigten Bedarf beschränkt.

#### PS 5.3.2 (Z)

Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.

#### Berücksichtigung:

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wird auf den tatsächlich benötigten Bedarf beschränkt. Der Eingriff in den Boden und Naturhaushalt wird durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Ergebnis: Die übergeordneten Ziele der Raumordnung werden beachtet.

### 4.2 Regionalplan

Im Regionalplan Ostwürttemberg ist das Plangebiet als „Siedlung/Wohnen in Planung“ dargestellt sowie als Fläche für Landwirtschaft und Bodenschutz. Die Fläche „Siedlung/Wohnen in Planung“ wird im Regionalplan nachrichtlich aus der Bauleitplanung dargestellt. Rechtswirkungen bestimmen sich nach dem Stand der Bauleitplanung. Die Fläche für

Landwirtschaft und Bodenschutz sind Grundsätze im Regionalplan, die berücksichtigt werden müssen. Ziele der Raumordnung und Regionalplanung sind nicht betroffen. Das Vorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung.



Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan Ostwürttemberg 2010

Als **Grundsätze** werden im Regionalplan genannt:

3.2.2 Schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz

3.2.2.1 (G)

Die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, insbesondere die in der Raumnutzungskarte besonders gekennzeichneten schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft, sollen als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden. Hierbei sollen auch Bonitätsunterschiede innerhalb der schutzbedürftigen Bereiche berücksichtigt werden.

3.2.2.2 (G)

Bei der Ausweisung von neuen Siedlungsflächen sind bevorzugt Flächen mit ungünstigen natürlichen Ertragsbedingungen in Anspruch zu nehmen, sofern sie nicht für den Naturschutz von besonderer Bedeutung sind.

3.2.2.3 (G)

Landwirtschaftliche Flächen, die aus agrarpolitischen Gründen extensiv bewirtschaftet oder stillgelegt werden oder aus wirtschaftlichen Gründen aus der Produktion ausscheiden, sollen nur in den weniger bewaldeten Teilräumen der Region zur Aufforstung freigegeben werden.

3.2.2.4 (G)

Die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen von Boden, Wasser und Luft sowie die Erhaltung der Artenvielfalt der Tier- und Pflanzenwelt ist durch eine ökologisch verträgliche Landbewirtschaftung zu gewährleisten; auf Ackerland in geeigneten Lagen sollen verstärkt Maßnahmen zum Schutz der Böden vor Erosion getroffen werden.

**Berücksichtigung:**

Innerörtliche Flächen stehen für die Gewerbeentwicklung nicht zur Verfügung. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen / Boden wird auf den tatsächlich benötigten Bedarf beschränkt. Der Eingriff in den Boden und Naturhaushalt wird durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. In der Gemeinde stehen noch ausreichend Flächen für die Landwirtschaft zur Verfügung. Mit der geplanten Ausweisung wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet.



Ergebnis: Die übergeordneten Ziele der Regionalplanung werden beachtet. Die Grundsätze werden berücksichtigt.

#### 4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dischingen ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche und landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da die geplante Nutzung als Gewerbegebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist dieser zu ändern.

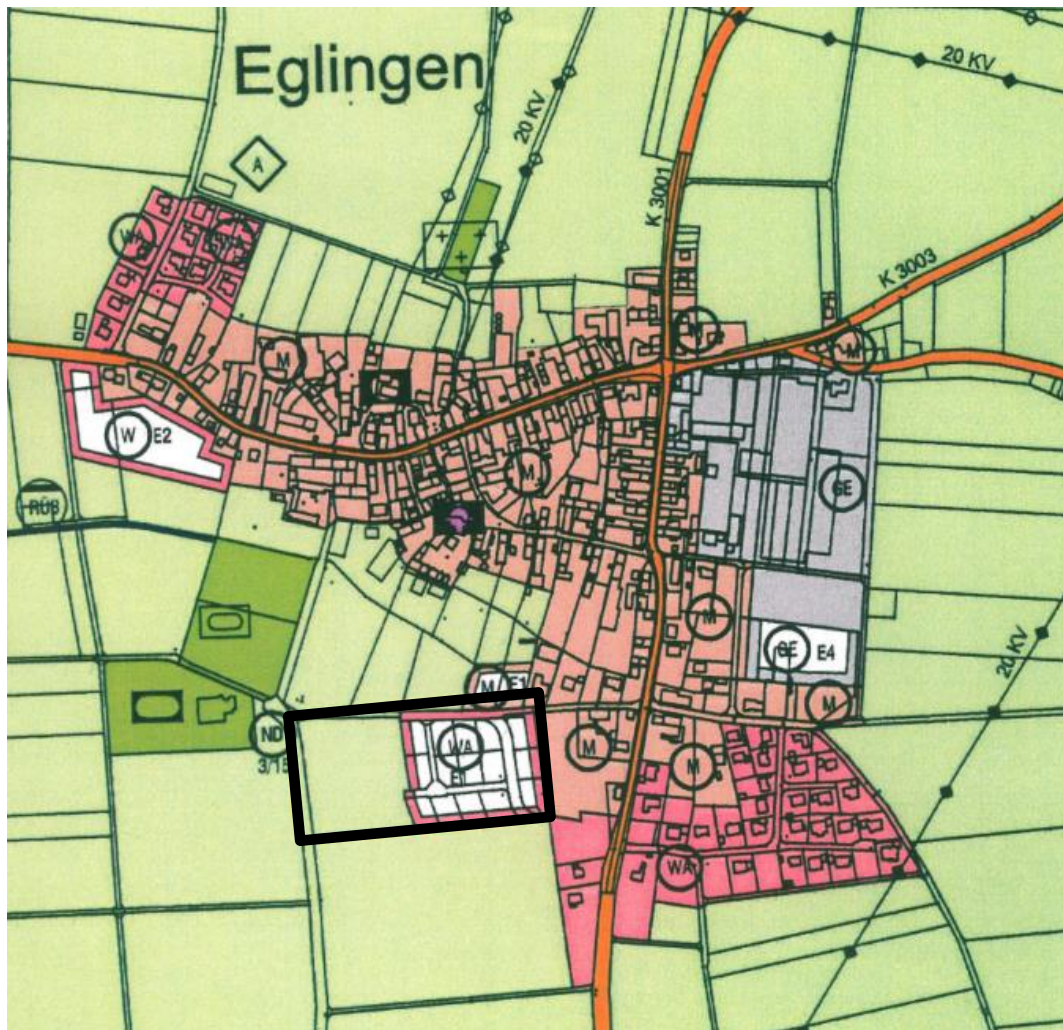


Abb. 2: Wirksamer Flächennutzungsplan Gemeinde Dischingen – Ausschnitt Eglingen

Der Flächennutzungsplan wird derzeit fortgeschrieben. Die Änderung wird im Zuge der Fortschreibung vorgenommen. Im Vorentwurf der Fortschreibung ist bereits ein Teil der Gewerbefläche berücksichtigt. Der westliche Teil wird in der Fortschreibung auch als Gewerbefläche dargestellt.

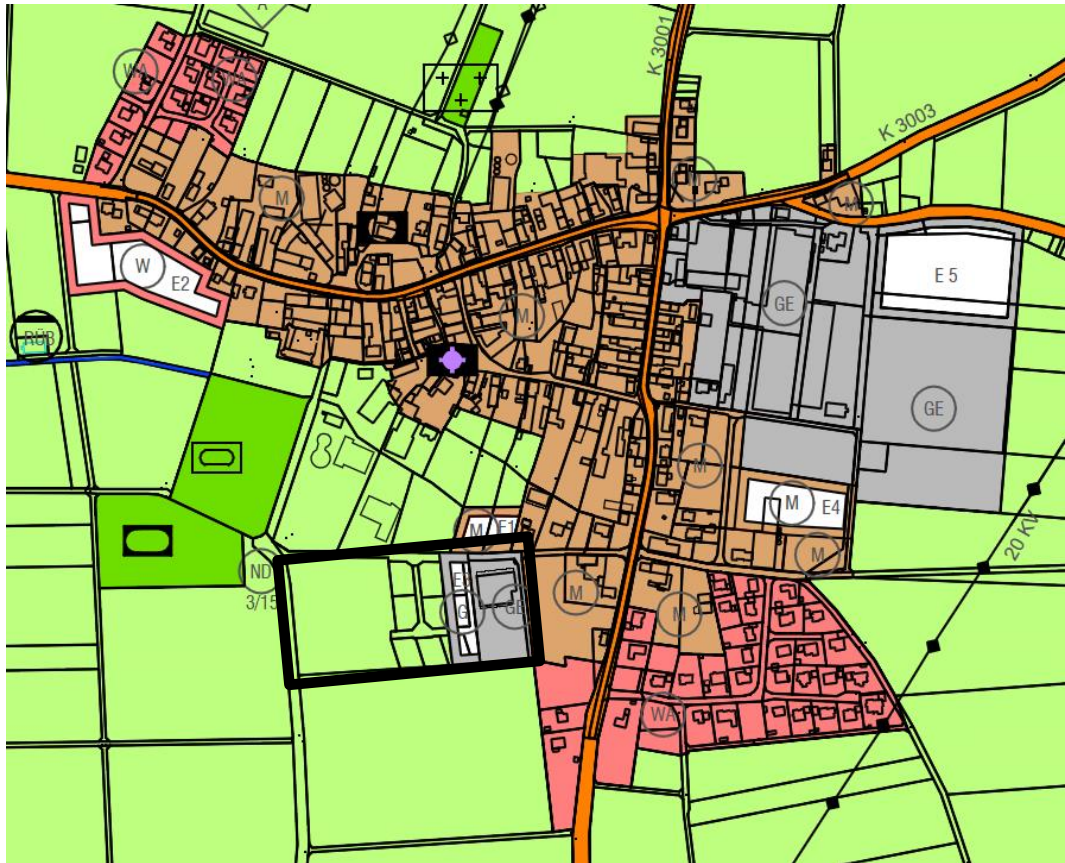


Abb. 3: Fortschreibung Flächennutzungsplan Vorentwurf Gemeinde Dischingen – Ausschnitt Eglingen

## 5. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND UMFELD

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Blasenfeld“ von 1994.

Nördlich des Gebiets befindet sich zum Teil ein Mischgebiet und zum Teil landwirtschaftliche Flächen östlich des Geltungsbereichs schließt ein Mischgebiet an. Südlich und westlich werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Im Westen befindet sich ein Sportplatz in unmittelbarer Nähe.

## 6. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Eglingen:

Grundstücke Flurstück-Nr. 885/1 (Teilfläche), 887, 887/1, 887/2, 887/3, 887/4, 887/5, 887/6, 887/13, 887/14, 887/15, 889 (Teilfläche) 889/1, 889/2

Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind:

Grundstücke der Gemarkung Eglingen Flurstück-Nr. 164, 165, 166, 167, 168, 169, 171, 172 (Ochsenweg), 886



## **7. LAGE UND TOPOGRAPHIE**

Das Planungsgebiet befindet sich südwestlich von Eglingen an der Straße „Im Brühl“. Das Gelände steigt in Richtung Süden um ca. 2,5 m an.

## **8. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

### **8.1 Nutzung**

Der östliche Teil des Geltungsbereiches ist bereits von der Firma Schwab bebaut und wird als Lagerplatz genutzt. Die westliche Seite ist unbebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Nördlich des Gebiets befindet sich zum Teil ein Mischgebiet und zum Teil landwirtschaftliche Flächen östlich des Geltungsbereichs schließt ein Mischgebiet an. Südlich und westlich werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Im Westen befindet sich ein Sportplatz in unmittelbarer Nähe.

### **8.2 Bodenwerte**

Die Ackerfläche besitzt im Westen und in der Mitte des Plangebiets eine mittlere und im Osten eine hohe Wertigkeit.

Im Westen und in der Mitte des Plangebiets (ca. 2/3 der Fläche) kommen die Bodentypen Pelosol und Pseudogley-Pelosol aus toniger Fließerde auf Bunter Brekzie vor. Die Bodenreaktion im Ackerbereich ist neutral bis schwach sauer. Der Humusgehalt im Oberboden ist mittel humos, der Unterboden ist humusfrei. Im Osten des Plangebiets (ca. 1/3 der Fläche) kommen die Bodentypen Kolluvium-Gley und Gley aus Abschwemmmassen auf Schwemmsedimenten vor. Die Bodenreaktion im Ackerbereich ist schwach alkalisch bis neutral. Der Humusgehalt im Oberboden ist mittel bis sehr stark humos, der Unterboden ist schwach bis mittel humos. (Quelle: <http://maps.lgrb-bw.de/>)

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

### **8.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke innerhalb des Gebietes sind in privatem Eigentum der Firma Schwab.

### **8.4 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über die Straße „Im Brühl“ bereits an das örtliche Straßennetz angebunden.

### **8.5 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Niederspannungs- und Mittelspannungsleitungen sowie eine Gasleitung liegen in der Straße „Im Brühl“. Auf dem Flst.889/1 der Firma Schwab befindet sich eine Umspannstation.

Eine Wasserleitung befindet sich im Westen des Plangebiets. Diese verläuft in etwa parallel zum angrenzenden Ochsenweg.

Über das Plangebiet verläuft von Süd nach Nord im Westen des bestehenden Firmengebäudes ein Regenwasserkanal.

Bei den Ver- und Entsorgungsleitungen handelt es sich um öffentliche Leitungen.

## **9. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Osten des Plangebiets sind ein Bürogebäude und Wohnhäuser geplant, weshalb in diesem Bereich ein Mischgebiet festgesetzt wurde.

Ausgehend von dem bereits im Gebiet befindlichen Gewerbebetrieb, soll der kurzfristige Bedarf einer Nutzung der Fläche als Lagerplatz gedeckt werden. Dazu wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Ein Teil des Gewerbegebiets ist als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, um die Wohnnutzung in der Umgebung nicht wesentlich zu stören.

Um ein Konfliktpotential mit den bestehenden Nutzungen zu verhindern, sind Wohnungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **9.2.1 Grundflächenzahl**

Um den Rahmen der baulichen Entwicklung nicht einzuschränken, ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

#### **9.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Gebäudehöhe wurde für die einzelnen Gebietstypen aufgrund der Ortsrandlage und Nähe zur angrenzenden Landschaft beschränkt.

#### **9.2.3 Vollgeschosse**

Zur Bemessung der örtlichen Wasserver- und entsorgungsgebühren werden in den einzelnen Gebieten die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

### **9.3 Höhenlage**

Als Bezugspunkt zur eindeutigen Festlegung der max. zulässigen Höhen der baulichen Anlagen ist die Höhenlage definiert.

### **9.4 Bauweise**

Im Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, um sich in das angrenzende, bestehende Gebiet einzufügen.

Im Gewerbegebiet wurde die abweichende Bauweise festgesetzt, um eine Gebäudelänge über 50 m bei Bedarf zu ermöglichen.

### **9.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese sind so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

### **9.6 Flächen für erforderliche Nebenanlagen**

#### **9.6.1 Garagen und Pkw-Stellplätze**

Die Stellung von Garagen und Stellplätzen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, sodass eine unerwünschte Entwicklung hinsichtlich der Gestaltung vermieden wird.

#### **9.6.2 Nebenanlagen**

Im Sinne eines geordneten Erscheinungsbildes sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Unter Berücksichtigung des Gestaltungsspielraums der Bauherren sind hiervon Einfriedungen

ausgenommen. Zudem sind aus Gründen der Funktionalität die der Versorgung dienenden Nebenanlagen auch außerhalb zulässig.

#### **9.7 Verkehrsflächen**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Verkehrsfläche dient der Erschließung des Plangebiets.

#### **9.8 Grünflächen**

Es werden die im zeichnerischen Teil dargestellten Grünflächen ausgewiesen und teilweise mit Pflanzgeboten versehen, um die Gestaltung und Qualität der Flächen sicherzustellen.

#### **9.9 Pflanzgebote**

Um eine Ortsrandeingrünung Richtung Norden, Westen und Süden zu schaffen sind Pflanzgebote festgesetzt. Mit der Eingrünung fügt sich das Gebiet in die Landschaft ein.

#### **9.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**

Um das anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten wurde eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit Zweckbestimmung „Sickermulde“ festgesetzt.

#### **9.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### **9.11.1 Entwässerung**

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftendem Regenwasser so gering wie möglich zu halten, ist das Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern.

Schmutzwasser ist in den Mischwasserkanal einzuleiten.

##### **9.11.2 Anforderung an Oberflächen, Versickerung**

Um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten, sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

##### **9.11.3 Bauzeitenbeschränkung**

Um ein Töten von Tieren (Brutvögel) während der Fortpflanzungszeit zu verhindern, darf die Baufeldräumung nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar stattfinden. Sollte eine Baufeldräumung außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, sind die betroffenen Bereiche auf Vorkommen von Vogelbruten zu untersuchen. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Mit dieser Vermeidungsmaßnahme wird gemäß § 44 BNatSchG eine Tötung von Tieren (Verbotstatbestand) vermieden.

#### **9.12 Flächen für Aufschüttungen**

Zur Wahrung des Ortsbildes wurde festgesetzt, wie hoch Aufschüttungen im Plangebiet maximal zulässig sind.

#### **9.13 Leitungsrecht**

Zur Sicherung der Zugänglichkeit und zum Schutz der Leitungen sind diese mit einem Leitungsrecht festgesetzt.

**9.14 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.s.d. BIm-SchG**

Für das geplante Vorhaben im Gewerbegebiet sind Maßnahmen zum Schallschutz notwendig, um die zulässigen Immissionswerte im Wohngebiet einzuhalten. Die Werte im Mischgebiet werden bereits eingehalten. Für das Mischgebiet sind keine Maßnahmen notwendig.

**9.15 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**

Aufgrund des Eingriffs in den Naturhaushalt ist ein Ausgleich zu erbringen. Ein Teil des Ausgleichs wird innerhalb des Plangebiets erbracht, ein Teil auf einer externen Fläche.

**9.16 Zuordnungsfestsetzung**

Die erforderliche Ausgleichsfläche und -maßnahme wird im Bebauungsplan festgesetzt, um diese dem Bebauungsplan zuordnen zu können.

## 10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um ein Einfügen der neuen Bebauung in das bestehende Siedlungsgebiet zu gewährleisten wurden Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen, Dachdeckung, Dachaufbauten und Gestaltung der Außenwände getroffen.

### 10.2 Werbeanlagen

Aus Rücksicht des Ortsbildes werden gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen gestellt, sowie die Position der Werbeanlagen definiert.

### 10.3 Anforderung an unbebaute Flächen

#### Einfriedungen

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes wurden Festsetzungen zu Einfriedung des Plangebietes getroffen, die den Anforderungen privater Gewerbeflächen Rechnung tragen und nicht zu sehr einschränken.

## 11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen sowie Hinweise gegeben.

## 12. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha (34.814 m²).

Flächennutzung	Fläche in m²
Gewerbegebiet	24.776
Mischgebiet	3.241
Verkehrsflächen	2.814
Private Grünflächen	3.249
Öffentliche Grünfläche	734
<b>Gesamtfläche</b>	<b>34.814</b>

Tab. 1: Übersicht Planungsstatistik.



## B. UMWELTBERICHT

(§ 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB)

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichts richten sich nach der Anlage zum BauGB (§ 2a S. 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB).

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht systematisch nach den Schutzgütern abgehandelt. Es erfolgt eine Bestandsaufnahme mit Bewertung, die Auswirkungen der Planung werden beschrieben, es werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation aufgezeigt sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung abgegeben.

Aufgabe der Umweltprüfung in der Bauleitplanung ist es, alle Belange des Umwelt- und Naturschutzes zusammenzuführen und den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorzulegen.

### 1. EINLEITUNG

#### 1.1 Angaben zum Standort

Das Planungsgebiet befindet sich südwestlich von Eglingen an der Straße „Im Brühl“. Das Gelände steigt in Richtung Süden um ca. 2,5 m an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Eglingen:

Grundstücke Flurstück-Nr. 887, 887/1, 887/2, 887/3, 887/4, 887/5, 887/6, 887/13, 887/14, 887/15, 889 (Teilfläche) 889/1, 889/2

Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind:

Grundstücke der Gemarkung Eglingen Flurstück-Nr. 165, 166, 167, 168, 169, 172 (Ochsenweg), 885/1, 886, 889 (Teilfläche)

#### 1.2 Inhalt, Ziele und Festsetzungen

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans „Blasenfeld“ ist die geplante Betriebserweiterung des ansässigen Gewerbebetriebs Schwab im Gebiet Blasenfeld, Gemarkung Eglingen. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan weist für den Bereich ein allgemeines Wohngebiet aus. Dies ist nicht mit dem geplanten Vorhaben vereinbar, weshalb der Bebauungsplan geändert werden soll. Die Firma Schwab möchte im Westen eine Fläche für die Lagerung von Beton- und Ziegelabbruch schaffen. Im Südwestlichen Bereich soll ein mobiler Brecher gestellt werden.

<b>Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)</b>	Gewerbegebiet (GRZ 0,8), Gebäudehöhe bis max. 10 m Mischgebiet (GRZ 0,6) Verkehrsfläche (Straße) Grünflächen
<b>Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)</b>	Gebäude und bauliche Anlagen zur Erfüllung des Nutzungszwecks
<b>Erschließung</b>	Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „Im Brühl“
<b>Flächenbedarf</b>	Geltungsbereich ca. 3,5 ha

Tab. 2: Festsetzungen und Angaben über Art und Umfang des Vorhabens.

### 1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

In den nachfolgenden Tabellen sind die, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, festgelegten Ziele des Umweltschutzes aufgelistet.

Fachgesetz	Ziele und Berücksichtigung des Umweltschutzes
Bodenschutz (§ 1a BauGB)	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen sparsamer Umgang mit Boden Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Sorgsamer Umgang mit Boden durch Trennung von Ober- und Unterboden Restflächen sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen Bodenversiegelungen nur dort, wo es unbedingt notwendig ist Berücksichtigung großflächiger Versiegelungen in der Eingriffsbilanzierung
Abfall- und Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe)
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Es wurde eine Lärmabschätzung durchgeführt und hierzu entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.
Wassergesetz für BW	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Das Plangebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet im Verfahren. Es befindet sich nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich (HQ <sub>10</sub> - HQ <sub>Extrem</sub> ). Quellen treten im Gebiet nicht zu Tage. Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert bzw. in Zisternen oder Sickermulden gesammelt.
Natur- und Landschaftsschutz, BNatSchG / NatSchG	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen Erholungsfunktion der Landschaft erhalten Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Im Plangebiet befindet sich kein nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchGBW geschützten Biotope. Es befinden sich keine geschützten Natura 2000 –Gebiete (FFH und SPA Gebiete) innerhalb des Geltungsbereichs. Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete sind nicht vorhanden. Um Beeinträchtigungen in den Natur- und Landschaftsschutz zu minimieren, sind Grünflächen und Pflanzgebote festgesetzt.

Tab. 3: Ziele des Umweltschutzes.

Fachpläne	Ziele der Fachpläne
<b>Regionalplan des Regionalverbands (2009)</b>	Es stehen der Planung keine raumordnerischen Ziele entgegen.
<b>Flächennutzungsplan der Gemeinde Dischingen</b>	Das Plangebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft und Wohngebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird derzeit fortgeschrieben. Die Änderungen werden in der Fortschreibung berücksichtigt.
<b>Landschaftsplan der Gemeinde Dischingen</b>	Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert. Die Änderungen werden in der Fortschreibung berücksichtigt.

Tab. 4: Ziele der Fachpläne.

## 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die folgende Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, umfasst gem. Anlage 1 BauGB die nachfolgenden Angaben.

### 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich beeinflusst werden

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden berücksichtigt.

Europäische Vogelschutzgebiete werden von der zu betrachtenden Planung ebenso wenig tangiert, wie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. Darüber hinaus sind keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und /oder Kulturgüter und sonstige Sachgüter gegeben. Nachfolgend werden die planungsrelevanten Schutzgüter betrachtet.

#### 2.1.1 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

##### a) Habitatpotentialanalyse

Belange des Artenschutzes müssen unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens betrachtet werden. § 44 BNatSchG beinhaltet bestimmte Verbote der Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten. Bestimmte Verbotssachverhalte können ggf. auch durch (vorgezogene) funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) vermieden werden. Artenschutzrechtliche Verbote sind nicht der Abwägung zugänglich. Die nach Europarecht geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie die europäischen Vogelarten, sind für nach § 14 ff BNatSchG oder bestimmte Vorhaben laut BauGB zulässige Eingriffe, artenschutzrechtlich relevant.

Die Flächen innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich auf intensiv genutzten Wiesenflächen. In der angrenzenden Umgebung sind weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden, im Nordwesten befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie ein Sportplatz.

Wiesenflächen stellen prinzipiell für Offenlandbrutvögel einen potentiellen Lebensraum dar. Aufgrund der Vorbelastungen durch die intensive Nutzung, die angrenzende Straße

sowie des bestehenden Gewerbebetriebs ist die Wahrscheinlichkeit für ein Vorkommen von Offenlandbrütern geringer als auf Flächen ohne Vorbelastungen.

Es ist davon auszugehen, dass die zu überplanende Fläche als potentielles Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse dient. Aufgrund der umgebenden Strukturen (Acker- und Wiesenflächen) sowie der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen ist bei Überplanung des Gebietes nicht von einer wesentlichen Verschlechterung des Nahrungsangebotes auszugehen.

Mit einem Vorkommen von Reptilien, Amphibien, Schmetterlingen und weiteren geschützten Tier- und Pflanzenarten ist im Geltungsbereich aufgrund der intensiven Nutzung der Wiese mit regelmäßiger Mahd und der damit fehlenden geeigneten Habitatstrukturen derzeit nicht zu rechnen.

Um ein Töten von Tieren (Brutvögel) während der Fortpflanzungszeit zu verhindern, darf die Baufeldräumung nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar stattfinden. Sollte eine Baufeldräumung außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, sind die betroffenen Bereiche auf Vorkommen von Vogelbruten zu untersuchen. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Mit dieser Vermeidungsmaßnahme wird gemäß § 44 BNatSchG eine Tötung von Tieren (Verbotstatbestand) vermieden.

Durch die Anlage von Grünflächen werden neue Nahrungshabitate geschaffen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass Brutvogelvorkommen aufgrund der Ausstattung und Umgebung unwahrscheinlich sind, aber ein Vorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie Bauzeitenbeschränkung und Anlage einer Grünfläche ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen bzw. Verschlechterungen der Lebensraumsituation auszugehen.

#### **b) Bestandsaufnahme und Auswirkung für Pflanzen**

Die Flächen innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich überwiegend auf intensiv genutzter Wiesenfläche mit regelmäßiger Mahd sowie bestehender Gewerbefläche.

- Geringe Bedeutung der Pflanzen

Durch eine Ortsrandeingrünung und Pflanzgebote innerhalb des Gebietes werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

- Nicht erheblich bzw. geringe Beeinflussung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen

#### **2.1.2 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Boden**

Das Plangebiet liegt in der Vorrangflur II der Wirtschaftsfunktionenkarte und gehört somit zu den besten Böden des Landkreises Heidenheim, da die Vorrangflur I im Landkreis nicht vertreten ist. Der Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt auf einer Ackerfläche von mittlerer Wertigkeit.

Im Westen und in der Mitte des Plangebiets (ca. 2/3 der Fläche) kommen die Bodentypen Pelosol und Pseudogley-Pelosol aus toniger Fließerde auf Bunter Brekzie vor. Die Bodenreaktion im Ackerbereich ist neutral bis schwach sauer. Der Humusgehalt im Oberboden ist mittel humos, der Unterboden ist humusfrei. Im Osten des Plangebiets (ca. 1/3 der Fläche) kommen die Bodentypen Kolluvium-Gley und Gley aus Abschwemmassen auf Schwemmsedimenten vor. Die Bodenreaktion im Ackerbereich ist schwach alkalisch bis neutral. Der Humusgehalt im Oberboden ist mittel bis sehr stark humos, der Unterboden ist schwach bis mittel humos. (Quelle: <http://maps.lgrb-bw.de/>)

- Mittlere Beeinflussung des Schutzgutes Boden

### **2.1.3 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Wasser**

#### **a) Oberflächengewässer**

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

#### **b) Grundwasser**

Im Planungsgebiet erfolgt kein direkter Eingriff in das Grundwasser. Durch Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück und Festsetzung der Versickerung des Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Grundwassers auszugehen.

#### **c) Wasserschutzgebiete**

Eglingen befindet sich in einem Wasserschutzgebiet mit der Bezeichnung WSG TB Demmingen, TB Eglingen (stillgel.), Dischingen 135/201/4 im Verfahren.

### **2.1.4 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft**

Es handelt sich bei der Grünlandfläche um eine klimatisch aktive Fläche, auf welcher es zur Bildung von Frisch- und Kaltluft kommt. Insgesamt ist die Flächengröße in Bezug zu der angrenzenden offenen Landschaft, jedoch als gering zu beschreiben. Das bedeutet, dass aufgrund der angrenzenden, großen und offenen landwirtschaftlich genutzten Flächen die Funktion der abfließenden Kaltluft weiterhin – erhalten bleibt. Die Siedlungsrelevanz des Planungsgebiets im Speziellen liegt somit im geringen Bereich, da es nur einen äußerst geringen bzw. keinen Teil zur siedlungsrelevanten Kalt- und Frischluftproduktion beiträgt. Insgesamt ist die Bedeutung der Planfläche für dieses Schutzgut "gering". Nachdem für das Schutzgut Luft und Klima keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, ist eine spezifische Ausgleichsmaßnahme nicht erforderlich. Bei dem Vorhaben ist von keinen nachteiligen Auswirkungen auf den Klimawandel auszugehen.

### **2.1.5 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Das Landschaftsbild wird durch die geplanten Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt. Um ein Einfügen in die Umgebung sicherzustellen wurden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Der Ortsrand wird eingegrünt, um einen harmonischen Übergang zur Landschaft zu schaffen. Ein Erholungsgebiet wird nicht tangiert.

### **2.1.6 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

In Folge der geplanten Misch- und Gewerbegebietserweiterung sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu erwarten.

### **2.1.7 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Bereich des Plangebiets liegen hierfür keine Hinweise vor.

### **2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im vorliegenden Fall sind z.B. Wechselwirkungen zwischen Boden und Tiere und



Pflanzen möglich. Je größer der Verlust von Boden durch Versiegelung desto größer kann der Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden.

Im Plangebiet treten keine außergewöhnlichen bzw. besonders relevanten Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern auf.

### 2.1.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Folgenden wird die Betroffenheit der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie der EU-Vogelschutzgebiete hinsichtlich des jeweiligen Erhaltungsziels und Schutzzwecks im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) aufgezeigt. Wie im Vorfeld bereits dargelegt, werden weder Europäische Vogelschutzgebiete, noch Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung tangiert.

Schutzkategorie	Erhaltungsziel und Schutzzweck betroffen		Begründung
	Ja	Nein	
Europäische Schutzgebietskategorie			
<b>Natura 2000- Gebiete (FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet)</b>		x	-
Nationale Schutzgebietskategorie			
<b>Naturschutzgebiet</b>		x	-
<b>Nationalpark / Nationale Monumente</b>		x	-
<b>Landschaftsschutzgebiet</b>		x	-
<b>Naturpark</b>		x	-
<b>Naturdenkmal</b>		x	-
<b>Biosphärengebiet</b>		x	-
<b>Besonders geschützte Tiere und Pflanzen (§ 30-Biotop)</b>		x	-
<b>Wasserschutzgebiet</b>	x		Wasserschutzgebiet im Verfahren
<b>Überschwemmungsgebiet</b>		x	-
<b>Denkmal</b>		x	-

Tab. 8: Europäische und nationale Schutzgebietskategorien und deren Betroffenheit zum Erhaltungsziel und Schutzzweck aufgrund der Planung.

### 2.1.10 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Abfälle werden getrennt gesammelt und durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft entsorgt.

**2.1.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist anzustreben. Solaranlagen sind möglich, werden empfohlen und sind von der Gemeinde erwünscht.

**2.1.12 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan Dischingen integriert. Es werden keine speziellen Aussagen zu grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich getroffen. Informationen zu Immissionen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

**2.1.13 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen**

Die gesetzlich vorgegebenen Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstwerte nach 39. BImSchV (39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) sind einzuhalten. Um die bestmögliche Luftqualität im Plangebiet zu erhalten und die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, sind grünordnerische Festsetzungen getroffen worden.

**2.1.14 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle**

Bei den geplanten Vorhaben ist von keinen entsprechenden nachteiligen Auswirkungen auszugehen.

**2.1.15 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Im Zusammenhang mit benachbarten Gebieten ist eine Kumulation negativer Auswirkungen nicht zu erwarten.

**2.2 Wirkungsanalyse**

Bei der Umsetzung der Planung sind mit folgenden baubedingten Wirkfaktoren (temporär, während der Bauphase auftretenden), anlagebedingten Wirkfaktoren (alle Faktoren, die spezifisch durch die Anlage selbst bedingt sind) und betriebsbedingten Wirkfaktoren (Faktoren, die ursächlich mit dem Betrieb zusammenhängen) zu rechnen.

Es werden keine umweltgefährdenden Techniken und Stoffe gem. Anlage 1 Nr. 2 b) hh) BauGB eingesetzt.

**Baubedingte Wirkungen**

- Verdichtung des vorhandenen Bodens durch Baubetrieb. Im Bereich späterer Grünflächen sind diese durch Tiefenlockerung nach Abschluss der Bauarbeiten rückgängig zu machen
- Bodenumschichtung
- Der Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und separat zu lagern, nach Abschluss der Bauarbeiten wird der Oberboden wieder auf den späteren Grünflächen aufgetragen

- Immissionen (Abgase, Lärm, Staub) sowie mögl. Erschütterungen durch Baumaschinen
- Verlust von Vegetation, Eingriffe in Lebensräume von Tieren und Pflanzen

Es handelt sich um temporäre Belastungen für Mensch und Tier in der Umgebung, die jedoch nicht quantifizierbar sind. Zu erwartende Belastungen baubedingter Wirkungen sind bei Einhaltung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vernachlässigbar.

#### **Anlagebedingte Wirkungen**

- Flächenversiegelung durch Bebauung, Straßen und sonstige befestigte Flächen. Damit einhergehend ist der vollständige Verlust aller Bodenfunktionen.
- Erhöhung des Oberflächenabflusses
- Die Niederschlagswässer von Dachflächen und unbelasteten Hofflächen werden auf den Grundstücken versickert oder in eine Retentionszisterne eingeleitet. Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal abgeführt.
- Verlust von Vegetation, Eingriffe in Lebensräume von Tieren und Pflanzen
- Durch Pflanzgebote werden neue Lebensräume geschaffen.
- Änderung des Landschaftsbildes

Zu erwartende Belastungen anlagebedingter Auswirkungen sind überwiegend als unbedeutend einzustufen. Welche Eingriffe sich auf das jeweilige Schutzgut in welcher Form und in welchem Ausmaß auswirken und welcher Ausgleich erforderlich ist, wird in der nachfolgenden Bilanzierung geklärt.

#### **Betriebsbedingte Wirkungen**

- Immissionen (Lärm, Abgase, Wärme, Strahlung)
- Diese können zu erhöhter Schadstoffbelastung von Luft, Wasser und Boden, Änderung des Mikroklimas und der Störung der Fauna führen.
- Lichtemissionen durch Straßenbeleuchtung und Beleuchtung von Gebäuden

Geplante bauliche Anlagen sind durch die Festsetzungen und Vorgaben im Bebauungsplan beschränkt. Dadurch wird auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen und die Abwärme der Gebäude reguliert, so dass keine Beeinträchtigung zu erwarten sind. Durch die im Hochbau geforderten Standards ist nicht mit erhöhten Immissionen zu rechnen. Zu erwartende Belastungen betriebsbedingter Wirkungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Immissionsgrenzwerte, der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen vernachlässigbar.

### **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei der Durchführung der Planung würde dies einen Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Wiesenfläche mit regelmäßiger Mahd) bedeuten. Eine Minimierung des Eingriffs erfolgt über die Grünordnung und der Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter auf externen Flächen. Die Erschließung ist über die bestehende Straße „Im Bühl“ gesichert.

### **2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans**

Das Firmengebäude der Firma Schwab befindet sich bereits im Plangebiet. Der geplante Lagerplatz mit mobilem Brecher soll westlich des Plangebiets betrieben werden. Es kommen somit keine weiteren Standorte in Frage. Zudem wird der Grundsatz der kurzen Wege gefördert.

### 3. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH

#### 3.1 Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen

Für die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayrischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003 herangezogen. Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde der Regelablauf angewandt.

Um den Ausgleichsbedarf des Gebiets zu bestimmen, „ist dieses zunächst nach seiner Bedeutung für Natur- und Landschaft – durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter – in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu untergliedern.“ Zum Schluss ist „entsprechend der Planung das Gebiet in Flächen mit hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A) und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad (Typ B) zu untergliedern.“ „Durch die Überlagerung ergeben sich Teilgebiete unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensitäten.“ Anschließend sind die jeweiligen Flächengrößen zu ermitteln und mit dem gewählten Kompensationsfaktor zu multiplizieren. Daraus ergibt sich der Kompensationsumfang des Vorhabens. Grundsätzlich kann ein geringerer Kompensationsfaktor z.B. durch umfassende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erreicht werden. (Quelle: Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Stand Januar 2003).

##### 3.1.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Übersicht der im Planungsgebiet ermittelten Kategorien	
<b>Kategorie I</b>	Intensiv genutzte Wiese mit regelmäßiger Mahd (10.376 m²)
<b>Kategorie II</b>	Im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Grünflächen mit Pflanzgeboten sowie 4 m² Pflanzfläche pro Baum innerhalb der Verkehrsflächen (850 m²)
<b>Ohne Berücksichtigung</b>	Bestehendes Grundstück (Mischgebietsfläche) Flurstück 885/1 (Teilfläche) (3.241 m²) Im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Wohngebietsflächen inkl. Erschließung bzw. bereits genehmigtes Gewerbegrundstück (13.544 m²) Bestehende Straßenflächen (2.814 m²) Geplante Eingrünung (Minimierung) (3.983 m²)

Tab. 5: Bewertungstabelle nach Kategorien.

Aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan werden nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die bepflanzten Grünflächen (nicht umgesetzt) als Kategorie II angesetzt. Die Wohngebietsflächen inkl. Verkehrsflächen mit Versiegelung höher 0,35 werden nicht berücksichtigt, da diese in die gleiche Kategorie wie die geplante Gewerbegebietsfläche fällt. Für die neun Baumstandorte innerhalb der Verkehrsflächen wird jeweils eine Grünfläche von 4 m² berücksichtigt.



Abb. 4: Ausschnitt Bebauungsplan „Blasenfeld“ von 1994, Gemeinde Dischingen

### 3.1.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Das geplante Gewerbegebiet ist in den Typ A einzustufen mit einem Versiegelungsgrad höher 0,35. Zudem ist das Gebiet in die Kategorie I „Gebiete mit geringer Bedeutung“ einzustufen sowie in Kategorie II „mittlere Bedeutung“. Der erforderliche Kompensationsumfang bzw. der Kompensationsfaktor kann durch folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden.

- Beschränkung der Versiegelung durch Festlegung einer GRZ.
- Verwendung von heimischen, standorttypischen Gehölzen
- Festsetzung von Grünflächen
- Festsetzung von Pflanzgeboten (Sträucher als Ortsrandeingrünung)
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei den Stellplätzen

Durch die oben aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie aufgrund der vorhandenen Belastungen durch Straßen und bestehenden Gewerbes kann der Kompensationsfaktor von Typ A I, Gebiete mit geringer Bedeutung (0,3 - 0,6) auf den Faktor 0,4 gesetzt werden sowie dem Typ A II, Gebiete mit mittlerer Bedeutung (0,8 - 1,0) auf den Faktor 0,9.

### 3.1.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Für die Bewertung der Auswirkungen bzw. des Kompensationsumfangs wurde die Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren herangezogen.

Für die Ermittlung des Ausgleichs werden nur Flächen bilanziert, die durch die Planung negativ verändert werden. Für Bestandsflächen, die nicht verändert werden, ist kein Ausgleich zu erbringen. Flächen, die innerhalb des Plangebiets für eine Minimierung des Eingriffs sorgen (siehe oben) brauchen in der Bilanzierung ebenfalls nicht berücksichtigt zu



werden. Als relevante vorhabenbedingte Eingriffsfläche verbleiben somit 19.376 m<sup>2</sup> in der Kategorie I sowie 850 m<sup>2</sup> in der Kategorie II (vgl. Tab. 6).

Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Berücksichtigung in Bilanzierung
Gesamtfläche	34.814	-
Bestehendes Gewerbegrundstück bzw. Wohngebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan, Mischgebietsfläche und bestehende Straßenflächchen	13.544 + 3241 + 2.814	nein
Neue Grünflächen (pfg) - Minimierungsfläche	3.983	nein
Intensiv genutzte Wiese	10.376	Ja - Kategorie I
Im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Grünflächen mit Pflanzgeboten	850	Ja - Kategorie II

Tab. 6: Bewertungstabelle nach Kategorien.

Bei der Multiplikation mit dem zugeordneten Kompensationsfaktor von 0,4 in der Kategorie I, Gebiete geringer Bedeutung, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von  $10.376 \text{ m}^2 \times \text{Kompensationsfaktor } 0,4 = 4.150 \text{ m}^2$ . Bei der Multiplikation mit dem zugeordneten Kompensationsfaktor von 0,9 in der Kategorie II, Gebiete mittlerer Bedeutung, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von  $850 \text{ m}^2 \times \text{Kompensationsfaktor } 0,9 = 765 \text{ m}^2$ .

**Zusammenfassend ist damit ein planexterner Ausgleichsbedarf von 4.915 m<sup>2</sup> notwendig.**

### 3.1.4 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme 1 auf planinternen Flächen: Bepflanzter Erdwall

Umfang: 3.249 m<sup>2</sup>

Die Maßnahmen auf internen Flächen sind gemäß den Pflanzgeboten 1 und 2 im Textteil des Bebauungsplans bzw. gemäß Planzeichnung umzusetzen.

Maßnahme 2 auf der bisher intensiv genutzten Wiesenfläche „Ried“, Gemarkung Wittislingen, Flur-Nr. 2509

Umfang: 1.666 m<sup>2</sup> (Gesamtfläche:

Es handelt sich um eine Wiesenfläche innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets (Morrgebiet). Die Wiese wurde bisher 4x im Jahr gemäht, 2 x mit Gülle und 2x mit mineralischem Dünger gedüngt.

Umzusetzende Maßnahmen:

- Die Wiesenfläche wird extensiviert, die Mahd wird auf 2x pro Jahr begrenzt.

- Die erste Mahd ist frühestens ab dem 15. Juni möglich. Das Schnittgut muss abtransportiert werden.
- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und mineralische Düngung
- Gülleausbringung max. 2x pro Jahr

Die Ausgleichsmaßnahmen sind ins Grundbuch einzutragen.

## 4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Bestandsaufnahme und –bewertung der Schutzgüter erfolgte nach dem Stand der Technik unter Verwendung vorhandener Unterlagen und zur Verfügung gestellter Gutachten. Die Kartendarstellungen wurden mit CAD-Software erstellt.

### 4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitoring

Es sind keine Maßnahmen des Monitoring erforderlich.

### 4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht behandelt die Aufstellung des Bebauungsplans "Blasenfeld" der Gemeinde Dischingen. Mit diesem Bebauungsplan soll dem Bedarf nach Gewerbe- und Mischgebietsflächen am Ortsrand von Eglingen Rechnung getragen werden. Hierzu wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen geprüft und beschrieben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich an der südlichen Ortsgrenze. Die Fläche des gesamten Plangebietes beträgt 3,5 ha.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden zulässige Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung eines Misch- und Gewerbegebietes getroffen.

Die Bewertung der Schutzgüter ergab keine besondere Betroffenheit. Im Gebiet sind keine geschützten Biotope vorhanden. Es gibt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Betroffenheit von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten. Durch die Neugestaltung des Plangebietes entfallen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch Festsetzungen von Pflanzgeboten im Bebauungsplan werden Grünstrukturen im Gebiet geschaffen. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der Eingriff zusätzlich so gering wie möglich gehalten. Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird zum Teil auf einer internen und zum Teil auf einer planexternen Ausgleichsfläche durchgeführt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung aller Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich, die Eingriffe in Natur und Landschaft und die damit verbundenen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgeglichen sind.

### 4.4 Verwendete Grundlagen

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OSTWÜRTTEMBERG (2010): Regionalplan der Region Ostwürttemberg

GEMEINDE DISCHINGEN: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

LUBW (2018): Daten- und Kartendienst

## **C. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

- Wird als eigenständiges Dokument nach Satzungsbeschluss ergänzt –