

Gemeinde Immenstaad

Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

Gewerbegebiet „Steigwiesen II – 1. Änderung“



Stand 05. Mai 2017

Inhalt:

- Rechtsplan
- Satzung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung

Satzung

der Gemeinde Immenstaad über die 1. Änderung des Bebauungsplanes

Gewerbegebiet "Steigwiesen II"

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Steigwiesen II – 1. Änderung".

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad hat am 15.05.2017 aufgrund von § 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Steigwiesen II – 1. Änderung" unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015
(BGBl. I S. 1722),
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.
132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I
S. 1548)
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die
Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung - PlanzV-90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I
1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011
(BGBl. I, S. 1509)
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 358,
ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014
(GBl. S. 501)
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S.
698), zuletzt geändert durch geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 17.
Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Die Satzungen bestehen aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes M 1 :1.000 vom 05.05.2017
2. den Bauvorschriften vom 05.05.2017

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:
dem textlichen Teil

vom 05.05.2017

Den Satzungen sind als Anlagen beigelegt:

1. Begründung vom 05.05.2017

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an Werbeanlagen,
3. das Verbot von Niederspannungsfreileitungen,
4. die Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen,
5. die Anforderungen an Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern,
6. die Pflicht zur Herstellung von Anlagen zum Sammeln und Ableiten von Niederschlagswasser gem. § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO,

verstößt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

Es gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Steigwiesen II“ (rechtsverbindlich seit 27.02.2015) mit folgenden Änderungen:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 8 Abs. 3 Nr. 2. und 3. BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Die in § 8 (3) Nr. 1 BauNVO aufgeführten Ausnahmen -Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter - sind zulässig. Sie müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Je Baugrundstück ist maximal eine Wohnung zulässig.

1.2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH - Rohfußboden) wird gemäß der Eintragung im Plan für Teilgebiet B bezogen auf NN festgesetzt.

Die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH - Rohfußboden) wird für das Teilgebiet A auf maximal 0,50 m über der Straßenhöhe der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt. Gemessen wird in der Mitte der entlang der Straße verlaufenden Grundstücksgrenze.

1.2.6 Gesamthöhe der Gebäude

Die zulässige Gesamthöhe ist durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt

- max. 17,50 m im Teilbereich A,
- max. 12,50 m in Teilbereich B.

Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt nicht für Schornsteine.

Überschreitungen für untergeordnete Bauteile (Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten) sind im Einzelfall als Ausnahme nach § 16 Abs. 6 BauNVO zulässig.

1.8 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.8.1 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen festgesetzt.

Sie sind entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen anzulegen, gem. Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Grünfläche entlang der Erschließungsstraße im Teilgebiet A darf für jedes Baugrundstück mit einer Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,00 m unterbrochen werden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO-BW)

Inhalt:

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

2.0 Inhalte

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 1000 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Steigwiesen II – 1. Änderung".

2.0 Inhalte

Es gelten die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Steigwiesen II“ (rechtsverbindlich seit 27.02.2015) mit folgenden Änderungen:

2.1 Dachform, Dachneigung, Solaranlagen

Zulässig sind:

- Flachdächer

Die Flachdächer sind in den Teilgebieten A + B mit einem Flächenanteil von mindestens 60 % mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Mindest-Substratauftrag von 10 cm zu versehen.

Für Garagen- und Nebengebäude sind zulässig:

- Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 10°
- Flachdächer

Diese Dächer sind nur als begrünte Dächer mit einem Mindest-Substratauftrag von 10 cm zulässig.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig.

ausgefertigt:

Immenstaad, den 16. Mai 2017

Jürgen Beisswenger, Bürgermeister



Hinweise

Es gelten die Hinweise des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Steigwiesen II“ (rechtsverbindlich seit 27.02.2015).

Begründung

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planerfordernis + Planungsziele
3. Planung / Planänderungen
 - 3.1 Zeichnerischer Teil / Rechtsplan
 - 3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 3.3 Örtliche Bauvorschriften
4. Erschließung
5. Umweltbericht / Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6 ha und entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Steigwiesen II“.

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Der seit 2015 rechtsverbindliche Bebauungsplan Gewerbegebiet 'Steigwiesen II' weist in den Teilgebieten A und B jeweils ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO aus. Im Teilgebiet A war die Ansiedlung eines Montagewerks der Fa. MTU, einer in Friedrichshafen ansässigen Tochtergesellschaft der Rolls-Royce Power Systems AG vorgesehen, die in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet ein großes Logistikzentrum betreibt. Aufgrund einer konzerninternen Entscheidung wird dieses Projekt nicht weiterverfolgt. Für die Gemeinde Immenstaad bietet sich dadurch die Chance, im Plangebiet künftig Bauflächen für Klein- und mittelständische Betriebe zur Verfügung stellen zu können, für die es im Bodenseekreis nur noch sehr eingeschränkt Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten gibt. Nachgefragt werden insbesondere Grundstücke in der Größe von ca. 1.500 – 5.000 m².

Durch die jetzt vorgesehene Parzellierung in mehrere einzelne Baugrundstücke wird im Teilgebiet A eine zusätzliche Erschließungsstraße erforderlich.

Das Teilgebiet B dient der Erweiterung eines in Immenstaad ansässigen Betriebes der Möbel- und Innenausbaubranche. Dafür war bisher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Die verfügbaren Freiflächen sollten der Anlage von Pkw-Stellplätzen dienen. Die mittlerweile konkretisierte Planung des Betriebes zeigt, dass diese Grundflächenzahl nicht ausreichend ist und auf das gem. § 17 BauNVO höchstzulässige Maß von 0,8 erhöht werden muss.

Die beiden Planänderungen - Anlage einer Erschließungsstraße im Teilgebiet A, Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,8 im Teilgebiet B – machen die Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet 'Steigwiesen II' erforderlich.

3. Planung / Planänderungen

Im Teilgebiet A werden die Nutzungsziffern und das durchgehende Baufenster beibehalten. Die Erschließung erfolgt über eine neue, ringförmig angelegte Straße, die von der außerhalb des Plangebietes gelegenen Markus-Von-Kienlin-Straße abzweigt. Zugunsten einer ausreichenden Bautiefe wird das Baufenster um 10 m nach Nordwesten erweitert.

Die festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe entfällt, neu ist festgesetzt, dass die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH - Rohfußboden) maximal 0,50 m über der Straßenhöhe der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße liegen darf. Damit ist gewährleistet, dass sich die Bebauung an die Topographie anpasst. Die ursprünglich erforderlichen Böschungsf Flächen entlang der südwestlichen und südöstlichen Grenze des Plangebietes entfallen.

Entlang der neuen Ringstraße verläuft eine private Grünfläche, die Pflanzgebote für Bäume enthält. Weitere Pflanzgebote sind entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes angeordnet.

Im Teilgebiet B wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 erhöht und gleichzeitig das Baufenster vergrößert. Die südwestlich des Baufensters ausgewiesene Retentionsfläche für Oberflächenwasser wird nach Nordwesten verlagert und in ihrer Größe reduziert, weil für das Baufenster die extensive Dachbegrünung festgesetzt wird und sich damit der Abflussbeiwert deutlich erhöht. Zwischen dem Baufenster und der Retentionsfläche sind Pkw-Stellplätze angeordnet. Die Planänderung trägt zum sparsamen Umgang mit knappen Gewerbeflächen bei und ist städtebaulich vertretbar, weil sich die zulässige Kubatur an der bereits bestehenden Bebauung im Gewerbegebiet 'Steigwiesen' orientiert.

3.1. Zeichnerischer Teil / Rechtsplan

Gegenüber dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Gewerbegebiet 'Steigwiesen II' ergeben sich folgende Änderungen:

- **Teilgebiet A**

Das Teilgebiet A enthält eine neue Erschließungsstraße, die ringförmig angelegt ist. Das Baufenster ist damit in zwei Teile untergliedert.

Die Grünfläche und der 30-m-Waldabstand entlang der westlichen Grenze des Plangebietes verschieben sich um 10 m nach außerhalb des Geltungsbereichs. Ein Teil der Grünfläche liegt damit auf einer gemeindeeigenen Fläche außerhalb des Geltungsbereichs.

Die Grünflächen entlang der südwestlichen und der südöstlichen Grenze werden auf den erforderlichen Gewässerrandstreifen reduziert.

Die Ringstraße wird von einer Grünfläche gesäumt, die zusätzliche Pflanzgebote für Bäume enthält. Weitere Pflanzgebote sind entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes angeordnet.

Im Bereich der nordwestlichen Kurve der neuen Ringstraße ist ein Standort für eine Strom-Umspannstation ausgewiesen.

Das parallel zur Straße 'Steigwiesen' verlaufende Leitungsrecht zur Regenwasserableitung entfällt, weil es für das Gesamt- Entwässerungskonzept nicht mehr benötigt wird. Dafür wird zwischen der Straße 'Steigwiesen' und der neuen Erschließungsstraße im Teilgebiet A ein Leitungsrecht für die Anlage der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ausgewiesen.

Die entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs festgesetzten Pflanzgebote für Bäume entfallen aufgrund einer vorhandenen Gasleitung. Als Ersatz hierfür wird die vorgesehene Baumreihe entlang der Straße 'Steigwiesen' ergänzt und verdichtet.

- **Teilgebiet B**

Das Baufenster wird im Nordwesten zurückgenommen und nach Südwesten erweitert.

Die Retentionsfläche für Oberflächenwasser wird nach Nordwesten verlegt und in ihrer Größe reduziert.

Zwischen der Retentionsfläche und dem Baufenster sind Pkw-Stellplätze angeordnet.

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet 'Steigwiesen II' bleiben nahezu unverändert. Aufgrund der angestrebten kleinteiligeren Parzellierung und der damit verbundenen Ansiedlung kleinerer und mittlerer Unternehmen soll je Baugrundstück künftig eine Wohnung für Betriebsangehörige zulässig sein.

Geändert wird im Teilgebiet A die Festsetzung der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe in m ü. NN zugunsten einer an die vorhandene Topographie angepassten Bebauung. Die EFH darf damit maximal 0,50 m über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

Damit erübrigt sich auch die Festsetzung gestaffelter Bauhöhen, die aus städtebaulicher Sicht bei einer einheitlichen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe erforderlich gewesen wäre. Diese hätte nach Südwesten hin beachtliche Anschüttungen zur Folge gehabt, die mit einer etwas geringeren Bauhöhe abgemildert werden sollten.

Neu aufgenommen wurde die private Grünfläche entlang der Erschließungsstraße, die für jedes Baugrundstück mit einer Zufahrt unterbrochen werden darf. Diese Regelung wird erforderlich, weil die Parzellierung der Grundstücke flexibel am Bedarf orientiert erfolgen soll.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Steigwiesen II“ sollen mit folgender Ausnahme weiterhin gelten:

Im Teilgebiet A sollten die Flachdächer bisher mit einem Flächenanteil von mindestens 8.000 m² begrünt werden. Ein größerer Anteil war aus Sicht des vorgesehenen Nutzers aufgrund spezifischer Anforderungen nicht möglich (größere Dachaufbauten, Dachdurchbrüche, Lichtbänder etc.). Mit der jetzt beabsichtigten kleingliedrigen Bebauung lässt sich dieses Flächenanteil deutlich auf 60 % erhöhen und auch auf das Teilgebiet B erweitern. Damit sind möglicherweise erforderliche Attiken und Dachaufbauten und auch die kombinierte Solarnutzung berücksichtigt.

4. Erschließung

Die Erschließung des Teilbereichs A erfolgt über die neue Ringstraße, die eine Fortführung der Markus-Von-Kienlin-Straße darstellt, die wiederum von der Landesstraße 207 abzweigt. Der Ausbau ist mit einem Querschnitt von 6,00 m und LKW-tauglichen Radien und Einmündungen vorgesehen.

Der Teilbereich B wird über die Erweiterung der Straße 'Steigwiesen' erschlossen, die im Bestand in einer LKW-Wendeanlage endet. Von dort führt sie künftig auf der Trasse des bestehenden Wirtschaftsweges nach Nordwesten. Der vorgesehene reduzierte Ausbauquerschnitt von 3,50 m zugunsten der straßenbegleitenden Grünfläche erscheint ausreichend, weil die Straße lediglich der Erschließung eines Betriebs dient, der zudem noch Anlieger der erwähnten Lkw-Wendefläche ist.

5. Umweltbericht / Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Der zum Bebauungsplan Gewerbegebiet 'Steigwiesen II' erarbeitete Umweltbericht und die darin enthaltene naturschutzrechtliche Ausgleichskonzeption haben weiterhin Gültigkeit. Der Umweltbericht wurde auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Untersuchungen und Gutachten erstellt:

- Fachstellungnahme zur Vorprüfung der UVP – Pflicht im Rahmen eines erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens (TÜV Süd Industrie Service GmbH)
- Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 2 VVG Friedrichshafen-Immenstaad (Arbeitsgemeinschaft Dipl.-Ing. Burchard Stocks, Umweltsicherung und Infrastrukturplanung / Entwicklungs- und Freiraumplanung Eberhard + Partner) mit den Anhängen:
 - Friedrichshafen/MTU – Biotopstrukturen, Flora (Beiträge zu UVS und B-Plan/GOP), (Dipl. Biologe Wolfram Wahrenburg)
 - Faunistisches Fachgutachten zur Umweltprüfung GE Kluftern-Süd Stadt Friedrichshafen / Steigwiesen II Gemeinde Immenstaad (Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner) und Anhang:
 - Vermeidung / Minimierung der Störwirkungen von Lichtimmissionen (Arbeitsgemeinschaft Dipl.-Ing. Burchard Stocks, Umweltsicherung und Infrastrukturplanung / Entwicklungs- und Freiraumplanung Eberhard + Partner)
 - Umweltprüfung Stadt Friedrichshafen, B-Plan Nr. 745 / Kluftern-Süd (Arbeitsgemeinschaft Dipl.-Ing. Burchard Stocks, Umweltsicherung und Infrastrukturplanung / Entwicklungs- und Freiraumplanung Eberhard + Partner)
 - Baugrund- und Bodenuntersuchungen, Geotechnisches Gutachten mit Angaben zur Versickerungsfähigkeit und Boden-Verwertungskonzept Kluftern-Steigwiesen in Friedrichshafen und Immenstaad, Bodenseekreis (Kugel, Schlegel, Wunderer, Beratende Geologen und Ingenieure)
 - Bodenuntersuchungen und Bodenverwertungskonzept für „Gewerbegebiet Kluftern-Süd / Steigwiesen in Friedrichshafen und Immenstaad, Bodenseekreis (Kugel, Schlegel, Wunderer, Beratende Geologen und Ingenieure)
 - Verkehrsuntersuchung Stadt Friedrichshafen Gewerbegebiet Kluftern-Süd, Gemeinde Immenstaad, Gewerbegebiet Steigwiesen II Erweiterung (Modus Consult Ulm GmbH)
 - Lärmuntersuchung Straßenverkehr, Stadt Friedrichshafen Gewerbegebiet Kluftern – Süd, Gemeinde Immenstaad Gewerbegebiet Steigwiesen II Erweiterung (Modus Consult Ulm GmbH)
 - Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 745 „Gewerbegebiet Kluftern-Süd“ Friedrichshafen, „Steigwiesen II“ Immenstaad (Accon GmbH, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik)
 - Luftschadstoffgutachten und Klimabetrachtung, VVG Friedrichshafen-Immenstaad, GE Kluftern-Süd/Steigwiesen II, (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG)
 - Untersuchung zur Entwicklung von Lärmschutz-Maßnahmen im Wohngebiet Ruhbühl (Büro für Stadtplanung, H. Sieber)
 - Entwurf des Lärmaktionsplans der Gemeinde Immenstaad (Stand: Juli 2013, Rapp Trans)

- Erschließung Gewerbegebiet Steigwiesen II, Genehmigungsplanung (Weber Ingenieure)

Geringfügige Änderungen bzw. Anpassungen ergeben sich zu folgenden Punkten:

- **Waldabstand**

Die Beibehaltung des 30-m-Waldabstandes hätte im Nordwesten des Plangebietes sehr schmale und damit nur eingeschränkt nutzbare Baufenster zur Folge. In der vorliegenden Planung wird daher der Waldabstand im Rahmen der regulären Waldbewirtschaftung, auch aufgrund der dort vorhandenen standortwidrigen, labilen Fichtenbestockung um 10 m verschoben. Der dadurch außerhalb des Geltungsbereichs entstehende zusätzliche Eingriff in den Wald in Höhe von ca. 2.000 m² wird durch die Aufforstung der Grundstücke Fl. St. Nr. 1717, 1719 und 1720 auf der Gemarkung Ittendorf mit einer Gesamtfläche von 14.993 m² ausgeglichen. Ca. 10.000 m² dienen dem Waldausgleich für den Gewerbegebiet 'Steigwiesen II'.

- **Grünflächen**

Die Grünfläche entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes wird um 10 m verschoben und liegt damit teilweise außerhalb des Geltungsbereichs. Sie vergrößert sich von ca. 4.422 m² (alt) auf ca. 4.632 m² (neu). Auf dieser Fläche wird in Absprache mit der Forstbehörde ein stufiger Waldtrauf mit heimischen Sträuchern und Laubbäumen 2. Ordnung (z. B. Feldahorn, Hainbuche) aufgebaut.

Die Grünflächen entlang der südwestlichen und der südöstlichen Grenze des Plangebietes dienten bisher als Gewässerrandstreifen und der Anlage von Böschungen. Diese waren erforderlich, um das Gesamtareal des Teilgebietes A auf ein einheitliches Höhenniveau zu bringen. Aufgrund der geänderten planungsrechtlichen Festsetzung zur Erdgeschossfußbodenhöhe, wonach diese in Bezug auf die Höhe der Erschließungsstraße festgesetzt wird, entfallen diese Böschungen. Während die südwestliche Grünfläche erhalten bleibt steht der Reduzierung der Grünfläche entlang der südöstlichen Grenze von 2.064 m² (alt) auf 1.160 m² (neu) die Neuweisung von ca. 1.770 m² entlang der neuen Erschließungsstraße gegenüber.

Die südöstliche Grünfläche soll, entsprechend den Vorgaben des Maßnahmenkonzepts zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Steigwiesen II“ als Lebensraum für die Zauneidechse dienen. Vorgesehen ist die Anlage von Magerrasen mit durchlässigen Böden, Sand- und Kiesflächen sowie Anschüttungen.

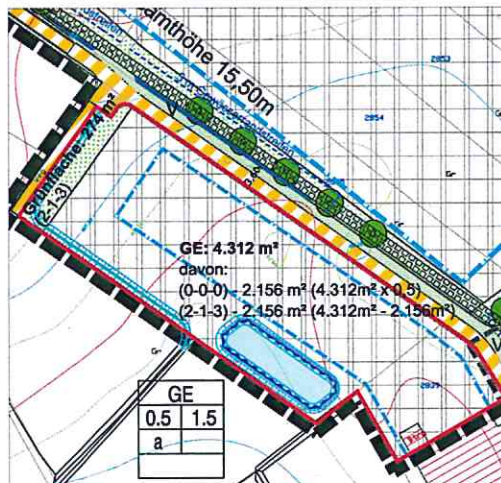
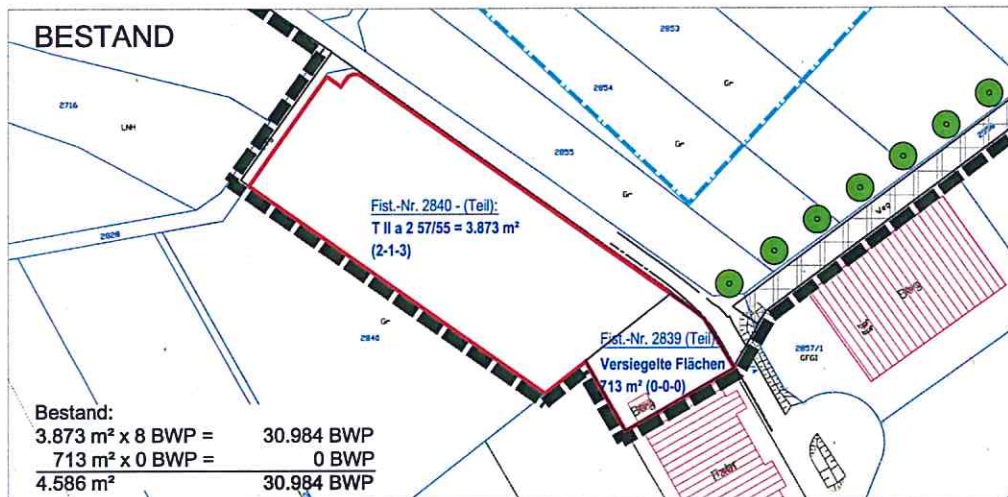
- **Pflanzgebote für Bäume**

Entlang der neuen Erschließungsstraße / Ringstraße und der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs sind zu den bestehenden Pflanzgeboten für Bäume weitere 32 Pflanzgebote für Bäume festgesetzt. Sie dienen der verbesserten Durchgrünung des Plangebietes und dem Ausgleich für die geringfügig reduzierten Grünflächen entlang der südwestlichen und der südöstlichen Grenze des Plangebietes. Die Pflanzgebote auf der südöstlichen Grünfläche entfallen wegen einer dort verlegten Gasleitung und weil sie der angestrebten Gestaltung der Fläche als Lebensraum für Zauneidechsen widersprechen. Stattdessen wurde die Baumreihe entlang der Straße 'Steigwiesen' ergänzt.

• **Eingriff-Ausgleichsbilanzierung**

Die naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung und das darauf beruhende Maßnahmenkonzept gelten unverändert weiter. Durch die Planänderung ergeben sich im Teilgebiet A nur geringe Auswirkungen auf die Überbauung / Versiegelung von Flächen. Diese beruhen auf der Anlage der Erschließungsstraße und der Reduzierung von Grünflächen.

Im Teilgebiet B wird die Grundflächenzahl (GRZ) neu auf 0,8 festgesetzt (alt = 0,5). Dadurch erhöht sich der Anteil überbauter / versiegelter Flächen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nachstehend bilanziert, es ergibt sich ein zusätzlicher Eingriff in Höhe von 10.352 Biotopwertpunkten (BWP).



Planung Rechtsplan 17.02.2015:
 2.430 m² x 8 BWP = 19.440 BWP
 2.156 m² x 0 BWP = 0 BWP
 4.586 m² 19.440 BWP

Biotopwertdefizit:
 30.984 BWP (Bestand)
 -
 19.440 BWP (Planung)
 11.544 BWP



Planung Januar 2017:
 1.136 m² x 8 BWP = 9.088 BWP
 3.450 m² x 0 BWP = 0 BWP
 4.586 m² 9.088 BWP

Biotopwertdefizit:
 30.984 BWP (Bestand)
 -
 9.088 BWP (Planung)
 21.896 BWP

Durch den erhöhten Versiegelungsgrad entsteht auch ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut `Flora / Fauna` wie folgt:

Zusätzliche Überbauung = 1.294 m²,

bislang bilanziert als Biototyp `kleine Grünfläche` (60.50) a 4 BWP = 5.176 BWP.

Biotopwertdefizit insgesamt:

Schutzgut Boden	10.352 BWP
<u>Schutzgut Flora / Fauna</u>	<u>5.176 BWP</u>
	15.528 BWP

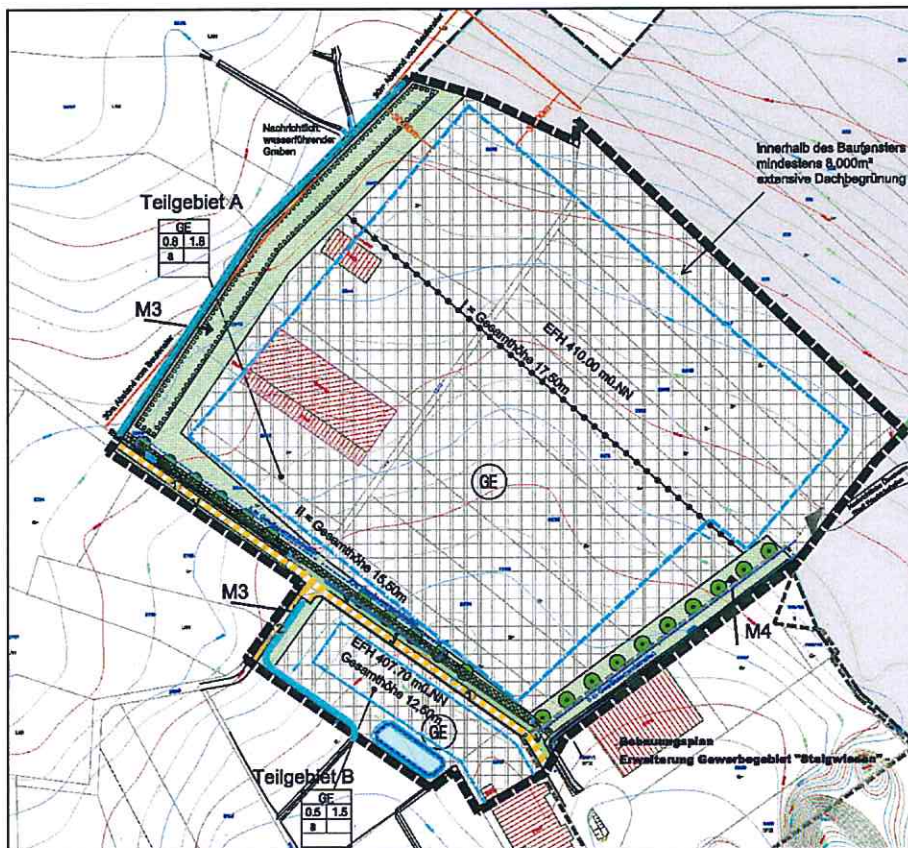
Der rechnerische Ausgleich erfolgt über den erhöhten Anteil extensiv begrünter Flachdächer:

Planung alt:	ausgewiesenes GE im Teilgebiet A	= 45.805 m ²
	Anteil extensive Dachbegrünung	= 8.000 m²
Planung neu:	ausgewiesene Baufenster im Teilgebiet A	= 34.400 m ²
	ausgewiesene Baufenster im Teilgebiet B	= <u>2.667 m²</u>
		37.067 m ²
	Anteil extensive Dachbegrünung 60%	= 22.240 m²

Damit erhöhen sich die extensiv begrünten Flachdächer um **14.240 m²**.

Diese werden wie folgt bilanziert:

Bodenmaßnahmen	1 BWP / m ²	14.240 BWP
<u>Biototyp Nr. 60.54</u>	<u>4 BWP / m²</u>	<u>56.960 BWP</u>
Gesamt		71.200 BWP



Rechtsgültiger Bebauungsplan Gewerbegebiet „Steigwiesen II“ (Ausschnitt, ohne Maßstab)



Bebauungsplan Gewerbegebiet „Steigwiesen II – 1. Änderung“ (Ausschnitt, ohne Maßstab)