

Planzeichenerklärung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes:

Nachfolgend dargestellte Inhalte der 1. Bebauungsplanänderung ersetzen bestehende Festsetzungen des vorliegenden Lageplans/Legende. Nicht aufgeführte Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

GE

Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

Bauweise, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB; §§ 22 - 23 BauNVO)

Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
Dachform Dachneigung zulässige max. Gebäudehöhe	

Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

PFG 3

PFG 3: Straßenbegleitgrün innere Erschließung

PFG 4

PFG 4: Allgemeines Pflanzgebot

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Gehweg

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Heimgärten II, 1. Änderung" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Heimgärten II", rechtskräftig seit 24.04.2009, und des Bebauungsplans "Heimgärten II, 1. Änderung" (§ 9 Abs. 7 BauGB), siehe hierzu die textliche Festsetzung 1. Art der baulichen Nutzung.

1710/317321710/21733

Flurstücke und Flurstücksnummern (ALKIS)

Gebäude im Bestand (ALKIS)

UstTrafo

Trafostation

6 Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept	10
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung	10
1.2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	11
2	Erschließung	13
2.1	Verkehrliche Erschließung	13
2.2	Stromversorgung	13
2.3	Beseitigung des Niederschlagswassers	13
3	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	13
4	Bebauungsplanverfahren	15
5	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	15
6	Flächenbilanz	16

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Darstellung des Sachverhalts auf Grundlage des Bebauungsplans „Heimgärten II“	11
Abbildung 2: Übersichtslageplan	12
Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan „Heimgärten II, 1. Änderung“	12

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Geislingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Heimgärten II, 1. Änderung“ in einem Teilbereich des seit 2009 rechtskräftigen Bebauungsplans „Heimgärten II“ im Ortsteil Binsdorf die öffentliche Verkehrsfläche zugunsten der gewerblichen Nutzung zu reduzieren. Hierbei handelt es sich um einen Teil der inneren Ringerschließung für wenige Bauplätze. Die im Bestand bereits vorhandene Stichstraße ist als Erschließungsstraße ausreichend, sodass ein Teil der im Bebauungsplan dargestellten Verkehrsfläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden kann. Des Weiteren ist mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Anpassung der Festsetzung Art der baulichen Nutzung an die Ziele der Raumordnung vorgesehen. Daher beinhaltet die vorliegende Bebauungsplanänderung zwei Geltungsbereiche, um die einzelnen Änderungen besser voneinander trennen zu können. Als Bebauungsplanverfahren kommt aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen der Innenentwicklung das Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung.

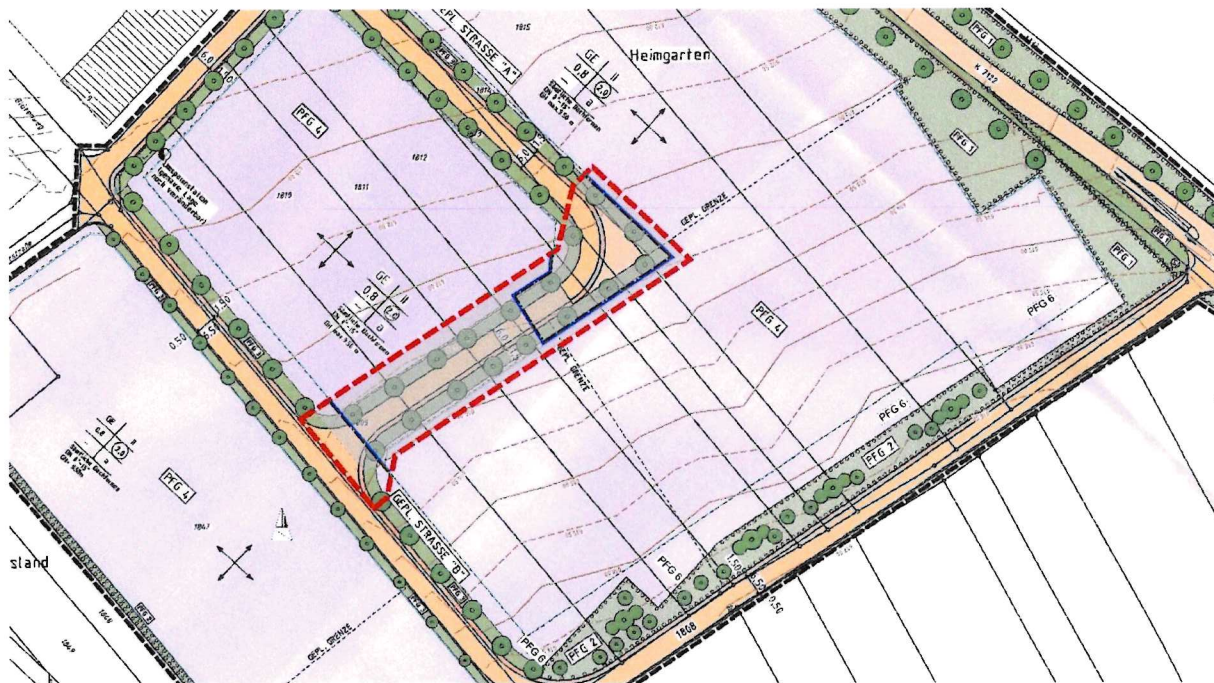
Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist, die Baugrenzen miteinander zu verbinden, um eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche zu erzielen. Mit der Herausnahme der Verkehrsfläche im betroffenen Bereich entfällt zum Teil die Fläche für das Pflanzgebot 3 (PFG 3). Zudem wird die Fläche für das PFG 3 im nördlichen Bereich zugunsten der bestehenden Grundstückszufahrten entfernt und der inmitten der Verkehrsfläche führende Gehweg an den Straßenverlauf angepasst. Die mit PFG 3 gekennzeichneten Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan zur inneren Begrünung des Gewerbegebiets entlang der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Für den durch die erste Bebauungsplanänderung verursachten Eingriff ist ein planexterner Ausgleich vorgesehen, der im Bebauungsplan über eine planungsrechtliche Festsetzung gesichert wird.

Im Rahmen der ersten Bebauungsplanänderung werden zudem die Anpflanzung nichtheimischer immergrüner Gewächse wie beispielsweise Thuja oder Kirschlorbeer sowie die Anlage von Schottergärten innerhalb der Pflanzgebotsflächen untersagt.

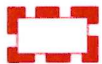
Der räumliche Geltungsbereich des von den oben genannten Änderungen betroffenen Teilbereichs umfasst ca. 3.196 m².

Des Weiteren, wird im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Heimgärten II“ für das gesamte Gewerbegebiet die Bildung einer Einzelhandelsagglomeration untersagt, indem die Einzelhandelsbetriebe jeder Art ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise zulässig ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb. Dabei darf es sich nicht um typischerweise grundversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 handeln. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen. Die bestehenden Betriebe wie z.B. Auenland haben Bestandsschutz und sind hiervon nicht betroffen.

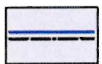
Die Darstellung des Sachverhalts zum geplanten Vorhaben hinsichtlich der Änderung der Verkehrsfläche, der Baugrenze und der Fläche für PFG 3 auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heimgärten II“ ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heimgärten, 1. Änderung“, siehe Festsetzung Nr. 1.1 Art der baulichen Nutzung



Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heimgärten, 1. Änderung“, siehe Festsetzung Nr. 3.2 Baugrenze, 5.1 Verkehrsfläche und 6.2 Pflanzgebote



geänderte Baugrenze

Abbildung 1: Darstellung des Sachverhalts auf Grundlage des Bebauungsplans „Heimgärten II“

1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Gewerbegebiet „Heimgärten II“ befindet sich südlich von Binsdorf auf einer Höhe von etwa 615 m über NHN.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heimgärten II, 1. Änderung“ ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Heimgärten II“ und umfasst ca. 8,6 ha.

Der von der Änderung der Baugrenze, der Fläche für Pflanzgebot 3 (PFG 3) sowie der Änderung der Verkehrsfläche betroffene Geltungsbereich hat eine Größe von 3.196 m² und befindet sich inmitten des Plangebiets zwischen der Straße Blütenweg und Fuhrmannstraße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst vollständig das Flst. 1809/7 sowie teilweise die Flurstücke 1809/1, 1809/2, 1809/3, 1809/4, 1809/9 und 1809/11.

Das Gewerbegebiet ist nahezu vollständig bebaut. Die wenigen nicht bebauten Grundstücke sind im derzeitigen Bestand als Grünflächen vorzufinden.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des Plangebietes (rot markiert).

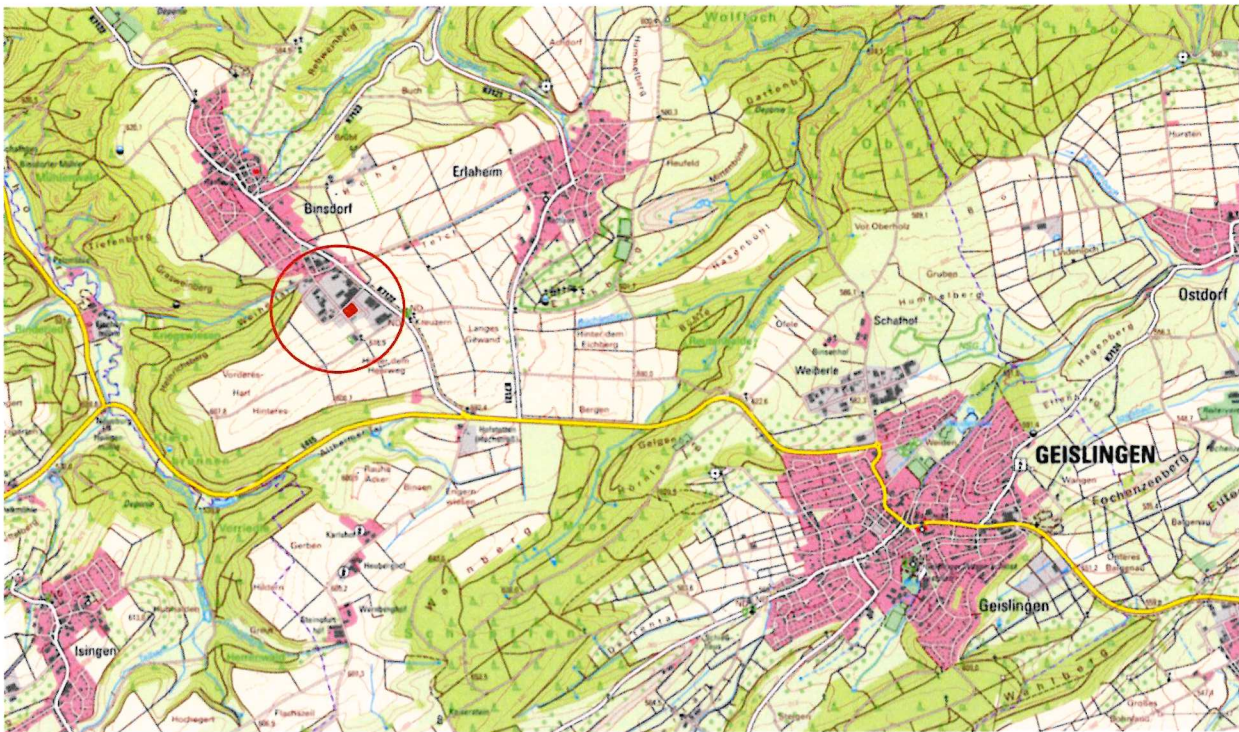


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

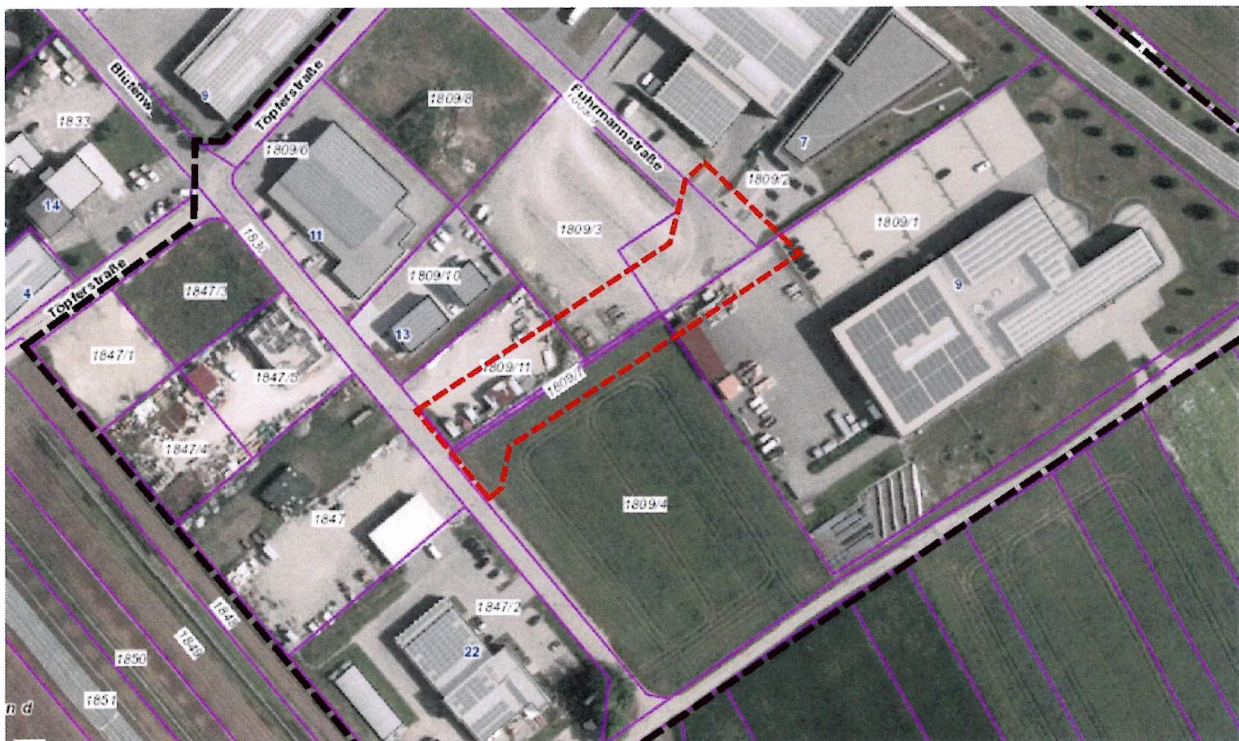


Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan „Heimgärten II, 1. Änderung“ – Einzelhandelsausschluss (schwarze Balkenlinie) und Geltungsbereich Bebauungsplan „Heimgärten II, 1. Änderung“ – Änderung Verkehrsfläche, Baugrenze und Pflanzgebote (rote Balkenlinie), Flurstücke (lila)

2. Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des gesamten Gewerbegebiets „Heimgärten II“ erfolgt über die nördlich gelegene Turmstraße (Flst. 1438, 1765), die als K 7122 klassifiziert ist, sowie die Töpferstraße (Flst. 1818, 1846), den Blütenweg (Flst. 1830) und den Weg am südlichen Rand des Plangebiets (Flst. 1808).

Die verkehrliche Erschließung des von der Änderung der Baugrenze und der Verkehrsfläche betroffenen Teilbereichs des Gewerbegebiets erfolgt über den Blütenweg (Flst. 1830). Zudem ist eine Erschließung über die Fuhrmannstraße (Flst. 1809/9) gegeben, die im Bestand als Stichstraße vorzufinden ist.

2.2 Stromversorgung

Ein Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz ist möglich.

2.3 Beseitigung des Niederschlagswassers

Das anfallende Niederschlagswasser ist getrennt zu erfassen. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen kann ohne Vorreinigung der Versickerungsfläche angeschlossen werden. Belastete Niederschlagsabflüsse von Verkehrs- und Hofflächen müssen entsprechend der Belastung vor einer Versickerung aufbereitet werden. Dies kann über eine entsprechende Filteranlage, z.B. Retentionsfilterbecken o.ä. erfolgen, sodass das Niederschlagswasser schließlich der Versickerungsfläche zugeleitet werden darf.

3. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Gewerbegebiets „Heimgärten II“ sind mit der Aufstellung und dem Inkrafttreten des gleichnamigen Bebauungsplans im Jahr 2009 geschaffen worden. Im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplanes sind mehrere Änderungen vorgesehen, die sich einem ca. 3.196 m² großen Änderungsbereich zuordnen lassen und in Bezug auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Gewerbegebiets beziehen. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung und nähere Ausführungen zu den Inhalten der einzelnen Bebauungsplanänderungen ergeben sich aus der Beschreibung der Ziele und Zwecke in Kapitel 1.1 (Seite 13) der vorliegenden Begründung. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke der in § 8 BauNVO aufgelisteten Nutzungen dienen. Nicht aufgeführte Festsetzungen bleiben von der Änderung des Bebauungsplanes unberührt und sind weiterhin dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Heimgärten II“ zu entnehmen. Daher wird die Nummerierung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufrechterhalten, sodass nur die geänderten Festsetzungen unter der Berücksichtigung der genannten Geltungsbereiche aufgeführt werden.

Darüber hinaus werden die im Hinblick auf die erforderliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlichen Kompensations- und Ökokontomaßnahmen über eine neue planungsrechtliche Festsetzung gesichert.

Die Aufnahme der Festsetzung Nr. 1.1 „Art der baulichen Nutzung“ in den Bebauungsplan „Heimgärten II, 1. Änderung“ erfolgt, um die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen mit den Zielen der Raumordnung in Einklang zu bringen. Die Festsetzung wird größtenteils aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB werden selbstständige

Einzelhandelsbetriebe jeder Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen. Dadurch wird insbesondere der Plansatz 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplans Neckar-Alb berücksichtigt. In Plansatz 2.4.3.2 Z (8) Regionalplan Neckar-Alb ist festgelegt, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen sind. Diese sind gemäß Plansatz 2.4.3.2 Z (3) in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren möglich und gemäß Plansatz 2.4.3.2 Z (5) im Falle von zentrenrelevanten Sortimenten nur an integrierten Standorten in zentralörtlichen Versorgungskernen. Daher wird im Plangebiet eine Verkaufstätigkeit nur ausnahmsweise im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb auf untergeordneter Fläche zugelassen. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Betriebs betragen.

Die Festsetzung Nr. 3.2 in Bezug auf die Baugrenzen entspricht textlich dem rechtskräftigen Bebauungsplan und wird um die Zulässigkeit einer Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 1,00 m für Dachüberstände ergänzt. Die Aufnahme der Festsetzung in den Bebauungsplan erfolgt im Wesentlichen aufgrund der Verbindung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil im Bereich der entfallenden Verkehrsfläche und der Fläche für Pflanzgebot 3 (PFG 3). Die Festsetzung der Baugrenze reguliert die Lage von baulichen Anlagen und setzt somit die überbaubaren Flächen fest, sodass mit der Änderung des Bebauungsplanes den Bauherren mehr Gewerbegebietsfläche zur Verfügung stehen wird.

Mit der Festsetzung Nr. 5.1 wird die Änderung der Verkehrsfläche im zeichnerischen Teil berücksichtigt. Um beispielsweise den Ausbau einer größeren Wendemöglichkeit im Bereich der Stichstraße planungsrechtlich zu ermöglichen wird die Anlage von weiteren öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen.

Die Festsetzung Nr. 6.2 umfasst die im Bebauungsplan „Heimgärten II“ festgesetzten Pflanzgebote und Pflanzbindungen. Allerdings sind von der ersten Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich die Pflanzgebote 3 (PFG 3) und 4 (PFG 4) betroffen, da sich diese innerhalb von im zeichnerischen Teil dargestellten Änderungsbereichen (schwarze / rote Balkenlinie) befinden. Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heimgärten II“ bleiben in Bezug auf die Pflanzgebote im Wesentlichen unverändert. Im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplanes wird das Verbot des § 21a LNatSchG berücksichtigt, indem die Schottergärten innerhalb von Flächen für Pflanzgebote untersagt werden. Zudem wird aus ökologischen Gründen die Anpflanzung von nicht-heimischen immergrünen Gewächsen wie beispielsweise Thuja oder Kirschlorbeer untersagt. Mit der Reduzierung der Verkehrsfläche entfällt zum Teil die Fläche für PFG 3, da es sich hierbei um das Straßenbegleitgrün der inneren Erschließung handelt. Aufgrund der geänderten Straßenführung wird der Grünstreifen entlang des Blütenweges durchgehend dargestellt. Um die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke sicherzustellen, werden Zufahrten und Zuwegungen innerhalb der Fläche für PFG 3 zugelassen.

Mit der Vergrößerung der Gewerbegebietsfläche wird ebenso die Fläche für das PFG 4 vergrößert, welches im Rahmen eines allgemeinen Pflanzgebots je 150 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche die Anpflanzung eines Laub- oder Obstbaumes sowie die Anpflanzung von 2 Sträuchern vorsieht. Die Pflanzgebote dienen zum einen der wirkungsvollen Eingrünung des Gewerbegebietes und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

4. Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt mittels eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Der räumliche Geltungsbereich der von der Änderung der Baugrenze, der Verkehrsfläche und von der Änderung der Pflanzgebote betroffenen Teilbereiche umfasst nur ca. 3.196 m², sodass die oben genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Der räumliche Geltungsbereich des gesamten Gewerbegebiets „Heimgärten II, 1. Änderung“ mit einer Größe von ca. 8,6 ha berücksichtigt ausschließlich eine Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1 „Art der baulichen Nutzung“ an die Ziele der Raumordnung im Hinblick auf die Einzelhandelsregelung und ist somit als eine nachrichtliche Übernahme zu werten, die zusätzlich zu den oben genannten Änderungen im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfolgen kann.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen und den betroffenen Bürgern im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

5. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Entsprechend dem vorangegangenen Kapitel 4 zur Anwendung des Bebauungsplanverfahrens, wird der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hieraus ergeben sich einige Besonderheiten für die Belange der Umweltprüfung.

Der Bebauungsplan nach § 13a BauGB begründet kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurde durchgeführt und ist der Begründung als Anhang beigelegt.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet. Des Weiteren wird auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet. Zudem findet § 4c BauGB (Überwachung) keine Anwendung.

Der Bebauungsplan „Heimgärten II“ ist seit 24.04.2009 rechtskräftig.

Im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes „Heimgärten II, 1. Änderung“ werden ein Teil der Verkehrsfläche und der Fläche für Pflanzgebot 3 (PFG 3) in Gewerbegebietsfläche umgewidmet. Aufgrund der Änderung ist eine Fortführung der Fläche für PFG 3 entlang des Blütenweges vorgesehen.

Die abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind berücksichtigt worden.

Es sind keine relevanten Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der aktuellen Planung zu erwarten.

Mit erheblichen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten ist nicht zu rechnen, weil das Gewerbegebiet nahezu vollständig bebaut ist. Es wird darauf hingewiesen, dass im Jahr 2009 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Heimgärten II“ eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt wurde. Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heimgärten II“ beigelegt.

6. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Flächenbilanz		Fläche in m²	
Größe des Geltungsbereichs (Änderungsbereich)		3.196	
darin enthalten:			
Gewerbegebietsfläche		2.635	
	überbaubar (0,8)		2.108
	nicht überbaubar (PFG 4)		527
Verkehrsfläche		424	
	Straße		340
	Gehweg		84
Fläche für Pflanzgebote		137	
	Fläche für PFG 3		137

Aufgestellt:

Balingen, den 05.09.2024



i.V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:

Geislingen, den 21.11.2024



Oliver Schmid
Bürgermeister

Stadt Geislingen

Bebauungsplan „Heimgärten II, 1. Änderung“
in Geislingen-Binsdorf

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Projekt: Bebauungsplan „Heimgärten II, 1. Änderung“
in Geislingen-Binsdorf

Planungsträger: Stadt Geislingen
Vorstadtstrasse 9
72351 Geislingen

Landkreis: Zollernalbkreis

Projektnummer: 1118

Stand: 05.09.2024

Bearbeiter: Viktoria Prozmann, M. Sc. Biologie

Projektleitung: Tristan Laubenstein, M. Sc.

Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH
Wilhelm-Kraut-Straße 60
72336 Balingen
Telefon 07433/930363
Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	1
2	Gebietsbeschreibung	1
2.1	Lage des Untersuchungsgebietes	1
3	Vorhabensbeschreibung	3
4	Wirkfaktoren der Planung	4
4.1	Wirkfaktoren der Bauphase	4
4.2	Anlagenbedingte Wirkfaktoren	4
4.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren	4
5	Methodik	5
5.1	Untersuchungsumfang und Beurteilungsgrundlagen	5
5.2	Eingriffs-/Ausgleichbilanz	5
6	Bestandsbeschreibung und Umweltauswirkungen der Planung	6
6.1	Naturgut Biotope	6
6.1.1	Bestand	6
6.1.2	Prognose über Umweltauswirkungen der Planung	7
6.2	Naturgut Boden	7
6.2.1	Bestand	7
6.2.2	Prognose über Umweltauswirkungen der Planung	8
6.3	Naturgut Wasser	8
6.3.1	Bestand	8
6.3.2	Prognose über Umweltauswirkungen der Planung	9
6.4	Naturgut Klima/Luft	9
6.4.1	Bestand	9
6.4.2	Prognose über Umweltauswirkungen der Planung	10
6.5	Naturgut Landschaftsbild	10
6.5.1	Bestand	10
6.5.2	Prognose über Umweltauswirkungen der Planung	10
7	Vermeidungsmaßnahmen	11
7.1	Wasserschutz	11
7.2	Bodenschutz	11
7.3	Beseitigung des Niederschlagswassers	11
7.4	Maßnahmen der Grünordnung	11
8	Gegenüberstellung von Bestand und Planung	13
8.1	Eingriffs- /Ausgleichsbilanz innerhalb des Gebietes	13
8.1.1	Naturgut Biotope	13
8.1.2	Naturgut Boden/Grundwasser	15
8.1.3	Gesamtbilanz	15
8.2	Planexterne Kompensationsmaßnahmen	16
8.3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz mit Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Gebietes	22

9	Fazit	23
10	Anhang	24
10.1	Pflanzlisten	24
11	Quellenverzeichnis	25

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)	1
Abbildung 2:	Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan „Heimgärten II, 1. Änderung“ (schwarze Balkenlinie) und Geltungsbereich Bebauungsplan „Heimgärten II“ (gelbe Balkenlinie)	2
Abbildung 3:	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Heimgärten II“ (2009) mit übergelegtem neuen Geltungsbereich (rote Balkenlinie) des Bebauungsplans „Heimgärten II, 1. Änderung“	2

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Darstellung des Untersuchungsumfangs	5
Tabelle 2:	Bestandsbewertung für das Naturgut Biotope	6
Tabelle 3:	Bestandsbewertung für den Umweltbelang Boden	8
Tabelle 4:	Bestandsbewertung für das Naturgut Wasser	8
Tabelle 5:	Bestandsbewertung für das Naturgut Luft/Klima	9
Tabelle 6:	Bilanzierung des Naturguts Biotope innerhalb des Planungsgebiets	14
Tabelle 7:	Bilanzierung des Naturguts Boden/Grundwasser innerhalb des Planungsgebiets	15
Tabelle 8:	Ermittlung des Gesamtkompensationsbedarfs	15
Tabelle 9:	Maßnahmenblatt Kompensationsmaßnahme K1	16
Tabelle 10:	Beschreibung/Maßnahmendatenblatt der Ökokontomaßnahme AuT/B5	18
Tabelle 11:	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz mit Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahme außerhalb des Gebietes	22

1 Anlass

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung nach Naturschutzrecht beschreibt und bewertet das Landschaftsbild und die Schutzgüter des Naturhaushalts im Umgriff des Vorhabens. Nach § 13 i. V. m. § 15 Abs. 1 BNatSchG sind erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind nach § 13 i. V. m. § 15 Abs. 2 durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die Stadt Geislingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Heimgärten II, 1. Änderung“ in einem Teilbereich des seit 2009 rechtskräftigen Bebauungsplans „Heimgärten II“ im Ortsteil Binsdorf die öffentliche Verkehrsfläche zugunsten der gewerblichen Nutzung zu reduzieren.

2 Gebietsbeschreibung

2.1 Lage des Untersuchungsgebietes

Das Gewerbegebiet „Heimgärten II“ befindet sich südlich von Binsdorf auf einer Höhe von etwa 615 m über NN.

Der von der Änderung der Baugrenze und Verkehrsfläche betroffene Teilbereich mit einer Größe von ca. 3.200 m² befindet sich inmitten des Plangebiets zwischen der Straße Blütenweg und Fuhrmannstraße und umfasst vollständig das Flst. 1809/7 sowie teilweise die Flurstücke 1809/1, 1809/2, 1809/3, 1809/4, 1909/9, 1809/11 und 1830.

Das Gewerbegebiet ist nahezu vollständig bebaut. Die wenigen nicht bebauten Grundstücke sind im derzeitigen Bestand als Grünflächen vorzufinden.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des Plangebietes (rot markiert).

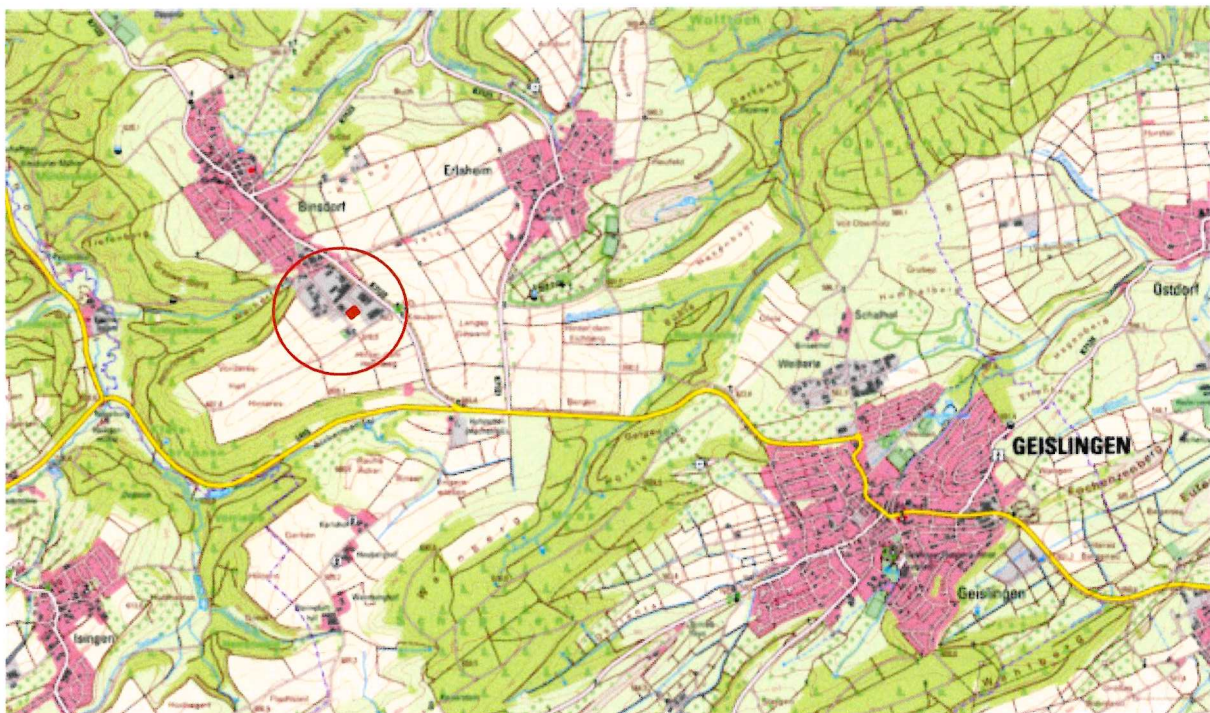


Abbildung 1: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

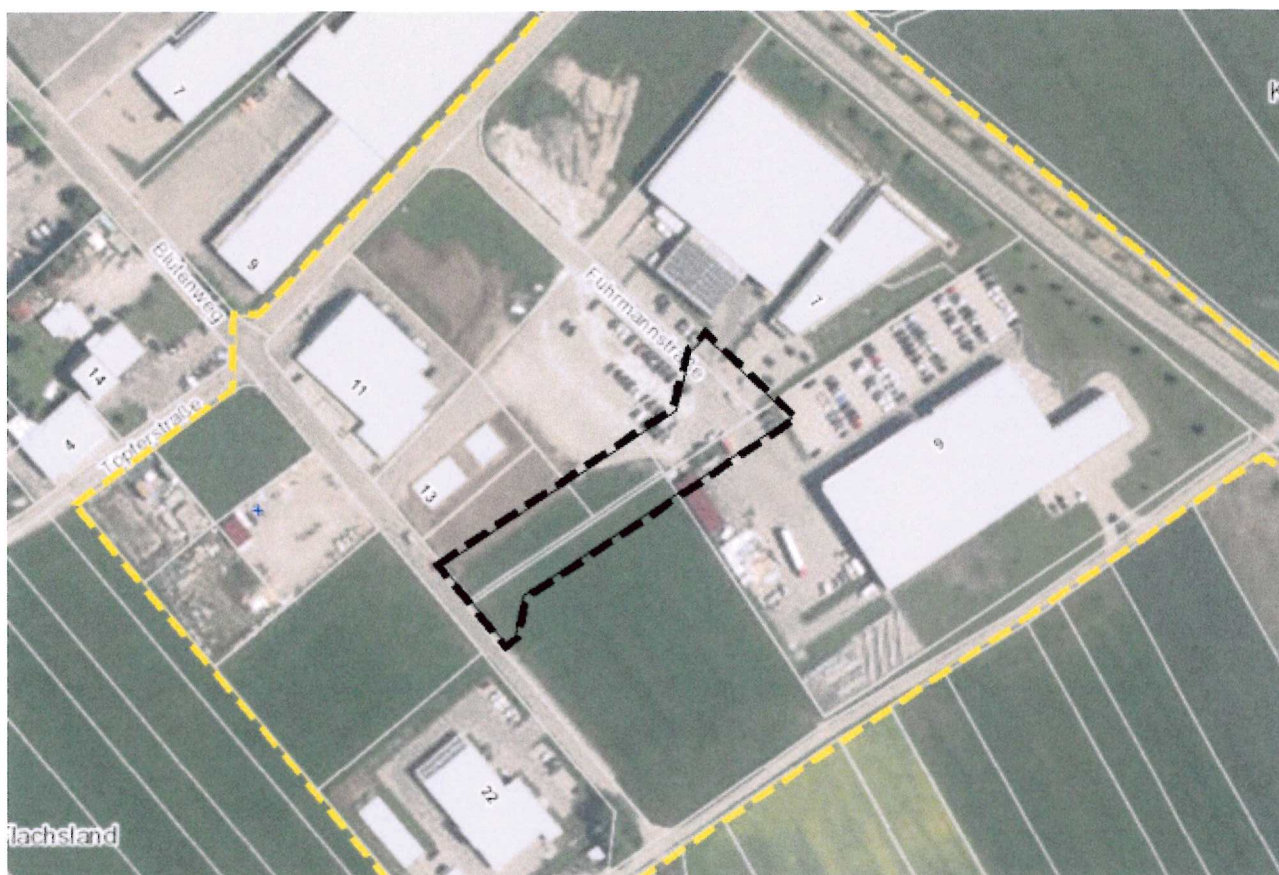


Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan „Heimgärten II, 1. Änderung“ (schwarze Balkenlinie) und Geltungsbereich Bebauungsplan „Heimgärten II“ (gelbe Balkenlinie)

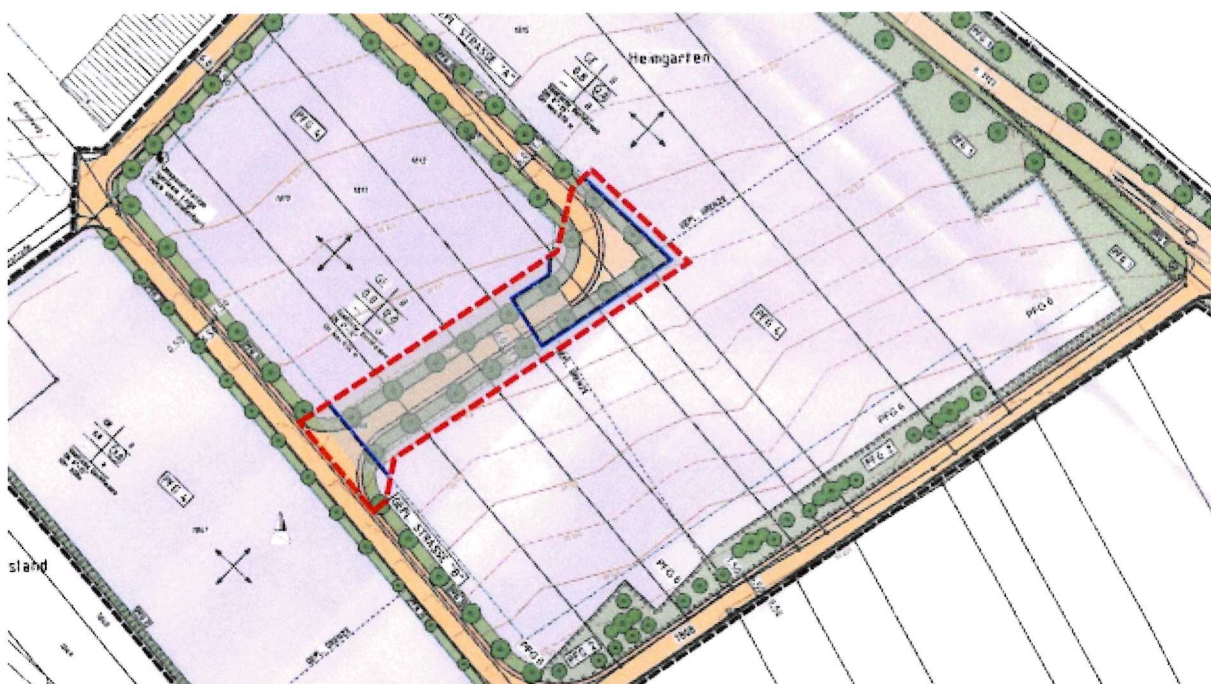


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Heimgärten II“ (2009) mit übergelegtem neuen Geltungsbereich (rote Balkenlinie) des Bebauungsplans „Heimgärten II, 1. Änderung“

3 Vorhabensbeschreibung

Die Stadt Geislingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Heimgärten II, 1. Änderung“ in einem Teilbereich des seit 2009 rechtskräftigen Bebauungsplans „Heimgärten II“ im Ortsteil Binsdorf die öffentliche Verkehrsfläche zugunsten der gewerblichen Nutzung zu reduzieren. Hierbei handelt es sich um einen Teil der inneren Ringerschließung für wenige Bauplätze. Die im Bestand bereits vorhandene Stichstraße ist als Erschließungsstraße ausreichend, sodass ein Teil der im Bebauungsplan dargestellten Verkehrsfläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden kann. Des Weiteren ist mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Anpassung der Festsetzung Art der baulichen Nutzung an die Ziele der Raumordnung vorgesehen. Daher beinhaltet die vorliegende Bebauungsplanänderung mehrere Geltungsbereiche, um die einzelnen Änderungen besser voneinander trennen zu können. Als Bebauungsplanverfahren kommt aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen der Innenentwicklung das Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist, die Baugrenzen miteinander zu verbinden, um eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche zu erzielen. Mit der Herausnahme der Verkehrsfläche im betroffenen Bereich entfällt zum Teil die Fläche für das Pflanzgebot 3 (PFG 3). Zudem wird die Fläche für das PFG 3 zugunsten der bestehenden Grundstückszufahrten entfernt und der inmitten der Verkehrsfläche führende Gehweg an den Straßenverlauf angepasst. Die mit PFG 3 gekennzeichneten Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan zur inneren Begrünung des Gewerbegebietes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die Anpflanzung nichtheimischer immergrüner Gewächse wie beispielsweise Thuja oder Kirschlorbeer sowie die Anlage von Schottergärten werden innerhalb der Pflanzgebotsflächen untersagt.

Der räumliche Geltungsbereich des von den oben genannten Änderungen betroffenen Teilbereichs umfasst ca. 3.200 m². Das geplante Vorhaben stellt insgesamt eine sinnvolle, bestandsorientierte Maßnahme dar und dient der Nachverdichtung im Innenbereich.

4 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.

4.1 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

4.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

- Verlust von Vegetationsstrukturen

4.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Schadstoffemissionen: Abgase, Abwärme, Abwasser, Abfälle, Energie, wassergefährdende Stoffe z.B. bei Unfällen

5 Methodik

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung nach Naturschutzrecht beschreibt und bewertet die Naturgüter des Naturhaushaltes und die Landschaft im Umgriff eines Vorhabens.

5.1 Untersuchungsumfang und Beurteilungsgrundlagen

Die Beschreibung, Analyse und Bewertung der Naturgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft 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 Naturgüter herangezogenen Grundlagen und Methoden können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 1: Darstellung des Untersuchungsumfangs

Naturgüter	Abgrenzung Untersuchungsgebiet	Beurteilungsgrundlage und Methode
Tiere/Pflanzen	Planungsgebiet mit Betrachtung der Lebensräume angrenzend an das Vorhaben	• Biototypenkartierung Nach der Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg und den Empfehlungen der LFU 2005. Auf Grundlage des Kartierschlüssels „Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten“ (LUBW 2018).
Boden	Planungsgebiet	• Funktionsbezogene Bewertung der betroffenen Böden Nach der Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg, den Empfehlungen der LFU 2005 und LUBW 2012 (Bodenschutzheft 24).
Wasser	Planungsgebiet	Nach den Empfehlungen der LFU 2005.
Klima/Luft	Planungsgebiet und klimatischer Wirkungsbereich des Vorhabens	Nach den Empfehlungen der LFU 2005.
Landschaft	Planungsgebiet und Bereich der Einsehbarkeit, angrenzende potentiell beeinträchtigte Bereiche	Nach den Empfehlungen der LFU 2005.

5.2 Eingriffs-/Ausgleichbilanz

Die Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichbilanz erfolgt entsprechend der Vorgaben der Ökokontoverordnung. Hierbei wird der Kompensationsbedarf für die erheblich betroffenen Naturgüter Biotope und Boden/Grundwasser separat ermittelt, addiert und funktionsübergreifend ausgeglichen.

6 Bestandsbeschreibung und Umweltauswirkungen der Planung

6.1 Naturgut Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes wurden die in ihrer Vegetation einheitlichen Flächen zusammengefasst und in ihrer Ausprägung beschrieben. Die Biotoptypen wurden nach der Biotopwertliste der Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg bewertet.

Die Bedeutung der im Planungsgebiet vorkommenden Biotoptypen wird entsprechend der Bewertungsempfehlungen der LFU 2005 festgesetzt. Hierbei werden die im Gebiet vorhandenen Vorbelastungen berücksichtigt.

Die detaillierte Bilanzierung und Bewertung des Naturgutes können dem Kapitel 8.1 entnommen werden.

6.1.1 Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche mit dazugehöriger Straße und Pflanzgeboten. Es wird vom „de jure“ – Bestand ausgegangen, der laut Bebauungsplan von 2009 Rechtskraft hat.

Tabelle 2: Bestandsbewertung für das Naturgut Biotope

Bestandsbewertung der Biotoptypen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen für das Naturgut Biotope	
Naturschutzfachliche Bedeutung gemäß LFU 2005	Biotoptypen
sehr hoch	-
hoch	-
mittel	PFG 3 - Straßenbegleitgrün Innere Erschließung
gering	-
sehr gering	- Überbaubare Fläche des Gewerbegebiets - Nicht überbaubare Fläche des Gewerbegebiets, PFG 4 (Allgemeines Pflanzgebot) - Versiegelte Straße
Vorbelastungen	
☒ Vorbelastungen vorhanden Feinstaub-, Abgas- und Lärmemissionen aufgrund der Betriebsamkeit des bestehenden Gewerbegebiets	

6.1.2 Prognose über Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Baumaßnahme wird die Straße in einem Bereich zusammen mit der Straßeneingrünung (PFG 3) sowie mehreren Einzelbäumen entfernt und von einem Gewerbegebiet mit der Grundflächenzahl 0,8 und einem allgemeinen Pflanzgebot (PFG 4) für die nicht überbaubare Flächen eingenommen.

Die Baumaßnahme führt zu einer Beeinträchtigung der vorhandenen Vegetationsstrukturen (PFG 3 Straßeneingrünung sowie Einzelbaumpflanzungen).

Der Eingriff ist für diesen kleinräumigen Bereich als erheblich zu beurteilen.

6.2 Naturgut Boden

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

Die detaillierte Bilanzierung und Bewertung des Naturgutes Boden kann dem Kapitel 8.1 entnommen werden.

6.2.1 Bestand

Im Vorhabensbereich steht nach der Geologischen Karte (Maßstab 1:50.000, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) die geologische Formation des Arietenkalk an.

Da es sich im Plangebiet um versiegelte Flächen im Bereich der Straße und der überbaubaren Flächen bzw. um stark anthropogen veränderte Flächen im Bereich der festgesetzten Pflanzgebote 3 und 4 handelt, wurden diese entsprechend der Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg pauschal bewertet.

Tabelle 3: Bestandsbewertung für den Umweltbelang Boden

Bestandsbewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen für das Naturgut Boden	
Funktionserfüllung des Bodens gemäß Ökokontoverordnung	Bodenbezeichnung (Kürzel aus Bodenkarte 50, LGRB)
sehr hoch	
hoch	
mittel	
gering	Stark anthropogen veränderte Flächen (PFG 3 und PFG 4)
keine	versiegelte Bereiche, Straße, überbaubare Fläche
Vorbelastungen	
☒ Vorbelastungen vorhanden: Vollversiegelte Bereiche	

6.2.2 Prognose über Umweltauswirkungen der Planung

Die Planung führt einer Beeinträchtigung der Bodenflächen, die aufgrund von Vorbelastungen, wie Versiegelungen und Verdichtungen durch Überfahren während früherer Baumaßnahmen kaum mehr Bodenfunktionen erfüllen können.

Der Eingriff ist folglich als nicht erheblich zu bewerten.

6.3 Naturgut Wasser

Die hydrogeologische Bedeutung der im Planungsgebiet 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).

6.3.1 Bestand

Entsprechend der Hydrogeologischen Übersichtskarte von Baden-Württemberg (Maßstab 1:350.000) gehört der Vorhabensbereich zu der hydrogeologischen Formation Unterjura. Diese Einheit wird als Grundwassergeringleiter eingestuft (Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, LFU 2004).

Innerhalb und im näheren Umfeld des geplanten Vorhabensbereiches sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Tabelle 4: Bestandsbewertung für das Naturgut Wasser

Bestandsbewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen für das Naturgut Wasser	
Ökologische Bedeutung gemäß LFU 2005	Geologische Formation/Oberflächengewässer
sehr hoch	
hoch	
mittel	
gering	Unterjura
sehr gering	
Vorbelastungen	

☒ Vorbelastungen vorhanden

- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch vorhandene Versiegelungen

6.3.2 Prognose über Umweltauswirkungen der Planung

Das Grundwasser ist in der Bauphase durch den Eintrag von Schadstoffen infolge von Maschineneinsatz oder Unfällen gefährdet. Durch fachgerechten Umgang mit Baustoffen und Maschinen können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen kommt es nicht zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Der Eingriff wird als unerheblich eingestuft.

6.4 Naturgut Klima/Luft

Die Bewertung der bioklimatischen Ausgleichsleistung und des Immissionsschutzes wird nach den Kriterien der LFU 2005 durchgeführt.

6.4.1 Bestand

Kaltluftentstehung und Kaltluftabfluss

Das Plangebiet hat aufgrund der Kleinräumigkeit, der Versiegelung der Flächen und des umgebenden Gewerbegebiets keine Bedeutung für die Kaltluftentstehung oder den Kaltluftabfluss.

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.

Im Plangebiet sind de jure Pflanzgebote mit Baumpflanzungen festgesetzt. Diese leisten einen Beitrag für die Luftregeneration.

Nach den Bewertungskriterien der LFU und unter der Berücksichtigung der Vorbelastungen wird dem Planungsgebiet insgesamt eine geringe Bedeutung im Zusammenhang mit dem Naturgut Klima / Luft zugesprochen.

Tabelle 5: Bestandsbewertung für das Naturgut Luft/Klima

Bestandsbewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen für das Naturgut Klima/Luft	
Bewertung	Klimatische Flächeneinheiten
sehr hoch	
hoch	
mittel	
gering	• Baumpflanzungen der festgesetzten Pflanzgebote
sehr gering	• Versiegelte Gewerbegebietsfläche
Vorbelastungen	
☒ Vorbelastungen vorhanden • Versiegelte Fläche des Gewerbegebiets	

6.4.2 Prognose über Umweltauswirkungen der Planung

Da die klimatisch relevanten Einheiten des Plangebiets eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für das Naturgut Luft/Klima aufweisen, kommt es zu keiner Beeinträchtigung für das Naturgut.

Der Eingriff als nicht erheblich zu beurteilen.

6.5 Naturgut Landschaftsbild

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.

6.5.1 Bestand

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Gewerbegebietsfläche, eine Straße sowie einer Straßeneingrünung. Unmittelbar umgeben ist das Plangebiet ebenfalls von Gewerbegebiet. Es weist eine sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

6.5.2 Prognose über Umweltauswirkungen der Planung

Da die Planung innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets erfolgt und kaum Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat, ergibt sich für das Naturgut Landschaft keine Beeinträchtigung, weshalb der Eingriff als unerheblich bewertet werden kann.

7 Vermeidungsmaßnahmen

7.1 Wasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Eine nachteilige Beeinflussung des Grundwassers durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (u.a. während der Bauphase, im Brandfall oder auch bei Reinigungsarbeiten) muss beim Bau und Betrieb der Anlage grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Zollernalbkreis anzuzeigen.

7.2 Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken einzubauen.

7.3 Beseitigung des Niederschlagswassers

Das anfallende Niederschlagswasser ist getrennt zu erfassen und kann ohne Vorreinigung der Versickerungsfläche angeschlossen werden. Parkplatz und Abstellflächen sind über eine entsprechende Filteranlage, z.B. Retentionsfilterbecken o.ä. der Versickerungsfläche zuzuleiten.

7.4 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.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen sind den Pflanzlisten in Anhang zu entnehmen.

Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzgebot 3 (PFG 3)

Straßenbegleitgrün innere Erschließung

Die mit PFG 3 gekennzeichneten Flächen sind zur inneren Begrünung des Gewerbegebietes zu 70 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als sonstige Grünflächen anzulegen.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist, je angefangene 15 m laufende Grundstücksgrenze ein heimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum (Mindestpflanzgröße: StU 14/16) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Flächen dienen zur Grüngestaltung der Grundstücksränder zur Straße oder zum Gehweg hin.

Die dargestellten Baumstandorte können zur Grundstückerschließung bei Bedarf um 5 m verschoben werden. Zuwegungen und Zufahrten sind innerhalb der mit PFG 3 gekennzeichneten Flächen zulässig, sofern die festgesetzten 70 % an grünordnerischen Maßnahmen nicht unterschritten werden.

Es sind die Arten der Pflanzliste 1-3 zu verwenden.

Die Anpflanzung nichtheimischer immergrüner Gewächse wie beispielsweise Thuja oder Kirschlorbeer sowie die Anlage von Schottergärten sind innerhalb der Pflanzgebotsfläche nicht zulässig.

Pflanzgebot 4 (PFG 4)

Allgemeines Pflanzgebot

Je 150 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens 1 heimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum (Mindestpflanzgröße StU 12/14), sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher (Pflanzqualität 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt) einzeln oder in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind die Pflanzlisten 1-3 zu verwenden.

Die Anpflanzung nichtheimischer immergrüner Gewächse wie beispielsweise Thuja oder Kirschlorbeer sowie die Anlage von Schottergärten sind innerhalb der Pflanzgebotsfläche nicht zulässig.

8 Gegenüberstellung von Bestand und Planung

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

8.1 Eingriffs- /Ausgleichsbilanz innerhalb des Gebietes

8.1.1 Naturgut Biotop

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Naturgut Biotop wurde gemäß der Biotopwertliste der Anlage 2 der Ökokontoverordnung durchgeführt.

Tabelle 6: Bilanzierung des Naturguts Biotop innerhalb des Planungsgebiets

Bewertung Biotope				
Bestand - de jure (nach Umweltbericht 2009)				
Nutzungsart	Flächengröße [m²]	Wertstufe nach LFU 2005	Grundwert in ÖP	Flächenwert in ÖP [m²]
PFG 3 - Straßenbegleitgrün Innere Erschließung	1.052	C	13	13.676
überbaubare Fläche des Gewerbegebiets (GRZ 0,8)	838	E	1	838
Gewerbegebiet (GRZ 0,8), nicht überbaubare Fläche, PFG 4 - Allgemeines Pflanzgebot	210	E	4	840
Pflanzung Einzelbäume	18 Bäume x 96 cm STU x 4 Punkte			6.912
Straße, versiegelt	1.096	E	1	1.096
Summe:	3.196			23.362
Plan				
Nutzungsart	Flächengröße in m²	Wertstufe nach LFU 2005	Grundwert in ÖP	Flächenwert in ÖP
PFG 3 - Straßenbegleitgrün Innere Erschließung	137	C	13	1.781
zum PFG 3 gehörende Einzelbäume	2 Bäume x 80 cm STU x 4 Punkte			640
Gewerbegebiet (GRZ 0,8), überbaubare Fläche	2.108	E	1	2.108
Gewerbegebiet (GRZ 0,8), nicht überbaubare Fläche, PFG 4 - Allgemeines Pflanzgebot: je 150 m² der nicht überbauten Flächen sind 1 heimischer Laub- oder Obstbaum und 2 heimische Sträucher zu pflanzen.	3 Bäume x 96 cm STU x 4 Punkte			1.152
	527	E	4	2.108
Straße, Gehweg, versiegelt	424	E	1	424
Summe:	3.196			8.213
	Gesamtbilanzwert in ÖP		Differenz in ÖP	
Bestand	23.362		-15.149	
Plan	8.213			

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.

8.1.2 Naturgut Boden/Grundwasser

Die Bilanzierung des Naturguts 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 7: Bilanzierung des Naturguts Boden/Grundwasser innerhalb des Planungsgebiets

Bewertung Boden/Grundwasser									
Bestand									
Teilfläche	Flächen- größe [m²]	Wertstufe nach LFU 2005	Standort für natürliche Vegetation	Natürliche Bodenfrucht- barkeit	Ausgleichs- körper im Wasser- kreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Gesamt- bewertung	Gesamt- bewertung in ÖP	Flächenwert in ÖP
versiegelte Bereiche, Straße, überbaubare Fläche	1.096	E	pauschale Bewertung (nach Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg)				0,000	0,000	0
Stark anthropogen veränderte Flächen (PFG 3 und PFG 4)	2.100	D	pauschale Bewertung (nach Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg)				1,000	4,000	8.400
Summe:	3.196								8.400
Plan									
Teilfläche	Flächen- größe [m²]	Wertstufe nach LFU 2005	Standort für natürliche Vegetation	Natürliche Bodenfrucht- barkeit	Ausgleichs- körper im Wasser- kreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Gesamt- bewertung	Gesamt- bewertung in ÖP	Flächenwert in ÖP
versiegelte Bereiche, Straße, überbaubare Fläche	2.532	E	pauschale Bewertung (nach Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg)				0,000	0,000	0
Stark anthropogen veränderte Flächen (PFG 3 und PFG 4)	664	D	pauschale Bewertung (nach Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg)				1,000	4,000	2.656
Summe:	3.196								2.656
				Gesamtbilanzwert in ÖP			Differenz in ÖP		
Bestand				8.400			-5.744		
Plan				2.656					

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.

8.1.3 Gesamtbilanz

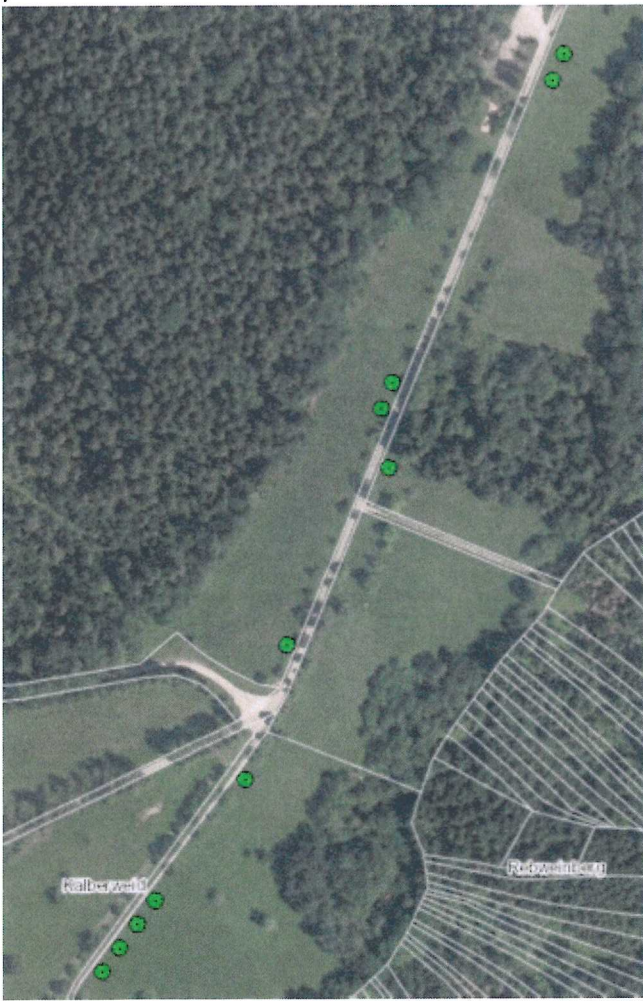
Tabelle 8: Ermittlung des Gesamtkompensationsbedarfs

Umweltbelang	Kompensationsbedarf in Ökopunkten
Tiere/Pflanzen	-15.149
Boden/Grundwasser	-5.744
gesamt	-20.893

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich innerhalb des Geltungsbereiches für die Umweltbelange Biotope und Boden/ Grundwasser ein Kompensationsdefizit von **20.893 Ökopunkten**. Es werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets notwendig.

8.2 Planexterne Kompensationsmaßnahmen

Tabelle 9: Maßnahmenblatt Kompensationsmaßnahme K1

Stadt Geislingen		Maßnahmenbeschreibung
„Heimgärten II, 1. Änderung“		Maßnahmen-Nr.: K1
Flurstück-Nr. 983, 1008 und 927/2		Eigentümer: Stadt Geislingen
Flächengröße: -		Gemarkung: Binsdorf
Status: ☒ geplant ☐ bereits umgesetzt		
Art der Maßnahme:		
Baumpflanzungen entlang des Weges zum Loreto-Kreuzweg.		
Ziel / Begründung der Maßnahme:		
Erhöhung des Artenreichtums sowie Verbesserung der vernetzenden Funktionen. Schaffung von Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten, insbesondere für Vögel, Heuschrecken sowie viele Tagfalterarten.		
Standort/Lage:		
Ca. 1,5 km nördlich des Plangebiets entlang des Weges zum Loreto-Kreuzweg und der Loretokapelle.		
		
Legende: Baumsymbole= geplante Baumpflanzungen, unmaßstäblich		
Maßnahmenfläche der Kompensationsmaßnahme K1		

Stadt Geislingen „Heimgärten II, 1. Änderung“	Maßnahmenbeschreibung Maßnahmen-Nr.: K1
Ausgangszustand: • Grünland	
Maßnahmenbeschreibung: • Pflanzung von 11 hochstämmigen Bäumen der nachfolgenden Pflanzlisten. Auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial ist zu achten. Der Standort der Pflanzung, kann, wenn notwendig, um 5 m von der Planzeichnung abweichen.	
Pflanzliste 2: Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten für den Zollernalbkreis	
Apfelbäume	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour
Birnbäume	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne
Steinobst	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterländer Dolleseppler
Pflanzliste 4: Heimische, standortgerechte Laubbäume für die Einzelbaumpflanzung	
<i>Acer campestre</i>	(Maßholder, Feld-Ahorn)
<i>Acer platanoides</i>	(Spitz-Ahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Berg-Ahorn)
<i>Betula pendula</i>	(Hänge-Birke)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Rotbuche)
<i>Prunus avium</i>	(Vogel-Kirsche)
<i>Quercus petraea</i>	(Trauben-Eiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)
<i>Tilia cordata</i>	(Winter-Linde)
<i>Tilia platyphyllos</i>	(Sommer-Linde)
<i>Ulmus glabra</i>	(Berg-Ulme)
Pflege: • Nicht standortgetreue Gehölze sind regelmäßig zu entfernen	

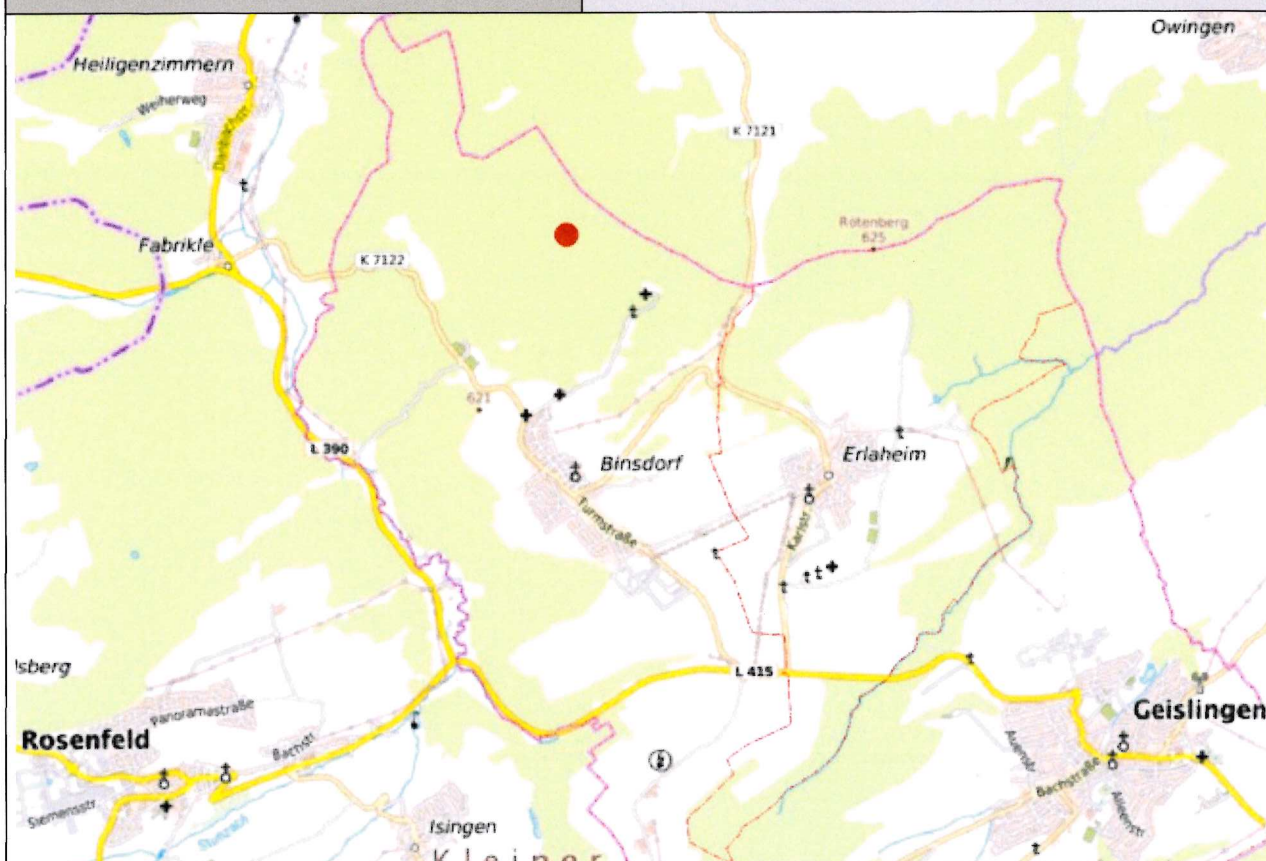
Tabelle 10: Beschreibung/Maßnahmendatenblatt der Ökokontomaßnahme AuT/B5

Die nachfolgende Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Geislingen wird nur anteilig verwendet. Es werden ihr 14.500 Ökopunkte entnommen. Es verbleibt ein Restbestand von 91.620 Ökopunkten in der Maßnahme.

Stadt Geislingen Ökokonto	Maßnahmen-Nr.: AuT/B5
Maßnahmenbezeichnung: Waldrefugium nach AuT (Nr. 17/26 tV)	
Flurstück Nr.: 1008 Waldort: Revier 12, Distrikt 17, Abteilung 26, Bestand tV-	Gemarkung: Binsdorf
Flächengröße: ca. 26.530 m ²	Eigentümer: Stadt Geislingen
Flächenverfügbarkeit: ☐ beschränkt	☒ uneingeschränkt (keine Überplanung oder anderen Zweckbestimmungen gegeben)
Naturraum: Südwestliches Albvorland	
Status: ☐ geplant	☒ Ausweisung im Forsteinrichtungswerk (2022)
Art der Maßnahme: Ausweisung von Waldrefugium nach AuT (Alt- und Totholzkonzept)	
Maßnahmenbeschreibung	
Ziele/Begründung der Maßnahme: Ausweisung eines Waldrefugiums zum Erhalt und zur Entwicklung eines alten, höhlenreichen Altwaldbestandes mit hohem Totholzanteil durch dauerhaften Nutzungsverzicht. Das ausgewiesene Waldrefugium ist Bestandteil eines umfassenden AuT-Konzeptes der Stadt Geislingen.	
Standort/Lage:	

Stadt Geislingen
Ökokonto

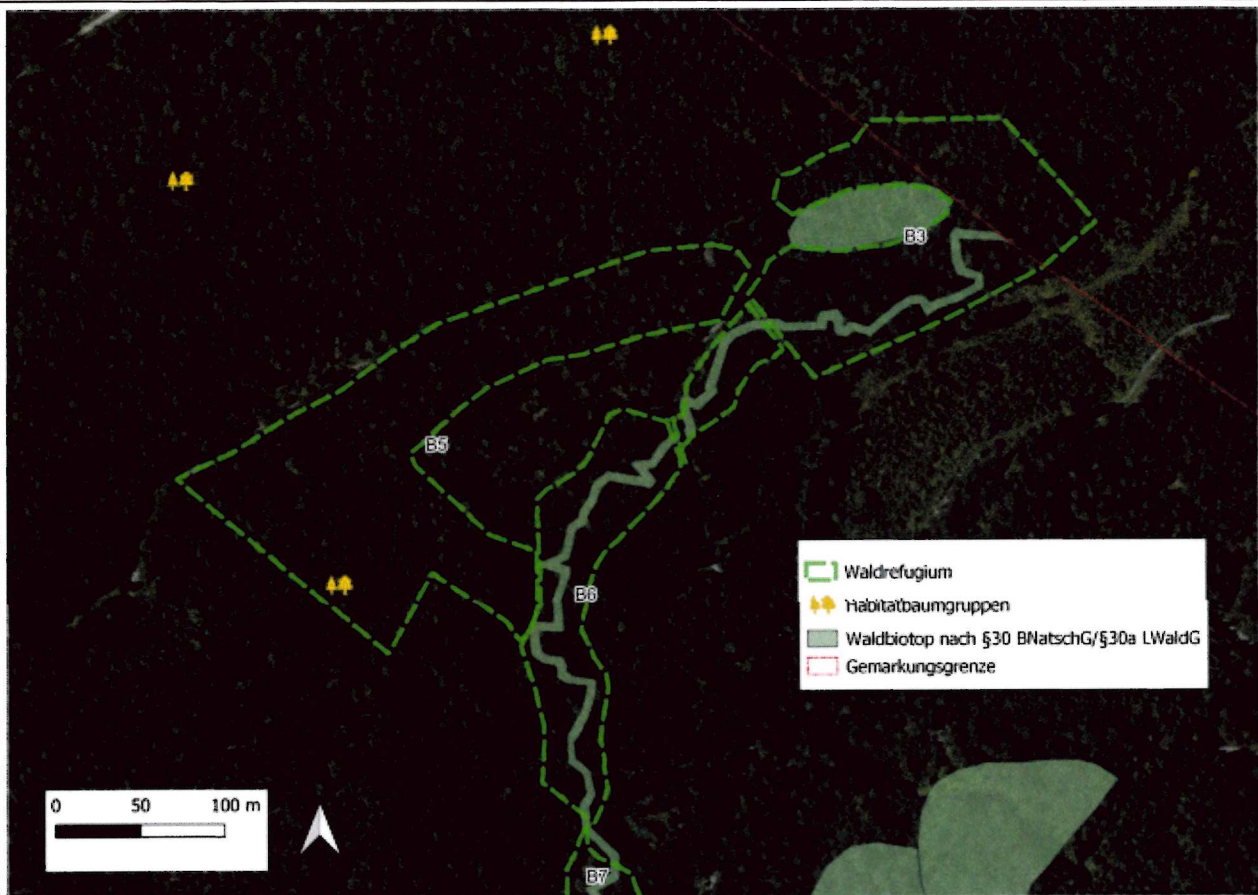
Maßnahmen-Nr.: AuT/B5



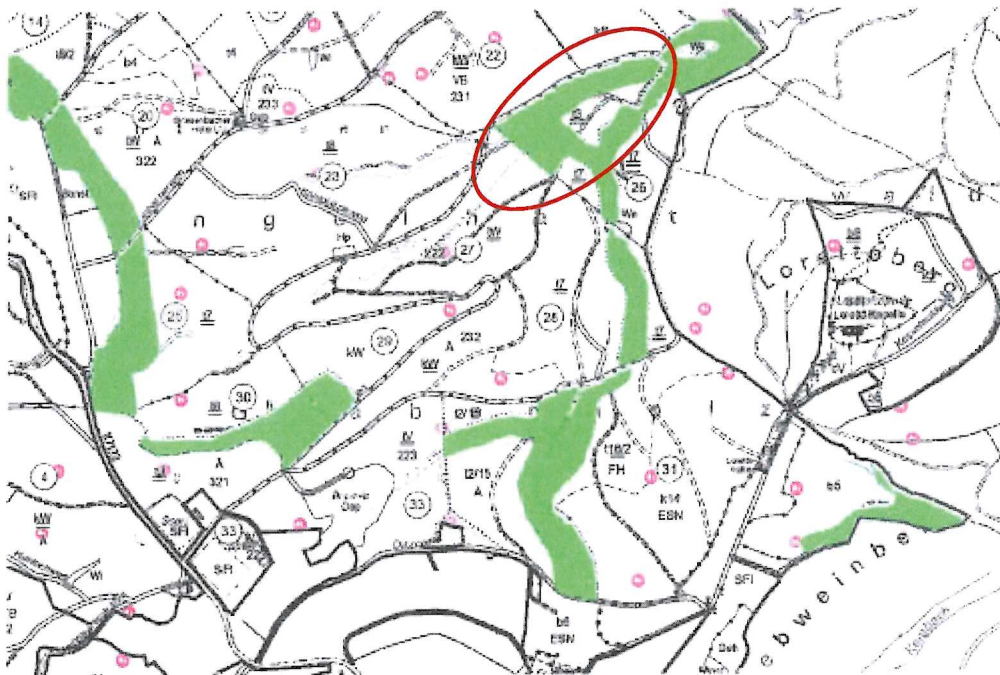
Räumliche Einordnung des Waldrefugiums AuT/B5, unmaßstäblich

Stadt Geislingen
Ökokonto

Maßnahmen-Nr.: AuT/B5



Lageplan des Waldrefugiums AuT/B5



Detailkarte: Distr. 17/ 26 – 33; Distr. 19/ 0 und 20/ 0

Legende: rot-umrandete Fläche = Maßnahmenfläche AuT/B5, unmaßstäblich

Ausschnitt Forst-Karte (Forsteinrichtungswerk)

Stadt Geislingen Ökokonto	Maßnahmen-Nr.: AuT/B5
Bestandsbeschreibung: <u>Alter und Bestand</u> Es handelt sich um einen Dauerwald in der Verjüngungsphase, entsprechend nennt das FEW kein konkretes Alter. Der Bestand wird dominiert durch Tannen-Altholz (ca. 55 % Tanne) und Buchenstangenholz (ca. 25 % Buche), hinzu kommt ein Fichtenanteil von 25 %. Bei dem Bestand handelt es sich um einen formlosen Bannwald, bei dem seit 1970 auf eine Nutzung verzichtet wird. Eine Massenvermehrung von Forstschädlingen ist aufgrund der Baumartenzusammensetzung nicht zu befürchten. <u>Historisch alte Waldstandorte</u> Entsprechend der Angaben aus dem Forsteinrichtungswerk handelt es sich um einen historischen Dauerwaldstandort. <u>Bewirtschaftungsintensität</u> Entsprechend der Angaben aus dem Forsteinrichtungswerk handelt es sich beim betroffenen Waldbestand um den Behandlungstyp extensiver Dauerwald. Dieser wird dem Wirtschaftswald zugeordnet. <u>Standortskartierung</u> Der durchschnittliche Zuwachs des Waldstandorts beträgt ca. 9 Vfm/Jahr/ha. Das Waldrefugium wird über einen östlich angrenzenden Wirtschaftsweg erschlossen. Weitere Wirtschaftswege liegen in der Umgebung des Waldrefugiums. <u>Waldbiotopkartierung</u> Das Waldrefugium liegt nicht im Bereich eines Waldbiotops. <u>Räumliche Lage/Vernetzung</u> Direkt angrenzend befinden sich die beiden Waldrefugien AuT/B3 und AuT/B6. In etwa 50 m östlicher Richtung befindet sich das Waldbiotop „Feuchtbiotop im Kaltental N Binsdorf“ (Biotop-Nr. 276184171032). Außerdem befinden sich in ca. 300 m südliche Richtung die zwei Waldbiotope „Rutschang am Lorettoberg N Binsdorf“ (Biotop-Nr. 276184171036) und „Haimsimsen-Buchen-Wald bei der Lorettokapelle“ (Biotop-Nr. 276184177256). Letzteres zeichnet sich besonders durch einen Buchen-Eichen-Altholz-Bestand aus. Das Waldbiotop „Bach W Lorettokapelle N Binsdorf“ (Biotop-Nr. 276184171034) befindet sich ebenfalls in direkter Umgebung. Dieses geht auf Höhe der östlichen Begrenzung des Waldrefugiums in das Biotop „Bach im Kaltental“ (Biotop-Nr. 276184175108) über. Des Weiteren tragen zahlreiche Habitatbaumgruppen zur Vernetzung des Waldrefugiums bei. <u>Schutzstatus (Natura 2000- Gebiete, NSG, WSG) und Besondere Artvorkommen</u> Das Waldrefugium liegt nicht im Bereich von Naturschutz-, Waldschutz- und Natura 2000-Gebieten. Ein Nutzungskonflikt kann somit ausgeschlossen werden. <u>Berücksichtigung Verkehrssicherungspflicht</u> Durch die Ausweisung des Waldrefugiums und den damit einhergehenden Nutzungsverzicht ergeben sich ausschließlich natürliche walddtypische Gefahren (z.B. abgebrochene und abbrechende Äste oder Astteile, umstürzende Bäume), auf die sich Waldbesucher im Rahmen ihrer Eigenverantwortung einstellen müssen	

Stadt Geislingen Ökokonto	Maßnahmen-Nr.: AuT/B5
(ForstBW 2015). Eine Verpflichtung zur regelmäßigen Durchführung von Verkehrssicherungsmaßnahmen ist damit nicht verbunden.	
<u>Naturschutzfachliches Ziel / Tatsächliche ökologische Aufwertung</u>	
Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines urwaldähnlichen Waldbestandes. Durch die damit einhergehende Erhöhung des Totholzanteils und die Entwicklung weiterer Höhlenbäume lässt sich eine ökologische Aufwertung des Bestandes erzielen. Darüber hinaus führt der Nutzungsverzicht innerhalb des Waldrefugiums zu einer dauerhaften Reduzierung von waldbaulichen Störeinflüssen.	
<u>Habitatbaumgruppen</u>	
Die Habitatbaumgruppen wurden nach den Kriterien des Alt- und Totholzkonzept im Rahmen der Forsteinrichtung ausgewiesen (siehe Lageplan).	

8.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz mit Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Gebietes

Die Bewertungen der nachfolgenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erfolgten nach den Vorgaben der Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg vom 19.12.2010.

Tabelle 11: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz mit Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahme außerhalb des Gebietes

Umweltbelang			Tiere/Pflanzen				Boden/Grundwasser			
Erheblichkeit			erheblicher Eingriff				erheblicher Eingriff			
Kompensationsdefizit je Umweltbelang in ÖP			-15.149				-5.744			
Umweltbelangübergreifendes Kompensationsdefizit in ÖP			-20.893							
Maßnahmen-nummer	Kompensations-maßnahme	Flurstücksnummer	ÖP im Bestand	ÖP im Plan	Wert-steigerung in ÖP	Kompensations-wert in ÖP	ÖP im Bestand	ÖP im Plan	Wert-steigerung in ÖP	Kompensations-wert in ÖP
K1	Baumpflanzungen (45,30) entlang des Weges zum Loreto-Kreuzweg	983, 1008 und 927/2	11 Bäume x 96 cm STU x 6 Punkte			6.336	-			-
AuT/B5	anteilige Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Geislingen: Waldrefugium nach AuT (Nr. 17/26 tV)	1008	Aufwertung um 4 Ökopunkte/m² durch Schaffung eines Waldrefugiums (ÖKVO)			14.500	-			-
Verbleibendes Kompensationsdefizit/-überschuss je Umweltbelang in ÖP			5.687				-5.744			
Verbleibendes umweltbelangübergreifendes Kompensationsdefizit/-überschuss in ÖP			-57							
Ausgleich			100%							

Mit der vorgeschlagenen planexternen Kompensationsmaßnahme kann der erhebliche Eingriff in die Umweltbelange Tiere/Pflanzen und Boden/Grundwasser umweltbelangübergreifend ausgeglichen werden. Es verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen für die Gesamtheit der Umweltbelange bestehen.

9 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 der Gesamtheit der Naturgüter als ausgeglichen angesehen werden kann. Es verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen für die Gesamtheit der Naturgüter bestehen.

Balingen, den 05.09.2024



i. V. Tristan Laubenstein

Büroleitung

10 Anhang

10.1 Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus petraea	Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Buche	Tilia cordata	Winterlinde
		Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke	Prunus padus	Traubenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus pyraister	Holzbirne
Populus tremula	Zitterpappel		

Pflanzliste 2

Obstbäume

Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten für den Zollernalbkreis	
Apfelbäume	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour
Birnbäume	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne
Steinobst	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterländer Dolleseppler

Pflanzliste 3

Sträucher mittlerer Standorte

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuß	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Weißdorn	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche		
Prunus spinosa	Schlehe		

11 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-Immissionschutzgesetz - BImSchG) vom 19.06.2002.

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 19.06.2002.

Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg, Maßstab 1:200.000 (1995): CC7926, CC 8718, CC 8726, Geologisches Landesamt Baden-Württemberg, Freiburg i.Br.

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

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) 2009: Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. – Online-Veröffentlichung:

https://fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/127474/2019-01-08_Internet_Datenschluessel.pdf?command=downloadContent&filename=2019-01-08_Internet_Datenschluessel.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) 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.

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

Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg vom 19.12.2010

Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB): Bodenschätzungsdaten von 2006.

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

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

Elektronische Quellen:

www.bfn.de: Bundesamt für Naturschutz

www.dwd.de: Deutscher Wetterdienst: Langjährige Mittelwerte.
https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimadatendeutschland/langj_mittelwerte.html

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

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: RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB): LGRB-Kartenviewer - Geowissenschaftliche Übersichtskarten

Stadt Geislingen

- **Bebauungsplan „Heimgärten II, 1. Änderung“
in Geislingen-Binsdorf
Planungsrechtliche Festsetzungen
und Begründung**

Projekt: Bebauungsplan „Heimgärten II, 1. Änderung“
in Geislingen-Binsdorf

Planungsträger: Stadt Geislingen
Vorstadtstrasse 9
72351 Geislingen

Landkreis: Zollernalbkreis

Projektnummer: 1118

Stand: 05.09.2024

Bearbeiter: Elena Agapova, M. Eng. Stadt- & Regionalentwicklung

Projektleitung: Tristan Laubenstein, M. Sc.

Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH
Wilhelm-Kraut-Straße 60
72336 Balingen
Telefon 07433/930363
Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	1
2	Rechtsgrundlagen	1
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	1
4	Pflanzlisten	5
5	Hinweise	6
6	Begründung	9
	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	Anhang

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 15.05.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 24.05.2024
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 15.05.2024
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 24.05.2024
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 27.05.2024	bis 28.06.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 27.05.2024	bis 28.06.2024
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 20.11.2024
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am 20.11.2024

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Geislingen übereinstimmen.

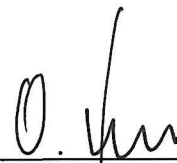
Geislingen, den 21.11.2024



Oliver Schmid
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am 29.11.2024

Geislingen, den 29.11.2024



Oliver Schmid
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (I Nr. 176) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

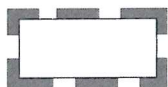
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Gegenüber dem seit 24.04.2009 rechtskräftigen Bebauungsplan „Heimgärten II“ ist eine planungsrechtliche Änderung hinsichtlich der Änderung der textlichen planungsrechtlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt.

Der von der Änderung der Art der baulichen Nutzung betroffene Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem rechtskräftigen räumlichen Geltungsbereich von 2009 und ist im Lageplan mit folgendem Planzeichen dargestellt:



Des Weiteren sind im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplanes Änderungen vorgenommen worden, die sich im Lageplan auf einen nur ca. 3.196 m² großen Teilbereich des Gewerbegebiets beziehen. Der von der Änderung der Baugrenze, der Verkehrsfläche und der Flächen für Pflanzgebot 3 (PFG 3) und 4 (PFG 4) betroffene Geltungsbereich ist im Lageplan mit folgendem Planzeichen dargestellt:



Zusammenfassend wurden aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die im Lageplan dargestellten zwei räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes „Heimgärten II, 1. Änderung“ folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen geändert. Nicht aufgeführte Festsetzungen bleiben von der ersten Bebauungsplanänderung unberührt und sind weiterhin dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Heimgärten II“ zu entnehmen. Zur besseren Überschaubarkeit wird die Nummerierung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes beibehalten. Darüber hinaus werden die Kompensationsmaßnahme K1 und die

Ökokontomaßnahme der Stadt Geislingen im Rahmen des Eingriffs-Ausgleichs über eine planungsrechtliche Festsetzung gesichert.

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO

1.1 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 4 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Ausnahmsweise zugelassen werden können zudem Flüssiggastanks mit mehr als 3 t Flüssiggas im Sinne von § 8 BauNVO, sowie Anlagen in denen Sekundärstoffe eingesetzt werden.

Einzelhandelsbetriebe jeder Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb. Dabei darf es sich nicht um typischerweise grundversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 handeln. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen.

Ebenso sind genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO) nicht zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO

3.2 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Eingangsüberdachungen, Dachüberstände oder Balkone ist bis zu 1,00 m zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

5. Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Flächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 10-14, 21 BauGB

5.1 Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung. Die öffentlichen Verkehrsflächen beinhalten Fahrbahnen mit/ohne Sicherheitsschrambord und Gehwege. Die Anlage von weiteren Verkehrsflächen ist zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.2 Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

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 gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Pflanzgeboten zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste zu entnehmen.

Pflanzgebot 3 (PFG 3)

Straßenbegleitgrün innere Erschließung

Die mit PFG 3 gekennzeichneten Flächen sind zur inneren Begrünung des Gewerbegebietes zu 70 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als sonstige Grünflächen anzulegen.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist, je angefangene 15 m laufende Grundstücksgrenze ein heimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum (Mindestpflanzgröße: StU 14/16) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Flächen dienen zur Grüngestaltung der Grundstücksränder zur Straße oder zum Gehweg hin.

Die dargestellten Baumstandorte können zur Grundstückerschließung bei Bedarf um 5 m verschoben werden. Zuwegungen und Zufahrten sind innerhalb der mit PFG 3 gekennzeichneten Flächen zulässig, sofern die festgesetzten 70 % an grünordnerischen Maßnahmen nicht unterschritten werden.

Es sind die Arten der Pflanzliste 1-3 zu verwenden.

Die Anpflanzung nichtheimischer immergrüner Gewächse wie beispielsweise Thuja oder Kirschlorbeer sowie die Anlage von Schottergärten sind innerhalb der Pflanzgebotsfläche nicht zulässig.

Pflanzgebot 4 (PFG 4)

Allgemeines Pflanzgebot

Je 150 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens 1 heimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum (Mindestpflanzgröße StU 12/14), sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher (Pflanzqualität 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt) einzeln oder in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind die Pflanzlisten 1-3 zu verwenden.

Die Anpflanzung nichtheimischer immergrüner Gewächse wie beispielsweise Thuja oder Kirschlorbeer sowie die Anlage von Schottergärten sind innerhalb der Pflanzgebotsfläche nicht zulässig.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich § 9 Abs. 1a BauGB

Die Ausführung von einer planexternen Kompensationsmaßnahme sowie die Verwendung der Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Geislingen dienen dem Ausgleich der durch das Vorhaben beeinträchtigten und innerhalb des Gebietes nicht ausgleichbaren Funktionen von Naturhaushalt und Landschaft. Die Kompensationsmaßnahme 1 (K1) und die Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Geislingen sind detailliert in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz beschrieben (vgl. Maßnahmenbeschreibung).

Kompensationsmaßnahme 1 (K1)

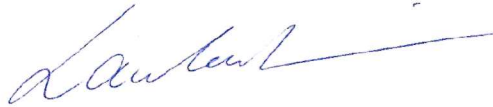
Baumpflanzungen entlang des Weges zum Loreto-Kreuzweg.

Ökokontomaßnahme AuT/B5 - Waldrefugium nach AuT (Nr. 17/26 tV)

Ausweisung von Waldrefugium nach AuT (Alt- und Totholzkonzept)

Aufgestellt:

Balingen, den 05.09.2024



i.V. Tristan Laubenstein

Büroleitung

Ausgefertigt:

Geislingen, den 21.11.2024



Oliver Schmid

Bürgermeister

4 Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus petraea	Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Buche	Tilia cordata	Winterlinde
		Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke	Prunus padus	Traubenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus pyraister	Holzbirne
Populus tremula	Zitterpappel		

Pflanzliste 2

Obstbäume

Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten für den Zollernalbkreis	
Apfelbäume	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour
Birnbäume	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne
Steinobst	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterländer Dolleseppler

Pflanzliste 3

Sträucher mittlerer Standorte

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuß	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Weißdorn	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche		
Prunus spinosa	Schlehe		

5 Hinweise

1. Wasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Eine nachteilige Beeinflussung des Grundwassers durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (u.a. während der Bauphase, im Brandfall oder auch bei Reinigungsarbeiten) muss beim Bau und Betrieb der Anlage grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Zollernalbkreis anzuzeigen.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken einzubauen.

3. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Aietenkalk-Formation.

Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere wird auf das Geotop-Kataster verwiesen.

4. Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW ist zu beachten. Demnach sind Neubauten von Wohn- und Nichtwohngebäuden mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Dachbegrünung mit der Installation von Photovoltaikanlagen kompatibel ist und eine Kombination positive Effekte haben kann.

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sich diese für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

Gemäß § 4 Abs. 1 PVPf-VO gilt eine Dachfläche zur Solarnutzung geeignet, wenn

- mindestens eine ihrer Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern hat und eine Neigung von höchstens 20 Grad aufweist oder bei einer Neigung von 20 bis 60 Grad nach Westen, Osten und allen dazwischenliegenden Himmelsrichtungen zur südlichen Hemisphäre ausgerichtet ist oder
- mindestens eine Teildachfläche dieser Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern aufweist, hinreichend von der Sonne beschienen, hinreichend eben und keiner notwendigen Nutzung vorbehalten ist, die einer Solarnutzung entgegensteht.

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung gilt auch für Parkplatzflächen. Die Regelungen sind der Verordnung zu entnehmen.

Gemäß § 5 PVPf-VO sind Stellplatzflächen zur Solarnutzung geeignet, wenn diese ausschließlich für Personenkraftwagen vorgesehen sind, eine Neigung der Parkplatzfläche von nicht mehr als 10 Grad zur Waagerechten aufweisen und mindestens vier Stellplätze unmittelbar nebeneinander angeordnet sind.

Gemäß § 23 Abs. 1 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) besteht die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung bei

1. dem Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche sowie
2. dem Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.

Dies gilt nicht, sofern die Erfüllung der jeweiligen Pflicht sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht. Besteht eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung, so ist diese Pflicht bestmöglich mit der jeweiligen Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen.

Zur Erfüllung der Pflichten sind gemäß § 6 Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung- PVPf-VO) mindestens 60 % bis 75 % der solargeeigneten Dachfläche mit Photovoltaikmodulen zu belegen. Abweichend hievon kann eine Photovoltaikanlage beim Neubau eines Wohngebäudes und bei einer grundlegenden Dachsanierung eines Gebäudes auch mit einer installierten Mindestleistung von 0,06 Kilowatt Peak je Quadratmeter der überbauten Grundstücksfläche installiert werden.

Die Reflexion von Licht (tags / nachts) durch PV-Elemente kann durch Schadensbegrenzungsmaßnahmen, d.h. durch die Verwendung von Materialien / Anlagenbestandteilen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechend die Reflexion nachhaltig reduzieren gesichert weitgehend minimiert werden.

6. Leitungen

Im Plangebiet befinden sich im derzeitigen Bestand verschiedene Leitungen. Insbesondere nachfolgende Leitungsbetreiber sind hierbei zu nennen:

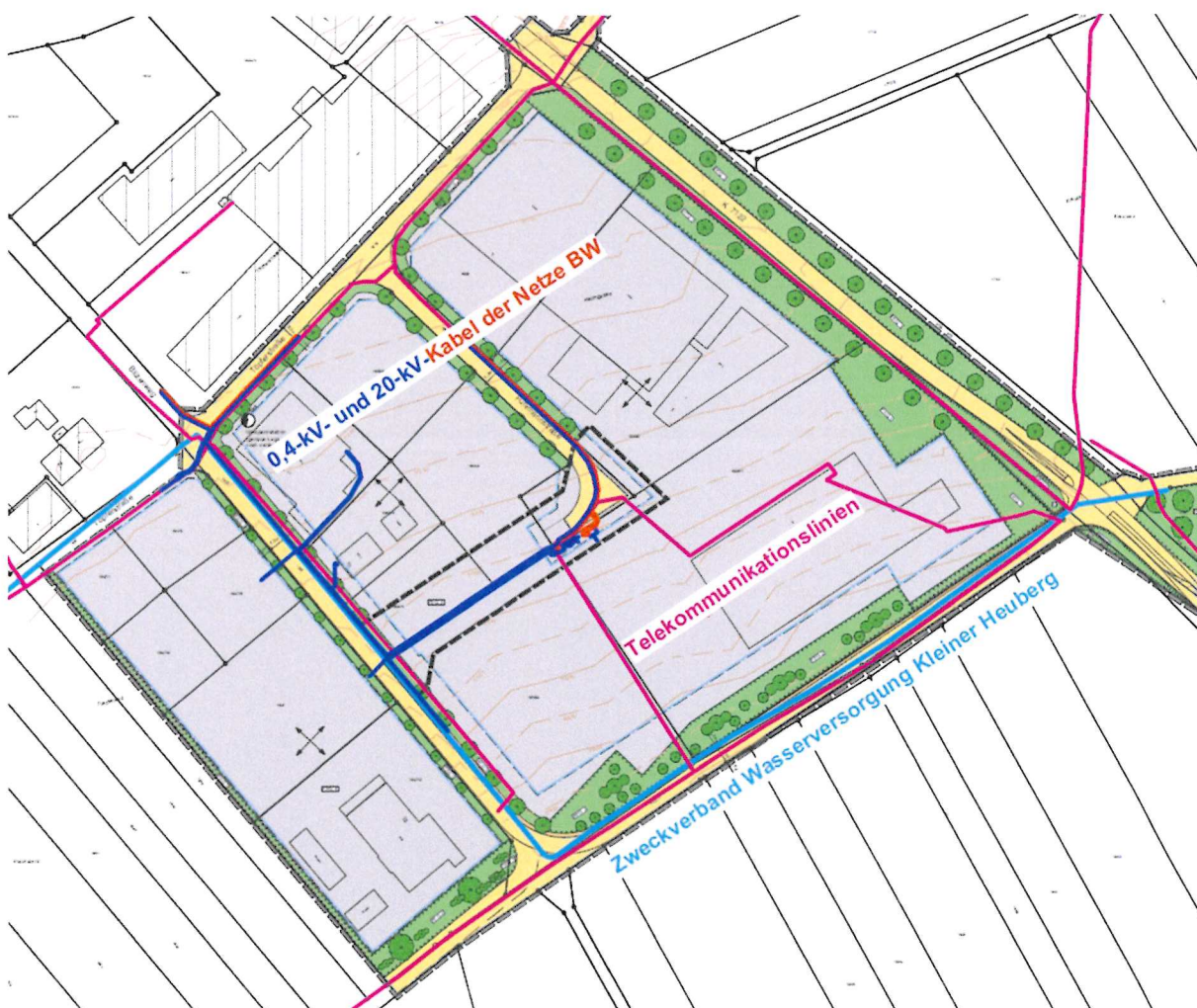
- Zweckverband Wasserversorgung Kleiner Heuberg (Leitungen in hellblau)
- Deutsche Telekom Technik GmbH (Telekommunikationslinien in magenta)
- Netze BW GmbH (0,4-kV- und 20-kV-Kabel in dunkelblau und orange)

Es wird darauf hingewiesen, dass Leitungen nicht überbaut werden dürfen. Zudem sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Bäume und der Leitungen vorzusehen. Wenn Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann werden die Kosten nach den bestehenden Verträgen abgerechnet.

Soweit der Leistungsbedarf einzelner Betriebe nicht aus der Netze BW – Umspannstation gedeckt werden kann, müssen kundeneigene Umspannstationen errichtet werden. Bauinteressenten sollten sich möglichst frühzeitig zur Planung ihrer elektrischen Versorgung mit der Netze BW GmbH (Telefon: 07351 53-2230, Telefax: 07351 53-2135, E-Mail: Leitungsauskunft-sued@netze-bw.de) in Verbindung setzen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschränke die für die Stromversorgung notwendig werden, entlang öffentlicher Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,50 m Breite zu dulden sind.

Die Lage der Leitungen ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Satzung

über den Bebauungsplan

„Heimgärten II, 1. Änderung“ in Binsdorf

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (I Nr. 394) geändert worden ist, § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229,231), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (I Nr. 176) geändert worden ist, sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), hat der Gemeinderat der Stadt Geislingen am 20.11.2024 in öffentlicher Sitzung den nachfolgenden Bebauungsplan „Heimgärten II, 1. Änderung“, Binsdorf als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ergibt sich aus dem Lageplan des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans „Heimgärten II, 1. Änderung“, Binsdorf vom 05.09.2024.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus dem

- zeichnerischen Teil vom 05.09.2024 und
- textlichen Teil vom 05.09.2024

jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.

§ 3

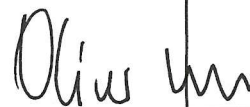
Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

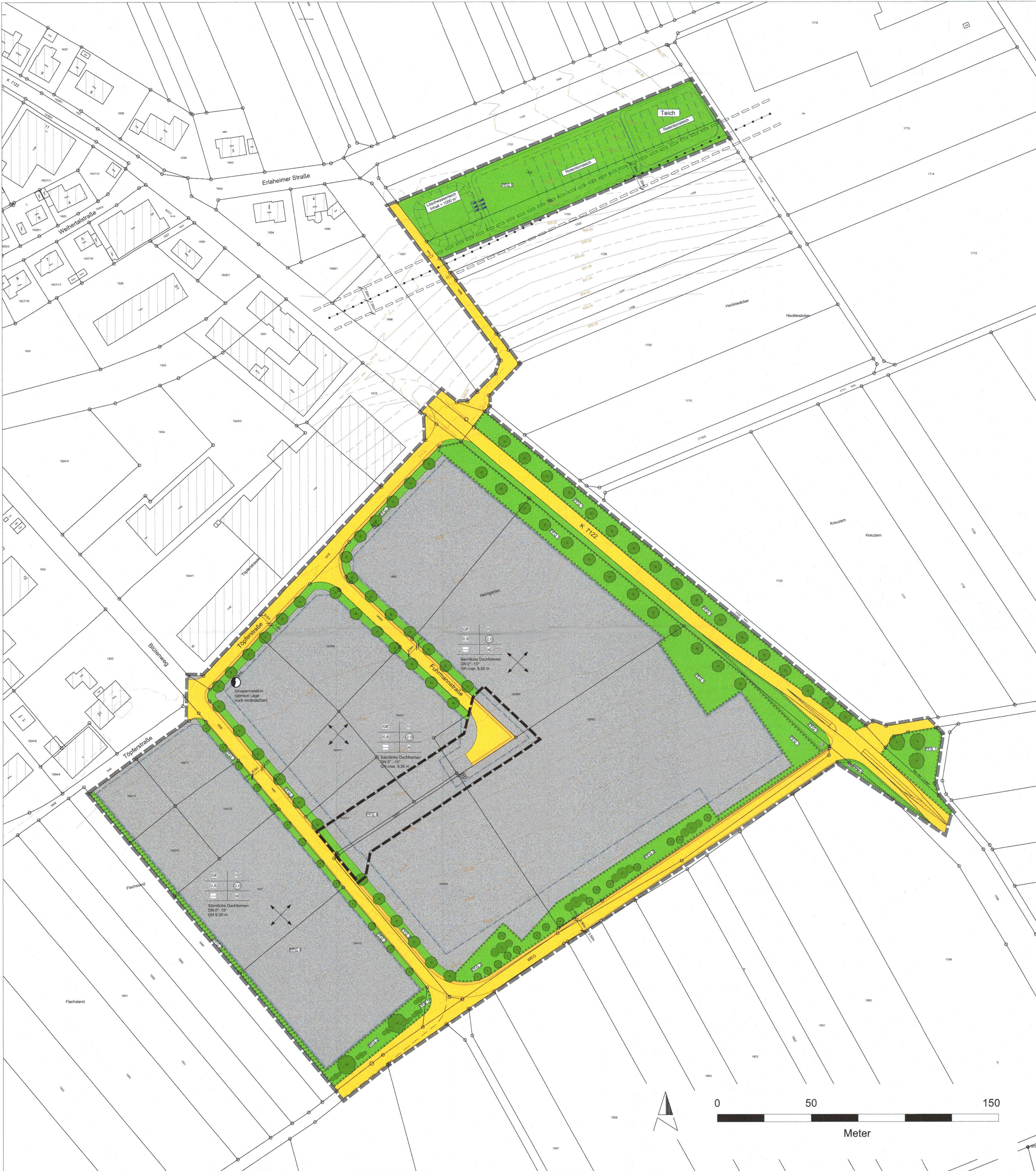
Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Geislingen übereinstimmen.

Geislingen, den 21.11.2024



Oliver Schmid
Bürgermeister



Stadt Geislingen Bebauungsplan "Heimgärten II, 1. Änderung"

Planzeichenerklärung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes:

Nachfolgend dargestellte Inhalte der 1. Bebauungsplanänderung ersetzen bestehende Festsetzungen des vorliegenden Lageplans/Legende. Nicht aufgeführte Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

Bauweise, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB; §§ 22 - 23 BauNVO)

Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung
zulässige max. Gebäudehöhe	

Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

PFG 3 PFG 3: Straßenbegleitgrün innere Erschließung

PFG 4 PFG 4: Allgemeines Pflanzgebot

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Gehweg

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Heimgärten II, 1. Änderung" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Heimgärten II", rechtskräftig seit 24.04.2009, und des Bebauungsplans "Heimgärten II, 1. Änderung" (§ 9 Abs. 7 BauGB), siehe hierzu die textliche Festsetzung 1. Art der baulichen Nutzung.

Flurstücke und Flurstücksnummern (ALKIS)

Gebäude im Bestand (ALKIS)

Trafostation

Bebauungsplan "Heimgärten II", rechtskräftig seit 24.04.2009

Zeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse

0,8 Grundflächenzahl

2,0 Geschossflächenzahl

GH max. Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

4993 Flurstücksnummern

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Sicherheitsstreifen
Fahrbahn
Gehweg

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Firststrichung

Versorgungsleitungen

Elektrische Freileitung mit Schutzstreifen

Umspannstation

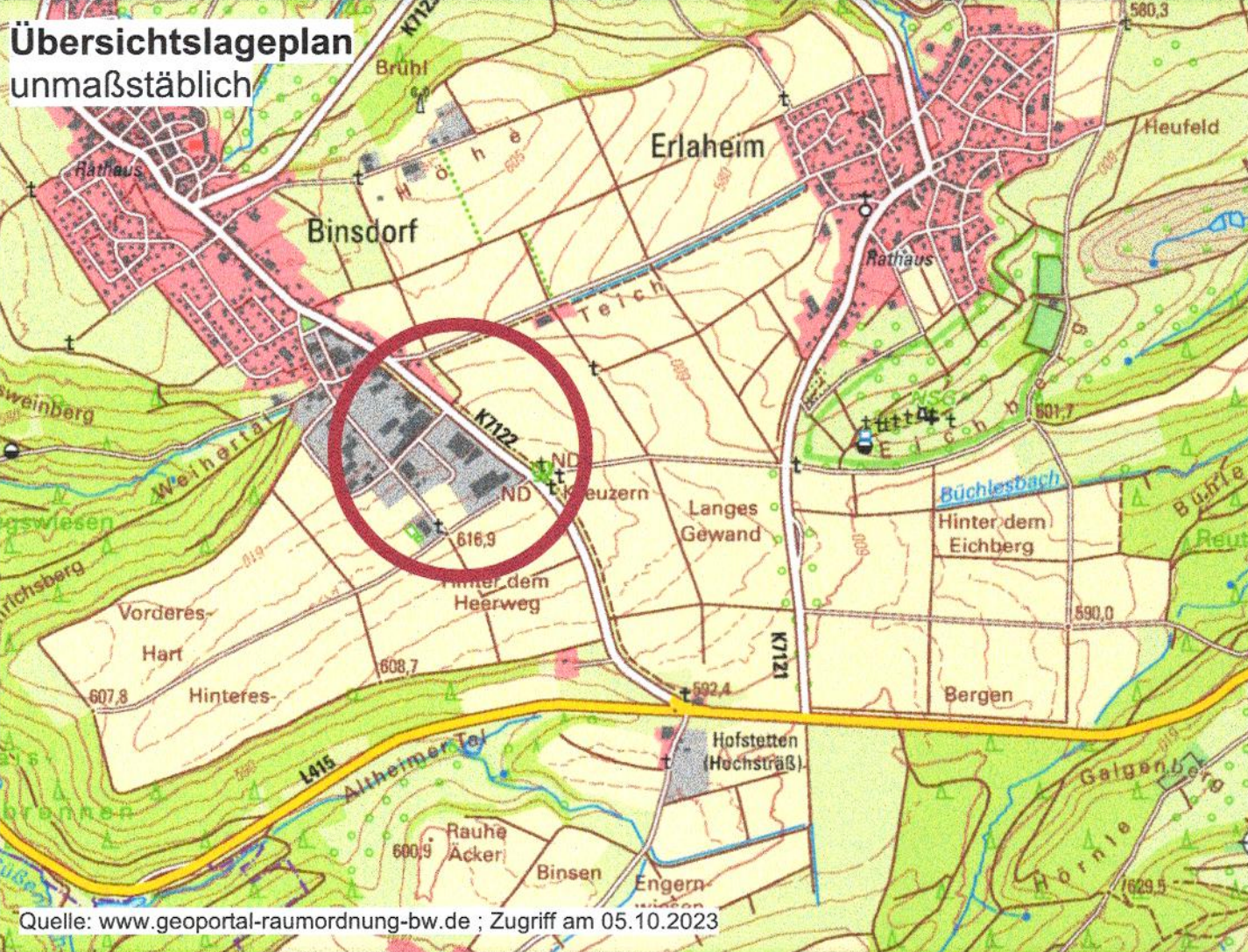
Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4)

Flächen für die Landwirtschaft (Grünfläche, Ausgleichsfläche)

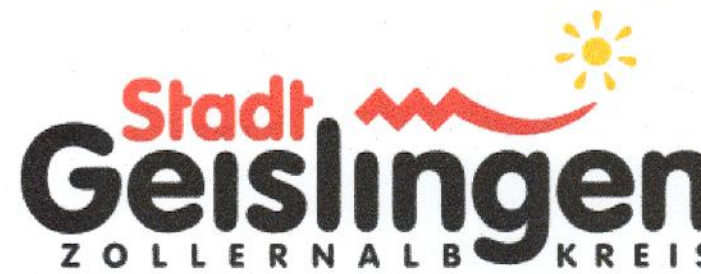
Gepl. Gebüsch, Einzelbäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Planungsträger:

Stadt Geislingen



Planersteller:

FRITZ & GROSSMANN • UMWELTPLANUNG GMBH

Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen Tel: 07433 / 930363
Fax: 07433 / 930364 E-Mail: info@grossmann-umweltplanung.de

Projekt:

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Heimgärten II, 1. Änderung"

Plan:

Lageplan

Maßstab: 1 : 1.000

Stand: 5. September 2024

Landkreis:
Zollernalbkreis

Gemarkung:
Binsdorf

Grundlage:
ALKIS

Gefertigt:
Oreschko

Geprüft:
Laubenstein

Anerkannt:

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) am 15.05.2024

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB) am 24.05.2024

Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am 15.05.2024

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am 24.05.2024

Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) vom 27.05.2024 bis 28.06.2024

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) vom 27.05.2024 bis 28.06.2024

Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB) am 20.11.2024

Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB) am 20.11.2024

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Geislingen übereinstimmen.

Geislingen, den 21.11.2024

Oliver Schmid
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am 29.11.2024

Geislingen, den 29.11.2024

Oliver Schmid
Bürgermeister