

Gemeinde Grafenberg

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Gewerbegebiet „Hochsträß II“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

26.02.2019

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Gewerbegebiet „Hochsträß II“

Auftraggeber:

Gemeinde Grafenberg

Verfasser:

**KE**

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz – Elsas – Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2172

Fax +49 711 6454-2228

[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

Dipl.-Ing. Helga Lambart – Projektleiterin

Stuttgart, den 26.02.2019

## 1. Planungsanlass

Die Gemeinde Grafenberg nimmt durch die angrenzende Lage zur Region Stuttgart im Norden der Neckar-Alb-Region eine immer wichtigere Rolle im Zulieferverkehr für die wirtschaftsstarke Mittelzentren Metzingen und Nürtingen sowie den Oberzentren Stuttgart und Reutlingen/Tübingen ein. So liegt die Gemeinde laut dem Regionalplan 2013 im Verdichtungsraum Stuttgart, welcher als „Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkt mit hochwertigen Infrastruktur- und Arbeitsplatzangeboten zu sichern und weitestgehend zu entwickeln [...]“ ist.

Durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes soll die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde gefördert und die Voraussetzungen für zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden. Es sollen überwiegend Erweiterungsflächen, aber auch Flächen für Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben entstehen. Eine Alternative zum Gebiet „Hochsträß II“ bestand auf Grund des Erweiterungsbedarfs vorhandener Betriebe im angrenzenden Gewerbegebiet „Brunnacker II“ im Anschluss an ihren Bestand nicht.

## 2. Verfahrensablauf

Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB beschlossen am	06.02.2018	
Ortsübliche Bekanntmachung	15.03.2018	3
<hr/>		
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB beschlossen am	06.02.2018	
Ortsübliche Bekanntmachung	15.03.2018	
Informationsveranstaltung	19.03.2018	
Öffentliche Auslegung	vom 19.03.2018 bis 20.04.2018	
<hr/>		
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	19.02.2018	
<hr/>		
Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) beschlossen am	13.11.2018	
Ortsübliche Bekanntmachung	22.11.2018	
Öffentliche Auslegung	vom 03.12.2018 bis 11.01.2019	
<hr/>		
Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	22.11.2018	
<hr/>		
Als Satzung gem. § 10 (1) BauGB vom Gemeinderat beschlossen am	19.02.2019	
<b>In Kraft gesetzt gem. § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung am</b>	<b>28.02.2019</b>	

### 3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

#### **Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren "Hochsträß II" fand als Auftakt am 19.03.2018 eine Informationsveranstaltung statt, die von ca. 45 Bürgern besucht wurde. Intensiv wurden die Verkehrsführung und der möglicherweise zunehmende Verkehr und die damit steigende Lärmbelastung und Fußgängergefährdung auf der Riedericher Straße thematisiert, die dem Gewerbegebiet als Zufahrt dient.

Während der Planoffenlage vom 19.03.2018 bis zum 20.04.2018 gingen drei Stellungnahmen ein, davon ein Schreiben mit 88 Unterschriften von Anliegern der Riedericher Straße, eine Stellungnahme mit zwei Unterschriften sowie ein bei der Verwaltung eingegangenes Telefonat, das schriftlich aufgenommen wurde. Wesentliches Thema war auch hier der zu- und abfahrende Verkehr über die Riedericher Straße mit Verkehrssicherheit und Lärmbelastung. Zum Gebiet selbst wurden unter anderem die Zulässigkeit von Wohnungen, der städtebauliche Entwurf sowie die Einarbeitung des Umweltberichtes angesprochen.

Von 21 angeschriebenen Behörden und TöB gingen 12 Stellungnahmen ein. Wesentliche Stellungnahmen betrafen die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und der Landwirtschaft, des Immissionsschutzes, Fragen zur Löschwasser-Versorgung sowie den Ausschluss von Betriebswohnungen.

4

---

#### **Weitere Untersuchungen und Gutachten**

Auf Grund der Stellungnahmen wurden aktuelle verkehrliche Untersuchungen zum Gewerbegebiet „Hochsträß II“ und zur Riedericher Straße durch das Büro Tögelplan aus Möglingen auf Basis von Verkehrszählungen vom Januar 2018, einer Befragung der Gewerbebetriebe im Bereich der Riedericher Straße im Juni 2018 und unter Bezugnahme auf Modellrechnungen zur Umfahrung der B 313 durchgeführt. Im Ergebnis erwies sich, dass eine Verschlechterung mit dem Gewerbegebiet „Hochsträß II“ bei fertiggestellter Umfahrung B 313 für die Anwohner der Riedericher Straße nicht zu erwarten ist.

Das Lärmemissions-Prognosegutachten vom Ingenieurbüro Engel wurde weiterentwickelt und in den Entwurf eingearbeitet. Es wurden fünf Teilflächen mit Lärmkontingentierungen zum Schutz der umliegenden Wohn- und Mischgebiete festgesetzt und sechs Richtungssektoren in Bezug auf zehn Immissionsorte eingeführt, die Zusatzkontingente in vier Sektoren für die Ausnutzung der zulässigen Schallwerte für die Betriebe ausweisen.

Hinsichtlich des Natur- und Landschaftsschutzes wurden floristische Untersuchungen zur Dicken Trespe (*Bromus grossus*) durchgeführt, die außerhalb des Planungsgebietes gefunden wurde.

Innerhalb des Planungsgebietes wurde die Roggen-Trespe (*Bromus secalinus*) gefunden, die als gefährdet eingestuft ist. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden mit dem Landratsamt abgestimmt und, wie die weiteren erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auch, vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vertraglich gesichert.

Im Wesentlichen auf der Grundlage der Untersuchungen und Gutachten sowie der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von den Behörden, jedoch auf Grund des Bedarfs der erweiterungswilligen Betriebe, wurde der Bebauungsplan weiterentwickelt. Im Entwurf wurden auf der Grundlage der Erschließungsplanung außerdem die Höhenlagen der Gebäude durch Bezugshöhen festgesetzt. Folgende wesentlichen Änderungen wurden vorgenommen:

1. Großhandelsbetriebe wurden aus der Liste der nicht zulässigen Vorhaben gestrichen, da sie den örtlichen Einzelhandel nicht gefährden, sondern rein gewerblichen Charakter besitzen.
2. Es wurden fünf Teilflächen mit einer Emissionskontingentierung für tags und nachts sowie eine Zusatzkontingentierung in ausgewiesenen Richtungssektoren festgesetzt.
3. Die Gebäudehöhen wurden über vier Gebietsbereiche differenziert. In GE 1 wurde eine Gebäudehöhe von 16,00 m angrenzend an den Bestand aufgenommen. Auf Grund der festgesetzten Bezugshöhe wird ein Gebäude dieser Höhe Richtung Osten 5 m in das Gelände eingeschritten.
4. Auf Grund der fallenden Topographie und der im Gegenzug überhöhten Straße wird in GE 4 zusätzlich eine Wandhöhe aufgenommen um eine zu massive Wirkung Richtung Außenbereich sowie talseitige Abgrabungen zu verhindern.
5. Technisch erforderliche Aufbauten dürfen in GE 2 – 4 nun die Gebäudehöhe bis zu 3,0 m aus Gründen der Anpassung an das Gewerbegebiet „Trieb“ überschreiten. In GE 1 verbleibt die Höchstgrenze der technisch erforderlichen Aufbauten über Gebäudehöhe bei 1,0 m entsprechend dem Vorentwurf.
6. Es wurden Bezugshöhen festgesetzt, angepasst an die Straßenplanung und an die topographischen Gegebenheiten.
7. Im Gebiet GE 3 wurde das Baufenster in der Südostecke mit dem Baufenster des Bestandsgebäudes Werner-von-Siemensstraße 6 zusammengeführt. Der bestehende Betrieb im Gebiet „Brunnäckler“ möchte nach Norden erweitern und wünscht eine Verbindung seines Bestandsgebäudes mit der künftigen Bebauung herzustellen. Aus städtebaulichen Gründen wurde das Baufenster im Übergang verengt um eine Fuge zu schaffen. Da bei einem Zusammenschluss eines Neubaus mit dem Bestandsgebäude die Gesamtlänge des Baukörpers die bei offener Bauweise zulässigen 50 m langen Gebäudekörper überschritten werden könnten, wird die „offene“ in „abweichende“ Bauweise entsprechend der übrigen Gebietsflächen abgeändert. In der „abweichenden“ Bauweise ist die Gebäudelänge nicht begrenzt.
8. Die nördliche und östliche 5 m breite private Gebietseingrünung wurde von privater Grünfläche in eine Pflanzgebotsfläche abgeändert. Damit kann die Fläche in die Grundstücksfläche einbezogen werden.
9. Im Westen wurde ein zusätzlicher Pflanzgebotstreifen in 5 m Breite zur Gebietseingrünung festgesetzt.

10. Die Darstellung des Pflanzgebotes mit Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraße wurde geändert.
11. Das Pflanzgebot 1 sowie das Pflanzgebot mit Einzelbäumen wurde inhaltlich präzisiert und Pflanzenlisten unter Teil D in den Textteil aufgenommen.
12. Die Festsetzung für Werbeanlagen wurde an das Gewerbegebiet „Trieb“ angepasst. Die Größe ist nun bis zu 30 m<sup>2</sup> zulässig und beinhaltet damit auch Werbeanlagen in EU-Norm.
13. Aufschüttungen und Abgrabungen wurden von 1,0 m auf 2,0 m erweitert um den Betrieben mehr Spielraum zu ermöglichen.

Nicht berücksichtigt wurde die Forderung nach Betriebswohnungen im Gebiet „Hochsträß II“. Wenn diese zugelassen worden wären, wären sie hinsichtlich des Lärmschutzes in der Nacht zu berücksichtigen. Es hätte sich eine weiterführende Beschränkung der Betriebe bei einem nächtlichen Immissionsrichtwert von nachts 50 dB(A) ergeben können. Das hat vermieden werden sollen.

Außerdem wurde dem Vorschlag nicht entsprochen, eine Übertragungsmöglichkeit nicht in Anspruch genommener Lärmkontingente zu gewähren, da dies zu problematischen Situationen bei Betriebsübernahmen in der Zukunft hätte führen können.

#### **Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Als zusätzliches Angebot über die nach BauGB vorgeschriebenen Verfahrensschritte hinaus wurde für die Öffentlichkeit eine weitere Informationsveranstaltung am 27.11.2018 durchgeführt. Mit Schreiben vom 20.11.2018 wurden die Ergebnisse der Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung durch den Gemeinderat im Vorfeld der Informationsveranstaltung mitgeteilt und diese ab dem 22.11.2018 mit den Entwurfsunterlagen auf die Homepage der Gemeinde Grafenberg gestellt. Die Informationsveranstaltung wurde von ca. 3 Bürgern besucht.

Im Zuge der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanverfahrens „Hochsträß II“ ging im Auslegungszeitraum vom 03.12.2018 bis zum 11.01.2019 von der Öffentlichkeit eine Stellungnahme mit zwei Unterschriften ein. Die Forderung nach Betriebswohnungen im Gebiet wurde wiederholt und im Zuge des Abwägungsvorgangs beim Satzungsbeschluss erneut abgelehnt. Hinweise zum Verkehrsgutachten wurden in der Abwägung klargestellt.

Von 21 angeschriebenen Behörden und TöB gingen 9 Stellungnahmen ein. Im Wesentlichen wurden redaktionelle Hinweise gegeben und außerdem der Nachweis eines „Verweis-Gewerbegebietes“ ohne Emissionsbeschränkungen gefordert sowie erneut die Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gewerbegebietes über städtebauliche Verträge gefordert. Eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Grafenberg und dem Landratsamt des Landkreises Reutlingen wurde von Seiten des Landkreises am 13.02.2019 unterzeichnet, vom Gemeinderat am 19.02.2019 zustimmend beschlossen und von der Bürgermeisterin unterzeichnet.

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen wurden keine inhaltlichen, jedoch folgende redaktionelle Änderungen und gutachterliche Ergänzungen durchgeführt:

1. Planzeichnung

- Korrektur des Winkelmaßes von 74,2 auf 75°, entsprechend der im Textteil und der Legende aufgeführten Tabelle
- Änderung einer Überschrift in der Legende

2. Textteil

- Ergänzung unter A.1.1:  
„Nicht zulässig sind: 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale sowie gesundheitliche Zwecke, mit Ausnahme der den Betrieben untergeordneten Anlagen für sportliche und soziale Zwecke“
- Klarstellung unter A.2.2: „Die maximale Wandhöhe gemäß Planeinschrieb in GE 4 ist das Maß zwischen künftigem Gelände und Oberkante Attika“
- Ergänzung unter C. Hinweise: 2. Artenschutzmaßnahmen mit CEF-Maßnahmen
- Ergänzung unter C. Hinweise: 3. Umweltbericht Erläuterungen
- unter C. Hinweise 7: Streichung eines Satzfragments
- Ergänzung unter C. Hinweise: 11. Löschwasserversorgung, Aufgabe der Gemeinde und der Bauherren

3. Begründung

- A.2. Ziele der Planung und A.3.2 Flächennutzungsplan: Ersetzung der Beschreibung und des Plans durch den aktuellen Flächennutzungsplan, 8. Änderung
- A.3.1 Regionalplan: Korrektur des Beschriebs des Planungsbereiches
- A.4.4 Ver- und Entsorgungsanlagen: Ergänzung zur Löschwasserversorgung
- B.2.2 Höhe der baulichen Anlagen: Klarstellung zur zulässigen Wandhöhe in GE 4
- D.2. Artenschutz: Es wurde ergänzt welche Ausgleichsmaßnahmen CEF-Maßnahmen sind
- D.3. Lärmschutz: Es wurde ein Absatz zum Verweis-Gewerbegebiet (Ergänzungsgebiet) aufgenommen.
- E. Gutachten: Die Liste der Gutachten wurde ergänzt

4. Umweltbericht

Die Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen wurden konkretisiert und mit dem Landratsamt abgestimmt.

5. Lärmemissions-Prognosegutachten

Das Lärm-Emissionsprognosegutachten wurde ergänzt um den Prognosezeitraum 2018-2033 für Verkehre ohne Bezug zum Gewerbegebiet Hochsträß II. Grundlagen dazu sind die Ableitung von Tögelplan vom 11.01.2019 sowie die Abschätzung des Verkehrsaufkommens Brunnäcker II vom 29.03.2011. Es ist keine Erhöhung der Beurteilungspegel zu erwarten.

6. Ergänzung zum Lärmemissions-Prognosegutachten vom 24.01.2019

Auf Grund der Geräuschemissionskontingentierung ist es erforderlich ein externes „Verweis-Gewerbegebiet“ ohne Kontingentierung nachzuweisen. Mit der Ergänzung zum Gutachten wird der Nachweis geführt, dass auf den westlichen Bereich des Bebauungsplans „Brunnäcker“ verwiesen werden kann.

## 4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Fachbegleitend zur Umweltprüfung (UP) wurde ein Umweltbericht erstellt. Als wesentlicher Teil der Abwägung sind die Auswirkungen auf die Umwelt zu ermitteln, zu beschreiben, zu bewerten und in einem Umweltbericht darzustellen. Gemäß § 4 des BauGB wurde die erforderliche Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Verbände im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durchgeführt. Hierbei wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festgelegt.

### **Bestands- und Konfliktanalyse**

#### Fläche

Für das Schutzgut Fläche sind erhebliche Beeinträchtigungen infolge von Überbauung und Versiegelung zu erwarten. Dieser Flächenverlust ist nicht ausgleichbar, wodurch ein erheblicher Eingriff verbleibt.

#### Boden

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit, dem Ackerstatus, der guten Erschließung sowie der Schlaggröße hat die Fläche für die Landwirtschaft eine hohe Bedeutung. Die Bodenzahlen liegen bei 35-59.

Bei der Suche nach Ausgleichsmaßnahmen war die örtliche Landwirtschaft intensiv mit eingebunden. Hierbei wurden agrarstrukturelle Belange mitberücksichtigt. Das Ökokonto wurde bei der Kompensation mitberücksichtigt. Eine „Doppelbelastung“ durch Entzug von landwirtschaftlicher Produktionsfläche für die Bebauung sowie für den Ausgleich der negativen Umweltbilanz kann soweit machbar vermieden werden.

Die Bodenfunktionen und somit auch die Wertigkeit des Schutzgutes Boden werden als mittel (Wertstufe C) eingestuft.

#### Wasser

Mittel- und Unterjura (GWG) bestimmen die Hydrogeologie. Der Untersuchungsraum befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.

Vom zuständigen Gutachter wurde mit Ausnahme einer Rammkernbohrung in allen Rammkernbohrungen Grund- bzw. Schichtwasser angetroffen. Die Wasserstandmessungen lassen keinen einheitlichen Druckwasserspiegel erkennen.

Die Bedeutung des Bodens im Gebiet als Filter und Puffer für Schadstoffe, welche ins Grundwasser gelangen können, ist mittel bis hoch. Der Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf hat eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Als Oberflächengewässer ist ausschließlich ein Entwässerungsgraben im Westen zu nennen. Die Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenbereiche der umliegenden Gewässer befinden sich nicht im Umfeld der Planung.



Das Planungsgebiet ist von geringer Wertigkeit (Wertstufe D) für das Schutzgut Wasser.

#### Klima und Luft

Durch das zusätzliche Strömungshindernis verringert sich westlich des Gewerbegebietes „Hochsträß II“ der Kaltluftvolumenstrom bis in einen Abstand von ca. 400 m, indem bodennah die Strömungsgeschwindigkeit verringert wird. Der Kaltluftstrom bleibt jedoch erhalten, von den Änderungen sind landwirtschaftliche Nutzflächen und der Uferbereich des Helfersbachs betroffen. In benachbarten Siedlungsbereichen sind keine Änderungen der Kaltluftströmungen durch die Planungen zu erwarten.

Mit der geplanten Bebauung wird die Durchlüftung bei Regionalwinden bis in einen Abstand von ca. 85 m deutlich verändert, bis ca. 430 m Abstand verringert; davon sind mit Einschränkungen nördlich und östlich gelegene Siedlungsbereiche von Grafenberg betroffen. Wesentliche Änderungen der Lufttemperatur sind außerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut Klima/Luft von mittlerer Bedeutung (Wertstufe C).

#### Arten und Lebensgemeinschaften

Die geplante städtebauliche Entwicklung erstreckt sich auf intensiv landwirtschaftlich genutzter und entsprechend strukturarmer Fläche. Intensive Landwirtschaft prägt auch das Umfeld im Norden, Osten und Westen des Planungsraums. Im Süden begrenzt bereits vorhandenes Gewerbe den Austausch.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Flächen mit Schutzfunktion (Biotopverbundsflächen, nach § 33 geschützte Biotop- oder Wildtierkorridore).

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde vom Tierökologen Quetz durchgeführt.

Das Ergebnis wird im Folgenden kurz zusammengefasst:

Die Habitatpotenzialanalyse hat ergeben, dass außer für geschützte Vogelarten und die zwei festgestellten Trespen-Arten, darunter die streng geschützte Dicke Tresse, im Bereich des Planungsgebietes keine Habitatbedingungen für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten vorhanden und diese demnach auszuschließen sind.

Insgesamt wurden 28 Vogelarten festgestellt, davon 25 Brutvogelarten (von denen acht Arten außerhalb des Untersuchungs- und Planungsgebiets brüten), und z.T. als Nahrungsgäste beobachtet wurden, außerdem wurden zwei Nahrungsgäste und eine durchziehende Vogelart beobachtet.

Alle Vogelarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt, Grünspecht, Mäusebussard und Rotmilan sind darüber hinaus streng geschützt, der Rotmilan ist zudem in Anlage 1 der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt. Sieben Vogelarten sind in der Roten Liste Baden-Württemberg verzeichnet, davon der Bluthänfling (als Brutvogel) stark gefährdet, die Feldlerche (als Brutvogel) und der Fitis (als Durchzügler) gefährdet. Vier Vogelarten sind als Arten der Vorwarnliste aufgeführt - Goldammer und Haussperling als Brutvogelarten innerhalb sowie Feldsperling und Gartenrotschwanz als Brutvogelarten außerhalb des Planungs- und Untersuchungsgebiets. Auf den Ackerflächen befinden sich ein Brutrevier der gefährdeten Feldlerche im Bereich des Planungsgebiets und

ein weiteres Revier am östlichen Rand. Bluthänfling (stark gefährdet), Goldammer (Art der Vorwarnliste) und weitere hecken- bzw. freibrütende sowie einzelne höhlenbrütende Vogelarten kommen in Gebüsch- und Gehölzbereichen am nördlichen und südlichen Rand des Untersuchungsgebiets vor. Der Haussperling (Art der Vorwarnliste) brütet im angrenzenden südlichen Gewerbegebiet.

Ergänzend wurde im Sommer 2018 eine Untersuchung von Trespen (Bromus-Arten) durchgeführt. Gefunden wurden an mehreren Standorten in- und außerhalb des Planungsgebiets die gefährdete Roggentrespe (*B. secalinus*) sowie außerhalb des Planungsgebiets die stark gefährdete und streng geschützte Dicke Trespe (*B. grossus*), die als Art des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie ausgewiesen ist.

Es werden Maßnahmen vorgeschlagen, um die Eingriffe zu minimieren, Beeinträchtigungen von Brutplätzen und faunistischen Lebensräumen möglichst auszuschließen und Ausgleichsmöglichkeiten zu schaffen: der Rodungszeitpunkt wird auf Oktober bis Ende Februar festgelegt (Vermeidung des Tötungsverbots, § 44 Abs. 1 Ziff. 1), Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen (§ 44 Abs. 1 Ziff. 2) sowie Ersatz für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Lebensstätten die Anlage von mindestens 2% der Flächenverluste als Brache- oder Wildkrautstreifen und Feldlerchenfenster (Zerstörungsverbot, § 44 Abs. 1 Ziff. 3).

Für die Trespen-Arten, vor allem die unmittelbar betroffene Roggentrespe, müssen spezielle Maßnahmenflächen mit gezielter landwirtschaftlicher Bewirtschaftung im Umfeld der Planungsfläche und zum Erhalt der Art ausgewiesen werden. Das Ausgleichskonzept wurde in Zusammenarbeit mit örtlichen Landwirten entwickelt.

Die Wertigkeit des Potentials „Arten und Lebensgemeinschaften“ wird als gering (Wertstufe D) eingestuft. Das Vorkommen der Roggen-Trespe wird gesondert gewichtet und erlangt die Wertstufe B (hoch).

#### Mensch, Landschaftsbild und Erholung

Die Ackerfläche des Untersuchungsgebiets bietet nur einen geringen Erlebniswert, ohne besondere Vielfalt und hat eine mäßige Funktion für Erholungsaktivitäten. Der Planungsraum ist vom gegenüberliegenden Wohngebiet einsehbar. Ausgewiesene Wander- oder Radwege befinden sich im und an den Planungsraum angrenzend keine.

Die verkehrlichen Belange wurden im begleitenden Gutachten (Tögel) aufgearbeitet.

Nach dem Lärmgutachten des Ingenieurbüros Engel ist zusammenfassend festzustellen,

- dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 außerhalb des Plangebiets eingehalten sind, wenn die vorgeschlagene Kontingentierung für den Tag- und Nachtzeitraum erfolgt und
- grundsätzliche Konflikte mit bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebiets in Bezug auf den Schallschutz bei Einhaltung der vorgeschlagenen Emissionskontingente und der möglichen Zusatzkontingente nicht bestehen.

Es wird empfohlen, Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß dem Gutachten hinsichtlich der einzuhaltenden Emissionskontingente zu treffen. Ergänzend können die Emissionskontingente durch Zusatzkontingente für im Plan darzustellende Richtungssektoren erhöht werden.

Der Planungsraum wird für das Schutzgut Mensch, Landschaftsbild und Erholung mit einer geringen (Wertstufe D) angesetzt.

### **Ergebnis der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**

Der Ausgleichsbedarf ergibt sich hauptsächlich durch ein Defizit von 224.986 ÖP durch das Schutzgut Boden. Beim Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften entsteht ein Defizit von 18.444 ÖP. Zusätzlich muss das ehemalige Pflanzgebot (Ausgleichsmaßnahme) des angrenzenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Brunnäcker, 1. Änderung 1999“ ausgeglichen werden, da dieses bei der Neuplanung entfällt bzw. hauptsächlich überbaut wird oder werden kann. Dabei entsteht ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 49.011 ÖP ( $2.883 \text{ m}^2 * 17 \text{ ÖP (Feldgehölz)} = 49.011 \text{ ÖP}$ ). Die Artenschutzbelange sind zu beachten. In Bezug auf das Regenrückhaltebecken entsteht bei den Schutzgütern Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 3.900 ÖP beim Schutzgut Boden. Das Schutzgut Arten und Biotope erlangt ein Überschuss von 888 ÖP. Das Restdefizit für das Regenrückhaltebecken liegt dann bei 3.012 ÖP. Eine genauere, tabellarische Darstellung der Bilanzierung befindet sich im Umweltbericht in den Kapiteln 3.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und 4.1 Ergebnis der Bilanzierung und Kompensation.

Insgesamt sind durch die Neuplanung des Gewerbegebietes „Hochsträß II“ somit 295.453 ÖP auszugleichen (inklusive dem angrenzenden Regenrückhaltebecken und dem Pflanzgebot des überschneidenden Bebauungsplanes).

11

---

### **Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen**

#### Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des B-Plan Gebietes

- Fachgerechte Lagerung und evtl. Zwischenbegrünung von Bodenmieten, Vermeidung von Verdichtungen und Reduzierung von Bodenaushub verbessern die Eingriffe in das Schutzgut Boden
- Pflanzgebote dienen der Verbesserung der Schutzgüter Pflanzen/ Tiere, Landschaftsbild und Klima
- Maßnahmen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung minimieren die Eingriffe ins Schutzgut Wasser
- Einhaltung der Maßnahmen zum Grundwasserschutz gemäß dem hydrogeologischen Gutachten
- Anstreben von Massenausgleich und Wiederverwendung von Oberboden dienen dem Schutzgut Boden
- Zur Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Pflanzen/ Tiere sind die artenschutzrechtlichen Auflagen einzuhalten
- Umfangreiche Dachbegrünungen wirken sich positiv auf die Schutzgüter Pflanzen/ Tiere, Klima, Boden und Wasser aus
- Eine bodenkundliche und ökologische Baubegleitung wird empfohlen

Weitere Hinweise sind in den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichts zu den Schutzgütern beschrieben. Die Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes wirken sich meist auf mehrere Schutzgüter gleichzeitig positiv aus (Huckepackwirkung).

#### Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Das Ausgleichskonzept wurde in enger Abstimmung mit der örtlichen Landwirtschaft und dem Landratsamt entwickelt.

Die Maßnahmen wurden im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages vertraglich zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt Böblingen fixiert. Die Umsetzung und Entwicklung der Maßnahmen werden im Rahmen des Monitorings dokumentiert.

Es werden auch Maßnahmen auf privaten Grundstücken vereinbart. Hierzu wird für den Bedarfsfall ein kommunales Auffanggrundstück (Flst. 351) mit vereinbart.

Der notwendige Kompensationsbedarf kann durch die planinternen und –externen Ausgleichsmaßnahmen gedeckt werden.

Grafenberg, den 26.02.2019

12

---

---

Frau Annette Bauer, Bürgermeisterin