

# Flächennutzungsplan 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft

## Laupheim



### Achstetten



### Burgrieden



### Mietingen



## - TEILÄNDERUNG 4 -

Stand: 13.09.2020



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

---

Bodanstraße 38  
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20  
E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

## RECHTSGRUNDLAGEN

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
<b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b>	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b>	vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim hat in öffentlicher Sitzung am 20.10.2020 die Teiländerung 4 des gemeinsamen Flächennutzungsplanes 2015 beschlossen.


## RÄUMLICHE ÄNDERUNGSBEREICHE

Für den räumlichen Geltungsbereich der Teiländerung 4 des gemeinsamen Flächennutzungsplanes 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 13.09.2019 maßgebend. Der räumliche Teiländerungsbereich ist im Detailplan schwarz umrandet.

Beschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss  
der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft

Laupheim, den **12. Mai 2021**



  
.....  
Gerold Rechle, Vorsitzender der VVG

## AUSFERTIGUNGSVERMERK

zur Teiländerung 4 des gemeinsamen Flächennutzungsplanes 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim


Der textliche und zeichnerische Inhalt der Teiländerung 4 des gemeinsamen Flächennutzungsplanes 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim stimmt mit der Beschlussfassung vom 20.10.2020 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss  
der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft

Laupheim, den **12. Mai 2021**



  
.....  
Gerold Rechle, Vorsitzender der VVG

# FNP – Teiländerungsbereich 4

## **Gemeinde Achstetten, Gemarkung Achstetten**

- **Neuweisung Gewerbliche Baufläche „Riedweg - Erweiterung“**
- **2,50 ha**

Der Gemeinde Achstetten stehen derzeit keine Gewerblichen Bauflächen mehr zur Verfügung. Im aktuellen Flächennutzungsplan sind ebenfalls keine Entwicklungsflächen für Gewerbe mehr vorhanden. Um der Nachfrage nach Gewerbeflächen nachzukommen, beantragt die Gemeinde Achstetten drei gewerbliche Bauflächen zur Übernahme in den Flächennutzungsplan.

## Auswirkungen der Planung

### **Variantenprüfung**

Der künftige Gewerbestandort schließt westlich an ein Wohngebiet, als auch ein Gewerbegebiet an. Standortalternativen wurden von der Gemeinde geprüft und diskutiert. Der Gemeinderat hat die dargestellte Fläche beschlossen (**zur Gewerbeflächennachfrage siehe Anlage 4**).

### **Ver- und Entsorgung**

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs werden an die vorhandenen Leitungstrassen angebunden.

Die Entwässerung für das Plangebiet soll im modifizierten Trennsystem erfolgen – getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser.

### **Erschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung der Wohnbaufläche kann über die bestehende Hauptstraße, K7523 gewährleistet werden, als auch an Erschließungsstraße aus den bestehenden Baugebieten angebunden werden.

### **Überschwemmungsbereiche**

Die neu berechnete wasserrechtliche Abgrenzung von Überschwemmungsbereichen (Hochwasser HQ100) ist nicht betroffen.

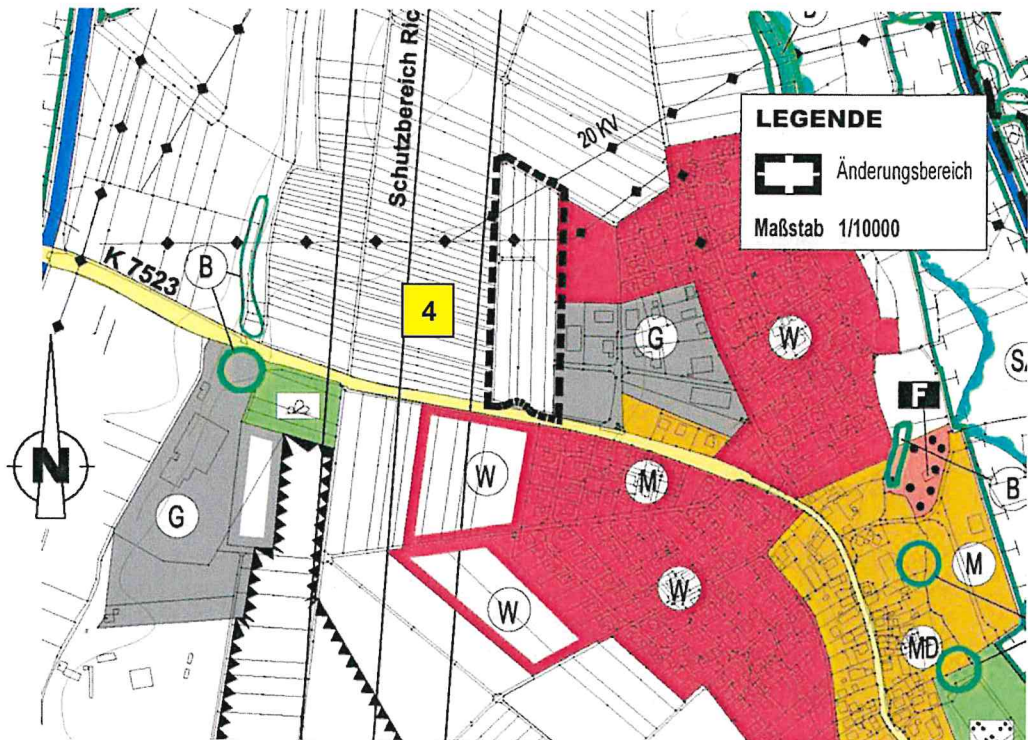
### **Altlasten**

Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

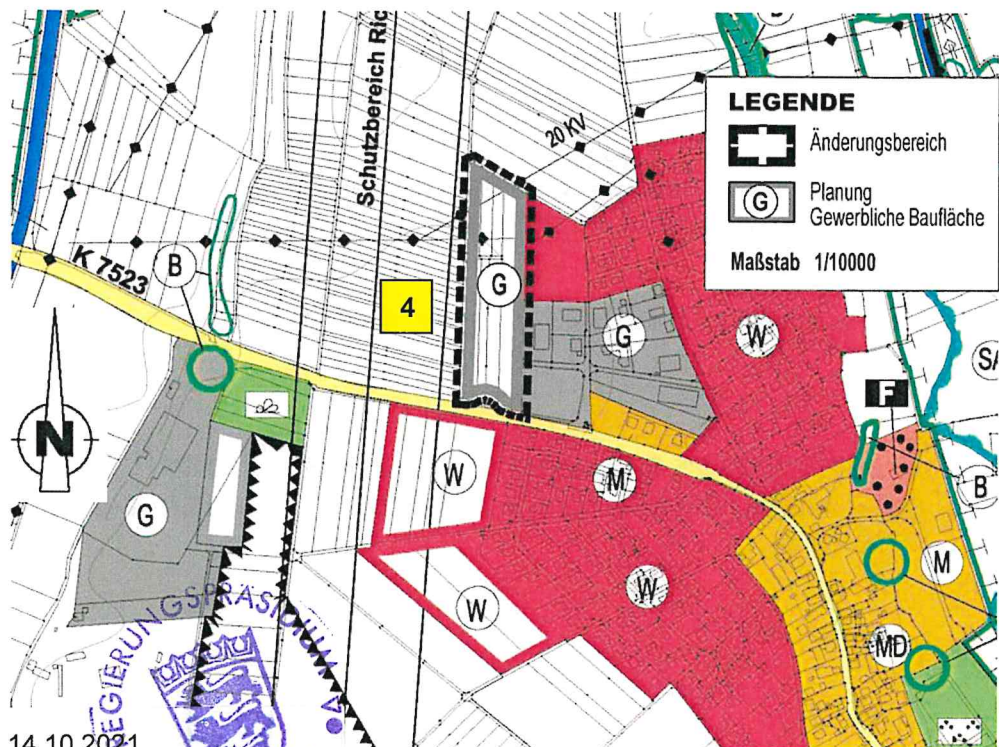
## Zusammenfassung aus Umweltbericht

**Siehe Anlage 1:** Umweltbericht / Umweltsteckbriefe, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 13.09.2019

## Bestand (rechtskräftig seit 12.06.2006)



## Änderung (Darstellung nach Änderung, Stand: 13.09.2019)



Genehmigt mit Verfügung vom 14.10.2021  
AZ: 21-2 / 2511.1-2305 Teiländerung 4 Genehmigung

Tübingen, den 14.10.2021  
Regierungspräsidium

*N. Hallmann*  
Hallmann

# Flächennutzungsplan 2015

## Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Laupheim

### - Teiländerung 4

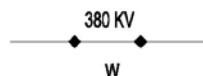
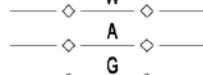
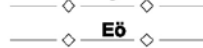


# LEGENDE

Bestand Planung


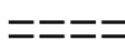
		Wohnbauflächen
		Besondere Wohngebiete
		Gemischte Bauflächen
		Gewerbliche Bauflächen
		Dorfgebiet
		Sondergebiet

		Flächen für Versorgungsanlagen
---	---	--------------------------------














		Elektrizität
		Wasser
		Abwasser
		Regenrückhaltebecken

	Elektrische Hochspannungsleitung
	Wasserhauptleitung
	Abwasserhauptleitung
	Gashauptleitung
	Erdölpipeline

### Verkehrsflächen

		Örtlicher- und überörtlicher Hauptverkehr
---	---	---







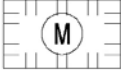





















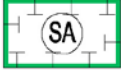






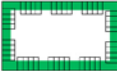
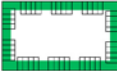












Bestand Planung

		Bauliche Flächen, Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf
		Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		Öffentliche Verwaltungen
		Schule
		Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
		Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		Feuerwehr

		Kulturdenkmal
--	---	---------------

		Grünflächen
--	---	-------------

		Parkanlage
		Dauerkleingärten
		Sportplatz
		Spielplatz
		Badeplatz, Freibad
		Friedhof
		Gartenbaubetrieb
		Festplatz
		Gartenhausgebiet
		Ruhender Verkehr

	Bahnanlagen			Aussiedler Standort oder Gruppe
 gepl. Südkurve	Bahnanlagen geplant z.B. Südkurve			Flächen für die Forstwirtschaft
	Flächen für Luftverkehr Modellandeplatz			Flächen für die Landwirtschaft
				Wasserflächen
				Fischteich
	Rekultivierungsflächen			Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
				Zweckbestimmung Grund- u. Quellwassergewinnung
	Altlast Hausmüll- Erdaushub und Abbruch			Wasserschutzgebiet
	Landwirtschaftliche Vorrangflächen			Hochwasserschutz
	Suchräume für Ausgleichs- massnahmen nach § 1a BauGB			Zweckbestimmung Hochwasserrückhaltebecken
	Biotope nach § 24a BWNatSchG			Überschwemmungsgebiete
				Schutzgebiet des Naturschutzrechts
				Naturschutzgebiet
				Landschaftsschutzgebiet
				Naturdenkmal
				Bodendenkmal
				Geltungsbereich
				Gemeindegrenze
				Gemarkungsgrenze

## **BEGRÜNDUNG**

zur Teiländerung 4 des Flächennutzungsplanes 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim

### **INHALT:**

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
3. ERFORDERNIS ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
4. UMWELTBERICHT GEM. § 2 A BAUGB
5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND  
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB
6. ANLAGEN

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Änderungsbereich des gemeinsamen Flächennutzungsplanes 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim umfasst folgende Fläche:

### Teiländerungsbereich 4

4. Gemeinde Achstetten „Riedweg - Erweiterung“

## 2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

### Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg <sup>1</sup>

Gemäß Landesentwicklungsprogramm zählt die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Laupheim zur Region Donau-Iller. Die Stadt Laupheim ist als Mittelbereich eingeordnet. Die Gemeinden Achstetten, Burgrieden und Mietingen zählen im Landkreis Biberach zu den Gemeinden „*ländlicher Raum im engeren Sinne*“, als großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil.

Zum Thema **Siedlungsentwicklung** werden im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg u.a. folgende Aussagen getroffen (G – Grundsätze, Z – Ziele):

### 3. Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge

#### 3.1 Siedlungsentwicklung

3.1.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

3.1.6 (Z) Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird.

3.1.7 (G) Flächenausweisungen für Wohnungsbau und Arbeitsstätten sollen verstärkt Belangen der Nachhaltigkeit Rechnung tragen, insbesondere durch Nutzung von Entsiegelungspotenzialen und von Möglichkeiten zur Energieeinsparung, zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung und zum Einsatz nachwachsender Rohstoffe.

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

3.1.10 (G) Den Belangen des Hochwasserschutzes muss bei der Siedlungstätigkeit angemessen Rechnung getragen werden. In hochwassergefährdeten Bereichen soll keine Siedlungsentwicklung stattfinden.

---

<sup>1</sup> Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg



### 3.2 Städtebau, Wohnungsbau

3.2.1 (G) Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten und die Standort-, Umwelt- und Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten verbessern. Die Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie sich wandelnde gesellschaftliche Rahmenbedingungen und kriminalpräventive Aspekte sind in der Stadtplanung und beim Wohnungsbau zu berücksichtigen. Bauliche, soziale und altersstrukturelle Durchmischungen sind anzustreben. (G) Die städtebauliche Entwicklung soll die Belange der baulichen Sanierung, der Ortsbildpflege und des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigen.

3.2.2 (G) Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen.

3.2.3 (G) Örtliche und städtische Zentren sind durch städtebauliche Maßnahmen, Einrichtungen des Gemeinbedarfs sowie durch Erhaltung und Rückgewinnung der Wohnfunktion in ihrer Wohnqualität zu sichern und zu stärken.

3.2.4 (G) Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.

3.2.5 (Z) Neue Bauflächen sind auf eine Bedienung durch öffentliche Verkehre auszurichten. Insbesondere in den Verdichtungsräumen und ihren Randzonen sind regionalbedeutsame Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen grundsätzlich an den öffentlichen Schienenverkehr anzubinden.

Im Bereich der Haltestellen des Schienenverkehrs ist vor allem in dichter besiedelten Räumen sowie in größeren Zentralen Orten auf eine Verdichtung der Bebauung, insbesondere durch Mindestwerte für die Siedlungsdichte, hinzuwirken.

Zum Thema **Gewerbeentwicklung** werden im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg u.a. folgende Aussagen getroffen (G – Grundsätze, Z – Ziele):

### 3.3 Wirtschaftsentwicklung, Standortbedingungen

3.3.1 (G) Die Wirtschaft des Landes ist in ihrer räumlichen Struktur und beim Ausbau ihrer internationalen Wettbewerbsfähigkeit so zu fördern, dass ein angemessenes Wirtschaftswachstum unter Wahrung ökologischer Belange erreicht wird und für die Bevölkerung aller Landesteile vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen bestehen.

3.3.2 (G) Forschung, Innovation und Technologietransfer sowie Möglichkeiten der Aus-, Fort- und Weiterbildung sind zur Stabilisierung von Wirtschaft und Beschäftigung und zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts Baden-Württemberg zu fördern. Die Leistungsfähigkeit der Forschungseinrichtungen sowie der Technologieberatung und -vermittlung sind zu sichern und bei Bedarf weiter auszubauen.

3.3.4 (G) Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.

## Regionalplan Donau-Iller <sup>2</sup>

Laut Regionalplan soll die Siedlungsentwicklung folgende Punkte enthalten (Auszug aus B II.2).

### 1. Siedlungsstruktur

1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten bleiben.

1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich in der gesamten Region Donau-Iller in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.

1.1.2 Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen.

1.3 Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Dadurch soll auch sichergestellt werden, dass in allen Teilen des ländlichen Raumes die Tragfähigkeit für die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erhalten bleibt.

1.4 Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. In den Entwicklungsachsen, insbesondere in den im Iller- und Donautal verlaufenden Entwicklungsachsen, sollen zwischen den Siedlungseinheiten ausreichend Grünflächen erhalten werden.

### 2. Stadt- und Dorferneuerung

2.1 Durch Maßnahmen der Stadterneuerung sollen in der Region Donau-Iller die Funktion, Struktur und Gestalt der Stadtkerne verbessert und dabei die Wohnfunktion gestärkt werden.

2.4 Maßnahmen zur Dorferneuerung sollen im Alb-Donau-Kreis und im Landkreis Biberach fortgeführt und in den Landkreisen Günzburg, Neu-Ulm und Unterallgäu untersucht und soweit erforderlich intensiviert werden.

Die Wasserwirtschaft enthält folgende Punkte (Auszug aus B XI):

#### 1. Allgemeines Ziel

1.1 Die Wasservorkommen in der Region Donau-Iller sollen als natürliche Lebensgrundlagen und zur Versorgung der Bevölkerung gesichert werden. Dazu soll der Schutz des Grundwassers und der oberirdischen Gewässer verstärkt und die Abwasserreinigung verbessert werden. Auf einen sparsamen Wasserverbrauch soll hingewirkt werden.

#### 5 Hochwasserschutz, Gewässerausbau, Abflussregelung

5.1 Die natürlichen Überschwemmungsgebiete der Region Donau-Iller sollen als

Rückhalteräume soweit wie möglich erhalten werden. Soweit natürliche Rückhalteräume nicht ausreichen, sollen künstliche Rückhaltebecken angelegt werden. Es soll darauf hingewiesen werden, dass in den Überschwemmungsgebieten Nutzungsänderungen, die eine Verstärkung der Bodenerosion und die Abschwemmung von Pflanzennährstoffen erwarten lassen vermieden werden. Notwendige Gewässerausbauten sollen möglichst naturnah erfolgen.

---

<sup>2</sup> Regionalverband Donau Iller (1987): Regionalplan Donau Iller, mit Teilfortschreibungen 1-4

5.2 Im Einzelnen sollen an den Flussläufen der Region Überschwemmungsgebiete ausgewiesen, Rückhaltebecken gebaut und Schutzmaßnahmen im Bereich der Ortslagen durchgeführt werden.

## **Flächennutzungsplan**

Der sich in der Fortschreibung befindliche rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim stellt innerhalb des Teiländerungsbereiches folgende Fläche dar:

### **Teiländerungsbereich 4**

4. Gemeinde Achstetten „Riedweg - Erweiterung“ - „**Fläche für die Landwirtschaft**“ und „**Elektrische Hochspannungsleitung 20 KV**“

## **3. ERFORDERNIS ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

Aufgabe des Flächennutzungsplans ist die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen zu beschreiben und zu leiten. Mit dem aktuellen Flächennutzungsplan ist dies für den Zeitraum bis 2015 erfolgt.

Im Gegensatz zum Bebauungsplan ist der Flächennutzungsplan ein dynamischer Plan, der fortzuschreiben ist, wenn dies durch veränderte Planungsgrundlagen oder Zielsetzungen erforderlich ist. Die Notwendigkeit ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchzuführen, ergibt sich auch u.a. bei aktuellen Bebauungsplanverfahren, wenn sich diese nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickeln.

Auch können veränderte Nachfrageverhalten z. B. bei Wohnbauland oder bei Gewerblichen Bauflächen eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich machen. In Anbetracht des derzeit sehr hohen Bedarfs nach Wohnraum müssen zeitlich schneller zu entwickelnde Flächen in den Fokus genommen werden. Durch den weiter anhaltenden wirtschaftlichen Aufschwung (z. B. durch Niedrigzins-Phase) besteht auch vermehrt Bedarf an geeigneten Gewerblichen Bauflächen. Sie ergeben sich aus der Notwendigkeit, bestehenden Betrieben Erweiterungsflächen bereitstellen zu können. Darüber hinaus sind in einigen Gemeinden keine Entwicklungsflächen für Gewerblichen Bauflächen mehr im aktuellen Flächennutzungsplan enthalten, so dass in Teiländerungsverfahren ebenfalls neue Gewerbflächen dargestellt werden können.

Bei aktuellen Bebauungsplanverfahren ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Eine Genehmigung der Bebauungspläne ist erst dann möglich, wenn der FNP eine gewisse materielle Planreife erreicht hat, d. h. mindestens der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung stattgefunden hat und absehbar ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

## **4. UMWELTBERICHT GEM. § 2A BAUGB**

Der Umweltbericht zur Teiländerung 4 des Flächennutzungsplans (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim beschreibt und beurteilt die im FNP dargestellten umweltrelevanten Änderungen durch Neuausweisungen bzw. Umwidmungen der Änderungsbereiche im Hinblick auf die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen und nennt mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Der Schwerpunkt der Umweltprüfung liegt in der Standortprüfung der Siedlungsflächen in Form eines **Umweltsteckbriefes** für den dargestellten Teiländerungsbereich 4 (siehe **Umweltsteckbrief**).

Grundsätzlich ist ein Eingriff durch den Tatbestand der tatsächlichen Veränderung der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen definiert. Eingriffe aufgrund eines Bauleitplanes sind gegeben, soweit neue Bauflächen dargestellt werden. Damit wird die Gemeinde verpflichtet, Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelungen in die Abwägung der Bauleitplanung einzustellen.

Gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) sind in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Vermeidungsgrundsatz wurde im Rahmen der Teiländerung 4 beachtet. Es erfolgte eine Prüfung der Überschneidung von naturschutzrechtlichen Sachverhalten. Diese Informationen sind bei den geplanten Siedlungserweiterungen entsprechend berücksichtigt worden.

Die Ausgleichspflicht schreibt eine gleichartige Kompensation der Eingriffsfolgen vor. Sofern ein Ausgleichsdefizit bestehen sollte, erfolgen in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden Ersatzmaßnahmen für gleichartige oder gleichwertige Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle.

#### Landwirtschaft

Bei den Neuausweisungen von Bauflächen wurde mit vorhandenen Ressourcen sehr sorgsam umgegangen und schützenswerte Landschaftsbestandteile und hochwertige landwirtschaftliche Nutzflächen wurden hierbei berücksichtigt. Gleiches gilt für mögliche Ausgleichsflächen. Auch hier wird eine geringstmögliche Beeinträchtigung hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen angestrebt.

Ausgleichsflächen sollten bevorzugt durch forstliche Maßnahmen auf Restflächen im Offenland oder auf landwirtschaftlichen Böden minderer Bonität angelegt werden. Dadurch werden keine gut zu bewirtschaftenden landwirtschaftlichen Böden hoher Bonität in Anspruch genommen.

Die Bewertung der in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgt im Umweltbericht bzw. als Zusammenfassung in den Erläuterungstexten zu den einzelnen Bauflächen.

## **5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB**

Am 20.11.2018 hat der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur Teiländerung 4 des Flächennutzungsplanes 2015 beschlossen.

Die Öffentlichkeit wurde über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 07.01.2019 bis 08.02.2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte vom 03.01.2019 bis 08.02.2019.

Am 01.10.2019 hat der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zur Teiländerung 4 des Flächennutzungsplanes 2015 gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 06.12.2019 lag die Teiländerung 4 vom 16.12.2019 bis 31.01.2020 zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Die Beteiligung der Behörden erfolgte vom 09.12.2019 bis 31.01.2020.

## 6. ANLAGEN

**Anlage 1: Umweltbericht / Umweltsteckbriefe**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 13.09.2019

**Anlage 2: Alternativenprüfung** Stadt Laupheim

**Anlage 3: Alternativenprüfung** Gemeinde Achstetten

**Anlage 4: Gewerbeflächendarf** VVG Laupheim

Plan aufgestellt am: 13.09.2020

Planer:



### Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38  
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20  
E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den **05. Mai 2021**

Rainer Waßmann, Stadtplaner

Beschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss  
der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft

Laupheim, den **12. Mai 2021**

Gerold Rechle, Vorsitzender der VVG


## VERFAHRENSVERMERKE

zur Teiländerung 4 des Flächennutzungsplanes 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft gem. § 2 (1) BauGB am 20.11.2018
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am 20./21.12.2018
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 20./21.12.2018
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom 07.01.2019 bis 08.02.2019
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB vom 03.01.2019 bis 08.02.2019
6. Billigung des Entwurfes zur Teiländerung 4 des Flächennutzungsplanes und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft am 01.10.2019
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 06.12.2019
8. Öffentliche Auslegung des Entwurfes zur Teiländerung 4 des Flächennutzungsplanes i. d. Fassung vom 13.09.2019 gem. § 3 (2) BauGB vom 16.12.2019 bis 31.01.2020
9. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB vom 09.12.2019 bis 31.01.2020
10. Beschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft am 20.10.2020

Laupheim, den **12. Mai 2021**



  
Gerold Rechle  
Vorsitzender der VVG

Die Genehmigung gem. § 6 (1) BauGB wurde durch das Regierungspräsidium Tübingen erteilt

1505 16M 214. Okt. 2021  
mit Verfügung vom  
AZ.

21-21/2511.1-2305/  
Teiländerung 4 / Genehmigung

Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung und Beginn der Wirksamkeit der Flächennutzungsplan-Teiländerung 4

am **20. Mai 2022**

Laupheim, den **23. Mai 2022**



  
Kai Feneberg  
1. stellv. Vorsitzender

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER  
VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT  
LAUPHEIM  
Teiländerung 1 – 8

Umweltbericht

Auftraggeber:

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft  
Laupheim  
Marktplatz 1  
88471 Laupheim



Zeeb & Partner  
NATUR · RAUM · MENSCH

Hörvelsinger Weg 6  
89081 Ulm

Anerkannt:

Laupheim, 13.09.2019

Aufgestellt:

Ulm, 13.09.2019

.....  
Oberbürgermeister Gerold Rechle  
als Vorsitzender der WG

.....  
Regina Zeeb

Projektleitung: Regina Zeeb, Diplom-Geographin

Bearbeitung: Johanna Mettler, M. Sc. Umweltplanung & Ingenieurökologie



## Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG .....	4
1.1	ANLASS UND ZIELSETZUNG.....	4
1.2	RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	4
1.3	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE UMWELTRELEVANTE ZIELE UND IHRER BERÜCKSICHTIGUNG .....	4
1.4	METHODE UND ABLAUF DER UMWELTPRÜFUNG .....	4
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSZIELE UND VORGABEN .....	5
2.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN BADEN-WÜRTEMBERG .....	5
2.2	REGIONALPLAN DONAU-ILLER.....	9
2.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	11
	Große Kreisstadt Laupheim .....	11
	Gemeinde Achstetten.....	11
	Gemeinde Burgrieden.....	12
	Gemeinde Mietingen.....	13
3	GEBIETSBEZOGENE EINZELBETRACHTUNG .....	14
3.1	GROBE KREISSTADT LAUPHEIM.....	14
	Nr. 1 – Baustetten: Gewerbegebiet Laupheim Ost – Erweiterung.....	14
3.2	GEMEINDE ACHSTETTEN.....	20
	Nr. 2 – Krautgärten III .....	20
	Nr. 3 – Oberholzheim: Brückle.....	24
	Nr. 4 – Riedweg - Erweiterung .....	28
	Nr. 5 – Oberholzheim: Lehen - Erweiterung.....	33
	Nr. 6 – Im Katzenwinkel.....	38
3.3	GEMEINDE BURGRIEDEN.....	42
	Nr. 7 – Hochstetten: Gassenberg Ost.....	42
3.4	GEMEINDE MIETINGEN .....	45
	Nr. 8 – Baltringen: Sondergebiet Feuerwehr .....	45
4	ZUSÄTZLICHE ANGABEN / SONSTIGES.....	48
4.1	ANGEWANDTE TECHNISCHE VERFAHREN DER UMWELTPRÜFUNG .....	48
4.2	SCHWIERIGKEITEN, LÜCKEN ODER FEHLENDE KENNTNISSE IN DER ERARBEITUNG DES UMWELTBERICHTES.....	48





5	GEPLANTE ÜBERWACHUNGSMABNAHMEN (MONITORING) .....	49
6	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	50
7	QUELLENANGABEN .....	51

Anlagen:

Anlage 1: Bestandsplan Fläche Nr. 1 – GE Laupheim Ost – Erweiterung, Laupheim / Baustetten	M 1 : 3.000
Anlage 2: Bestandsplan Fläche Nr. 2 – Krautgärten III, Achstetten	M 1 : 3.000
Anlage 3: Bestandsplan Fläche Nr. 3 – Brückle, Achstetten / Oberholzheim	M 1 : 3.000
Anlage 4: Bestandsplan Fläche Nr. 4 – Riedweg – Erweiterung, Achstetten	M 1 : 3.000
Anlage 5: Bestandsplan Fläche Nr. 5 – Lehen – Erweiterung, Achstetten / Oberholzheim	M 1 : 3.000
Anlage 6: Bestandsplan Fläche Nr. 6 – Katzenwinkel, Achstetten	M 1 : 3.000
Anlage 7: Bestandsplan Fläche Nr. 7 – Gassenberg Ost, Burgrieden / Hochstetten	unmaßstäblich
Anlage 8: Bewertungsmatrix für die überschlägigen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzen	
Anlage 9: Überschlägige Aufwertung gängiger Ausgleichsmaßnahmen	



## 1 EINLEITUNG

### 1.1 ANLASS UND ZIELSETZUNG

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim mit der Großen Kreisstadt Laupheim und den Gemeinden Achstetten, Burgrieden und Mietingen soll mit den Teiländerungen 1 – 8 aktualisiert werden.

Insgesamt handelt es sich um 1 Teilfläche auf Gemeindegebiet der Großen Kreisstadt Laupheim, sowie 5 Teilflächen auf Gemeindegebiet Achstetten, 1 Teilfläche auf Gemeindegebiet Burgrieden und 1 Teilfläche auf Gemeindegebiet Mietingen. Zum Teil sollen neue Wohn-, Gewerbe-, Misch- und Sondergebiete ausgewiesen oder nachrichtlich übernommen werden. An anderer Stelle werden Entwicklungsflächen gestrichen.

### 1.2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Für Bauleitplanverfahren, die nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind, ist im Rahmen der Umweltprüfung für alle Pläne ein Umweltbericht zu erstellen (Art. 5 und Anlage 1 der europäischen SUP-Richtlinie sowie § 2 Abs. 4, § 2a, Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zweck des Berichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 1a, § 2 Abs. 4 und Anlage zu den §§ 2 und 2a BauGB).

### 1.3 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRER BERÜCKSICHTIGUNG

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen und Vorgaben, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen wurden im konkreten Fall vor allem der Landesentwicklungsplan und der Regionalplan sowie der derzeit gültige Flächennutzungsplan berücksichtigt.

### 1.4 METHODE UND ABLAUF DER UMWELTPRÜFUNG

Der Umweltbericht ist ein gesonderter, unselbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der SUP-Richtlinie).

Der Ablauf der Umweltprüfung ist geregelt und wurde, wie untenstehend beschrieben, durchgeführt:

- Bestandsaufnahme durch Auswertung und Zusammenfassung vorhandenen Datenmaterials und zusätzliche Geländebegehungen
- Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes



- Eingriffsvermeidung, -verringern durch festzusetzende Maßnahmen

## 2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSZIELE UND VORGABEN

### 2.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN BADEN-WÜRTTEMBERG

Die Verwaltungsgemeinschaft Laupheim mit der Großen Kreisstadt Laupheim und den Gemeinden Achstetten, Burgrieden und Mietingen liegt im ländlichen Raum im engeren Sinne<sup>1</sup>. Es handelt sich um ein Mittelzentrum an der Entwicklungsachse Biberach – Ulm/Neu-Ulm.

Zum Thema Siedlungsentwicklung werden im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg folgende Aussagen getroffen (G – Grundsätze, Z – Ziele):

### 3. Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge

#### 3.1 Siedlungsentwicklung

3.1.1 (G) Die Siedlungstätigkeit soll sich in die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes einfügen und diese durch Bildung von Schwerpunkten bei der Wohnbau- und Gewerbeentwicklung erhalten und weiterentwickeln.

3.1.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

3.1.3 (Z) Gemeinden und Gemeindeteile, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll, sind in den Regionalplänen als Siedlungsbereiche auszuweisen, soweit dies für die Entwicklung der regionalen Siedlungsstruktur erforderlich ist.

3.1.4 (Z) Regionalbedeutsame Schwerpunkte des Wohnungsbaus und regionalbedeutsame Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen werden in der Region Stuttgart gebietsscharf ausgewiesen. In den anderen Regionen können regionalbedeutsame Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen und in begründeten Fällen auch regionalbedeutsame Schwerpunkte des Wohnungsbaus gebietsscharf ausgewiesen werden.

3.1.5 (Z) Gemeinden, in denen aus besonderen Gründen, insbesondere aus Rücksicht auf Naturgüter, keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll, werden in den Regionalplänen ausgewiesen. Der Rahmen der Eigenentwicklung soll es den Gemeinden ermöglichen, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Zur Eigenentwicklung einer Gemeinde gehört die Schaffung von Wohnraum



und Arbeitsplätzen für den Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und für den inneren Bedarf sowie für die Aufnahme von Spätaussiedlern.

3.1.6 (Z) Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauf Flächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird.

3.1.7 (G) Flächenausweisungen für Wohnungsbau und Arbeitsstätten sollen verstärkt Belangen der Nachhaltigkeit Rechnung tragen, insbesondere durch Nutzung von Entseigelungspotenzialen und von Möglichkeiten zur Energieeinsparung, zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung und zum Einsatz nachwachsender Rohstoffe.

3.1.8 (G) Dem wachsenden Koordinierungsbedarf bei den Stadt-Umland-Verflechtungen ist durch eine an den überörtlichen Erfordernissen orientierte Abstimmung vor allem bei der Wohn- und Gewerbeflächenausweisung sowie der Infrastruktur- und Freiraumentwicklung Rechnung zu tragen.

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

3.1.10 (G) Den Belangen des Hochwasserschutzes muss bei der Siedlungstätigkeit angemessen Rechnung getragen werden. In hochwassergefährdeten Bereichen soll keine Siedlungsentwicklung stattfinden.

## 3.2 Städtebau, Wohnungsbau

3.2.1 (G) Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten und die Standort-, Umwelt- und Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten verbessern. Die Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie sich wandelnde gesellschaftliche Rahmenbedingungen und kriminalpräventive Aspekte sind in der Stadtplanung und beim Wohnungsbau zu berücksichtigen. Bauliche, soziale und altersstrukturelle Durchmischungen sind anzustreben.

---

<sup>1</sup> Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Abt. 5 Strukturpolitik und Landesentwicklung (Hrsg) (2002): Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg



(G) Die städtebauliche Entwicklung soll die Belange der baulichen Sanierung, der Ortsbildpflege und des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigen.

3.2.2 (G) Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen.

3.2.3 (G) Örtliche und städtische Zentren sind durch städtebauliche Maßnahmen, Einrichtungen des Gemeinbedarfs sowie durch Erhaltung und Rückgewinnung der Wohnfunktion in ihrer Wohnqualität zu sichern und zu stärken.

3.2.4 (G) Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.

3.2.5 (Z) Neue Bauflächen sind auf eine Bedienung durch öffentliche Verkehre auszurichten. Insbesondere in den Verdichtungsräumen und ihren Randzonen sind regionalbedeutsame Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen grundsätzlich an den öffentlichen Schienenverkehr anzubinden. Im Bereich der Haltestellen des Schienenverkehrs ist vor allem in dichter besiedelten Räumen sowie in größeren Zentralen Orten auf eine Verdichtung der Bebauung, insbesondere durch Mindestwerte für die Siedlungsdichte, hinzuwirken.

Zum Thema Gewerbeentwicklung werden im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg folgende Aussagen getroffen:

### 3.3 Wirtschaftsentwicklung, Standortbedingungen

3.3.1 (G) Die Wirtschaft des Landes ist in ihrer räumlichen Struktur und beim Ausbau ihrer internationalen Wettbewerbsfähigkeit so zu fördern, dass ein angemessenes Wirtschaftswachstum unter Wahrung ökologischer Belange erreicht wird und für die Bevölkerung aller Landesteile vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen bestehen.

3.3.2 (G) Forschung, Innovation und Technologietransfer sowie Möglichkeiten der Aus-, Fort- und Weiterbildung sind zur Stabilisierung von Wirtschaft und Beschäftigung und zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts Baden-Württemberg zu fördern. Die Leistungsfähigkeit der Forschungseinrichtungen sowie der Technologieberatung und -vermittlung sind zu sichern und bei Bedarf weiter auszubauen.

3.3.3 (G) Für den Aufbau und die Sicherung zukunftsfähiger Unternehmen sind geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen und in regionaler Kooperation, insbesondere mit der Wirtschaft und ihren Einrichtungen, die wirtschaftsnahe Infrastruktur zu stärken. Dazu ist unter



Berücksichtigung der zentralörtlichen Gliederung, insbesondere im Ländlichen Raum, das Netz der Technologie- und Gründerzentren bedarfsgerecht auszubauen.

3.3.4 (G) Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.

3.3.5 (G) Die Bedarfsanalyse und die Festlegung der Standortmerkmale sollten in regionaler Zusammenarbeit aller berührter Stellen und Organisationen, insbesondere der Wirtschaft, erfolgen, um der zu erwartenden Nachfrage optimal entsprechen zu können.

3.3.6 (Z) Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Flächen mit Anschluss an das Schienennetz oder an einen Wasserweg sind vorrangig zu berücksichtigen.

(G) Die Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete soll intensiviert werden, auch über die Landesgrenze hinweg. Die Erschließung und die Belegung der Flächen sollen so erfolgen, dass eine hochwertige und intensive Nutzung des Geländes gewährleistet ist und Umnutzungen möglich sind.

3.3.7 (Z) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder
- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

(Z) Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig.

3.3.7.1 (Z) Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

3.3.7.2 (Z) Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.



3.3.7.3 (G) Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.

3.3.7.4 (G) Die Festlegung von Standorten für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in den Regionalplänen soll vor allem auf Grund eines regionalen Entwicklungskonzepts vorgenommen werden. Als Teil einer integrierten städtebaulichen Gesamtplanung soll auf der Grundlage von regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten oder angestrebt werden.

## 2.2 REGIONALPLAN DONAU-ILLER

Laut Regionalplan soll die Siedlungsentwicklung folgende Punkte enthalten (Auszug aus B II Siedlungsstruktur)<sup>2</sup>:

### 1 Siedlungsstruktur

1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten bleiben.

1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich in der gesamten Region Donau-Iller in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.

1.1.2 Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen.

1.3 Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Dadurch soll auch sichergestellt werden, dass in allen Teilen des ländlichen Raumes die Tragfähigkeit für die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erhalten bleibt.

1.4 Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weit- hin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. In den Entwicklungsachsen, insbesondere in den im Iller- und Donautal verlaufenden Entwicklungsachsen, sollen zwischen den Siedlungseinheiten ausreichend Grünflächen erhalten werden.

---

<sup>2</sup> Regionalverband Donau Iller (1987): Regionalplan Donau Iller, mit Teilfortschreibungen 1-4



## 2 Stadt- und Dorferneuerung

- 2.1 Durch Maßnahmen der Stadterneuerung sollen in der Region Donau-Iller die Funktion, Struktur und Gestalt der Stadtkerne verbessert und dabei die Wohnfunktion gestärkt werden.
- 2.2 Die bereits laufenden städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen [...] in den Mittelzentren [...] Laupheim [...] sollen fortgeführt und entsprechend gefördert werden. Dabei sollen kleine Sanierungsgebiete ausgedehnt oder weitere Sanierungsgebiete festgelegt werden.
- 2.4 Maßnahmen zur Dorferneuerung sollen [...] im Landkreis Biberach fortgeführt [...] und soweit erforderlich intensiviert werden.

Die Wirtschaftsentwicklung enthält folgende Punkte (Auszug aus B IV Gewerbliche Wirtschaft):

### 1 Allgemeines Ziel

- 1.1 Zur Erreichung des angestrebten wirtschaftlichen Wachstums und zur Verminderung der Konjunktorempfindlichkeit soll in der Region Donau-Iller auf eine möglichst ausgewogene Branchenstruktur hingewirkt werden.

### 2 Regionale Wirtschaftsstruktur

- 2.4 Im Mittelbereich Laupheim soll auf eine Steigerung des Arbeitsplatzangebots im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich hingewirkt werden. Dabei soll auf eine Ergänzung der Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe hingewirkt werden.

Die Wasserwirtschaft enthält folgende für die VG Ehingen (Donau) relevanten Punkte (Auszüge aus B XI Wasserwirtschaft):

### 5 Hochwasserschutz, Gewässerausbau, Abflussregelung

- 5.1 Die natürlichen Überschwemmungsgebiete der Region Donau-Iller sollen als Rückhalteräume soweit wie möglich erhalten werden. Soweit natürliche Rückhalteräume nicht ausreichen, sollen künstliche Rückhaltebecken angelegt werden. Es soll darauf hingewiesen werden, dass in den Überschwemmungsgebieten Nutzungsänderungen, die eine Verstärkung der Bodenerosion und die Abschwemmung von Pflanzennährstoffen erwarten lassen vermieden werden. Notwendige Gewässerausbauten sollen möglichst naturnah erfolgen.





5.2 Im Einzelnen sollen an den Flussläufen der Region Überschwemmungsgebiete ausgewiesen, Rückhaltebecken gebaut und Schutzmaßnahmen im Bereich der Ortslagen durchgeführt werden.

## 2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Folgenden werden alle Teil-Änderungen mit dem Ziel der Änderung, sowie der derzeitigen Ausweisung im Flächennutzungsplan tabellarisch aufgeführt. Auf alle Flächen mit einer entsprechenden Markierung wird in Kapitel 3 näher eingegangen.

### Große Kreisstadt Laupheim

Tabelle 1: Teiländerungen der Großen Kreisstadt Laupheim

Nr.	Größe (ha)	Gemarkung	Planziel	Ausweisung im best. FNP <sup>3</sup>	Gebietsbezogene Einzelbetrachtung
1	14,7	Baustetten	Gewerbegebiet Laupheim Ost – Erweiterung (Baustetten): Neuausweisung einer Gewerbefläche	Fläche für die Landwirtschaft	X

### Gemeinde Achstetten

Tabelle 2: Teiländerungen der Gemeinde Achstetten

Nr.	Größe (ha)	Gemarkung	Planziel	Ausweisung im best. FNP <sup>4</sup>	Gebietsbezogene Einzelbetrachtung
2	0,8	Achstetten	Krautgärten III: Neuausweisung einer Wohnbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft	X
3	2,1	Oberholzheim	Brückle (Oberholzheim): Neuausweisung einer Wohnbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft	X

<sup>3</sup> Flächennutzungsplan 2015 der VWG Laupheim

<sup>4</sup> Flächennutzungsplan 2015 der VWG Laupheim



Nr.	Größe (ha)	Gemarkung	Planziel	Ausweisung im best. FNP <sup>4</sup>	Gebietsbezogene Einzelbetrachtung
4	2,5	Achstetten	Riedweg – Erweiterung: Neuausweisung einer Gewerbefläche	Fläche für die Landwirtschaft	X
5	7,5	Oberholzheim	Lehen – Erweiterung (Oberholzheim): Neuausweisung einer Gewerbefläche	Fläche für die Landwirtschaft, Suchraum für Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB	X
6	1,2	Achstetten	Im Katzenwinkel: Neuausweisung einer Gewerbefläche	Fläche für Kiesabbau	X

## Gemeinde Burgrieden

Tabelle 3: Teiländerungen der Gemeinde Burgrieden

Nr.	Größe (ha)	Gemarkung	Planziel	Ausweisung im best. FNP <sup>5</sup>	Gebietsbezogene Einzelbetrachtung
7	1,67	Hochstetten	Gassenberg Ost (Hochstetten): Neuausweisung einer Mischbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft	X

<sup>5</sup> Flächennutzungsplan 2015 der VWG Laupheim



## Gemeinde Mietingen

Tabelle 4: Teiländerungen der Gemeinde Mietingen

Nr.	Größe (ha)	Gemarkung	Planziel	Ausweisung im best. FNP <sup>6</sup>	Gebietsbezogene Einzelbetrachtung
8	0,34	Baltringen	Sondergebiet Feuerwehr (Baltringen): Neuausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr	Fläche für die Landwirtschaft	X

<sup>6</sup> Flächennutzungsplan 2015 der VWG Laupheim



### 3 GEBIETSBEZOGENE EINZELBETRACHTUNG

#### 3.1 GROBE KREISSTADT LAUPHEIM

##### Nr. 1 – Baustetten: Gewerbegebiet Laupheim Ost – Erweiterung

<p><i>Baugebiet: Gewerbegebiet Laupheim Ost - Erweiterung</i>                  Flurstücke Nr.: 391, 392, 409, 410, 451  <i>Gemarkung: Baustetten</i></p>	<p>Geplante Nutzung: Gewerbegebiet                  Voraussichtliche Umsetzung: Kurzfristig                  Voraussichtliche Grundflächenzahl: 0,8                  Größe: 14,7 ha                  Zugeordneter Bebauungsplan: GE Laupheim Ost II</p>	<p>Schutzgebietsausweisungen: -                  Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG und § 33 LNatSchG: -</p>
<p>Derzeitige Nutzung: Acker, Gras- und Schotterwege                  Lage: Angrenzend an das Gewerbegebiet nordöstlich Baustettens</p>		

Schutzgut	Boden	Wasser	Klima	Flora und Fauna	Landschaftsbild / Erholung	Mensch
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenart: Parabraunerde aus Löss</li> <li>• A: Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: im W hoch (3), im O mittel (2)</li> <li>• B: Bed. als Filter- &amp; Puffer für Schadstoffe: hoch (3)</li> <li>• C: Bed. als Standort für Kulturpflanzen: im W hoch (3), im SO mittel (2)</li> <li>• D: Bed. als Standort für die natürliche Vegetation: &lt; 3</li> <li>• Flurbilanz: Im W Vorrangfläche 1 (ca. 50 %), im O Vorrangfläche 2 (ca. 50 %)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiet</li> <li>• Hydrogeologische Einheit: Oberschwaben-Deckenschotter (mäßige Durchlässigkeit)</li> <li>• Einschränkung der Filter- und Pufferkapazitäten sowie Belastung der Wasserqualität durch landwirtschaftliche Nutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frischluftentstehungsgebiet geringer Intensität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensiv genutzter Acker mit eingeschränkter Biotopfunktion</li> <li>• Ggf. stellenweise hohe Biotopfunktion, da evtl. Bruthabitat von offenlandbrütenden Vogelarten</li> <li>• Keine Flächen des landesweiten Biotopverbunds der LUBW</li> <li>• Keine Wildtierkorridore aus dem Generalwildwegeplan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ebene Ackerfläche mit Nähe zum Gewerbegebiet, Biogasanlage und Wald</li> <li>• Geringe Landschaftsbildqualität aufgrund der Lage an Ortsrand (Gewerbegebiet) und Kreisstraßen</li> <li>• Mittlere direkte Funktion für die Feierabend- und Naherholung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mittlere Lärm- und Schadstoffbelastung durch angrenzende Kreisstraßen, sowie durch den nahen Flugplatz</li> </ul>



Schutzgut	Boden	Wasser	Klima	Flora und Fauna	Landschaftsbild / Erholung	Mensch
Bewertung des Bestands	→ hohe Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ geringe bis mittlere Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ geringe Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ geringe, stellenweise hohe Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ geringe Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ geringe Funktion der Fläche für das Schutzgut
Potentielle Beeinträchtigung durch geplanten Eingriff	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einschränkung der Bodenfunktionen (Versiegelung)</li> <li>• Verlust an Lebensraum für Bodenorganismen</li> <li>• Verlust als Standort für Kulturpflanzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung des Oberflächenabflusses</li> <li>• Reduzierte Grundwasserneubildung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erwärmung und Wärmespeicherung durch Versiegelung</li> <li>• Verlust klimaaktiver Fläche in Ortsrandlage</li> <li>• Weiterhin gute Durchlüftungssituation gegeben, da die Region insgesamt keine hohe Bebauungsdichte aufweist</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inanspruchnahme von Lebensräumen mit eingeschränkter, event. stellenweise hoher Habitatfunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringe Veränderung des Landschaftsbildes, da Anknüpfung an bestehendes Gewerbegebiet</li> <li>• Einschränkung der Erholungsfunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringe Zunahme der Schadstoff- und Lärmbelastung durch Zunahme des Verkehrsaufkommens zu erwarten</li> </ul>
Bewertung des gepl. Eingriffs	→ Eingriff mittel bis hoch und nachhaltig	→ Eingriff gering bis mittel	→ Eingriff gering	→ Eingriff gering, event. stellenweise hoch	→ Eingriff gering	→ Eingriff gering
Minderung / Vermeidung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf geeigneten Flächen</li> <li>• Verbesserung der Bodenbildung und Verringerung der Erosion durch Bepflanzung und Begrünung</li> <li>• Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß</li> <li>• Sicherung des Oberbodens und Wiederverwertung anfallenden Erdaushubes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermeidung von Schadstoffeinträgen</li> <li>• Minimierung des Versiegelungsgrads</li> <li>• Abflussverzögerung von Niederschlagswasser durch Rückhaltmaßnahmen</li> <li>• Prüfung der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser</li> <li>• Dachbegrünung zur Erhöhung des</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entlastung wärmestaugefährdeter Bereiche durch Durch- und Begrünungsmaßnahmen, sowie Dachbegrünung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung neuer Grünstrukturen</li> <li>• Pflanzung von standortgerechten Gehölzen</li> <li>• Ggf. Schaffen von Ersatzhabitaten für betroffene Tierarten</li> <li>• Erhöhung der Artenvielfalt durch Dachbegrünungen</li> <li>• Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchgrünung der Baufläche</li> <li>• Schaffung von Grünstrukturen und Gehölzen</li> <li>• Eingrünung des Ortsrandes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch- und Eingrünung der Baufläche</li> </ul>



Schutzgut	Boden	Wasser	Klima	Flora und Fauna	Landschaftsbild / Erholung	Mensch
	innerhalb des Vorhabensbereichs <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB)</li> <li>• Reduzierung der Erdmassenbewegungen</li> </ul>	Retentionsvermögens und zur Abflussverzögerung, insbesondere bei Starkniederschlägen		sowie Reduzierung der Außenbeleuchtung auf ein Mindestmaß		



### Überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für die Flurstücke 409, 410 und 451

- Bodenwertstufe (Mittel aus den Parametern A – C): 3

Biotoyp / Bodenwert	Ökopunkte/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Ökopunkte (ÖP)
<b>Bestand</b>			
37.11 Acker (4 ÖP) – Bodenwert: 3 (12 ÖP)	16	71.850	1.149.600
60.23 Schotterweg (2 ÖP) – Bodenwert: 3 (12 ÖP)	14	1.050	14.700
60.25 Grasweg (6 ÖP) – Bodenwert: 3 (12 ÖP)	18	1.200	21.600
<b>Summe</b>		<b>74.100</b>	<b>1.185.900</b>
<b>Planung</b>			
60.10 Gewerbegebiet mit voraussichtlicher GRZ 0,8 (1 ÖP) – Bodenwert: 0 (0 ÖP)	1	59.280	59.280
60.60 Gartenfläche (6 ÖP) – Bodenwert: 3 (12 ÖP)	18	14.820	266.760
<b>Summe</b>		<b>74.100</b>	<b>326.040</b>
<b>Verbleibender Ausgleichsbedarf (Bestand – Planung)</b>			<b>859.860</b>



### Überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Flurstück 392

- Bodenwertstufe (Mittel aus den Parametern A – C): 2,66

Biotoyp / Bodenwert	Ökopunkte/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Ökopunkte (ÖP)
<b>Bestand</b>			
37.11 Acker (4 ÖP) – Bodenwert: 2,66 (10,67 ÖP)	14,67	63.800	935.946
Summe		63.800	935.946
<b>Planung</b>			
60.10 Gewerbegebiet mit voraussichtlicher GRZ 0,8 (1 ÖP) – Bodenwert: 0 (0 ÖP)	1	51.040	51.040
60.60 Gartenfläche (6 ÖP) – Bodenwert: 2,66 (10,66 ÖP)	16,67	12.760	212.709
Summe		63.800	263.749
Verbleibender Ausgleichsbedarf (Bestand – Planung)			672.197





### Überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Flurstück 391

- Bodenwertstufe (Mittel aus den Parametern A – C): 2,33

Biotoptyp / Bodenwert	Ökopunkte/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Ökopunkte (ÖP)
<b>Bestand</b>			
37.11 Acker (4 ÖP) – Bodenwert: 2,33 (9,33 ÖP)	13,33	9.500	126.635
Summe		9.500	126.636
<b>Planung</b>			
60.10 Gewerbegebiet mit voraussichtlicher GRZ 0,8 (1 ÖP) – Bodenwert: 0 (0 ÖP)	1	7.600	7.600
60.60 Gartenfläche (6 ÖP) – Bodenwert: 2,33 (9,33 ÖP)	15,33	1.900	29.127
Summe		9.500	36.727
Verbleibender Ausgleichsbedarf (Bestand – Planung)			89.909

Für die Gesamtfläche ergibt sich ein voraussichtlicher Ausgleichsbedarf von 1.621.966 Ökopunkten.

FFH-Verträglichkeit: Keine Nähe zu FFH-Gebieten gegeben; keine nach FFH-Richtlinie geschützten Lebensräume im Gebiet vorhanden  
 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Berücksichtigung der Tiergruppe Vögel, das Vorkommen von Offenlandbrütern ist als wahrscheinlich einzuschätzen  
 Hinweise: Standortalternativen wurden von der Gemeinde geprüft. Aufgrund des Anschlusses an ein bestehendes Gewerbegebiet wird der vorliegende Standort als am besten geeignet betrachtet (s. auch Flächendarstellung in Anlage Nr. 1)

*Vorhaben nach Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung aus naturschutzfachlicher Sicht vertretbar – Fläche zur Bebauung geeignet*



### 3.2 GEMEINDE ACHSTETTEN

#### Nr. 2 – Krautgärten III

<p><i>Baugebiet: Krautgärten III</i>                  Flurstücke Nr.: 649, 750  <i>Gemarkung: Achstetten</i></p>	<p>Geplante Nutzung: Wohngebiet                  Voraussichtliche Umsetzung: Kurzfristig                  Voraussichtliche Grundflächenzahl: 0,4                  Größe: 0,8 ha                  Zugeordneter Bebauungsplan: -</p>	<p>Schutzgebietsausweisungen: -                  Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG und § 33 LNatSchG: -</p>
<p>Derzeitige Nutzung: Acker, Streuobstwiese                  Lage: Im Westen Achstettens</p>		

Schutzgut	Boden	Wasser	Klima	Flora und Fauna	Landschaftsbild / Erholung	Mensch
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenart: Erodierter Parabraunerde, verbreitet mit geringem Erosionsgrad (10 – 30 %)</li> <li>• A: Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch (3)</li> <li>• B: Bed. als Filter- &amp; Puffer für Schadstoffe: hoch (3)</li> <li>• C: Bed. als Standort für Kulturpflanzen: hoch (3)</li> <li>• D: Bed. als Standort für die natürliche Vegetation: &lt; 3</li> <li>• Flurbilanz: Vorrangfläche 1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Oberflächengewässer</li> <li>• Keine Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete</li> <li>• Hydrogeologische Einheit: Fluvioglaziale Kiese und Sande (hohe Durchlässigkeit)</li> <li>• Einschränkung der Filter- und Pufferkapazitäten sowie Belastung der Wasserqualität durch landwirtschaftliche Nutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet mittlerer Intensität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ackerfläche mit sehr geringer Biotopfunktion</li> <li>• Streuobstwiese mit hoher Biotopfunktion</li> <li>• Bruthabitate für Vögel im Bereich der Streuobstwiese</li> <li>• Jagdhabitat und ggf. Quartier für Fledermäuse im Bereich der Streuobstwiese</li> <li>• Keine Flächen des landesweiten Biotopverbunds der LUBW</li> <li>• Keine Wildtierkorridore aus dem Generalwildwegeplan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohe Landschaftsbildqualität aufgrund der Streuobstwiese</li> <li>• Bestehende Erholungsfunktion zur Feierabenderholung auf den betroffenen Flächen aufgrund der Nähe zum Wohngebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringe Schadstoffbelastung</li> </ul>
Bewertung des Bestands	→ hohe Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ mittlere Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ mittlere Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ geringe (Acker), hohe (Streuobst) Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ mittlere Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ geringe Funktion der Fläche für das Schutzgut



Schutzgut	Boden	Wasser	Klima	Flora und Fauna	Landschaftsbild / Erholung	Mensch
				Fläche für das Schutzgut		
Potentielle Beeinträchtigung durch geplanten Eingriff	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einschränkung der Bodenfunktionen (Versiegelung)</li> <li>• Verlust an Lebensraum für Bodenorganismen</li> <li>• Verlust als Standort für Kulturpflanzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung des Oberflächenabflusses</li> <li>• Reduzierte Grundwasserneubildung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erwärmung und Wärmespeicherung durch Versiegelung</li> <li>• Verlust klimaaktiver Fläche in Ortsrandlage</li> <li>• Verlust klimaaktiver Gehölze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inanspruchnahme von Lebensräumen mit eingeschränkter bis hoher Habitatfunktion - betroffene Artengruppen: Vögel, Fledermäuse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringe Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, da Anknüpfung des neuen Wohngebiets an bestehendes Wohngebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringe Zunahme der Schadstoff- und Lärmbelastung zu erwarten</li> </ul>
Bewertung des gepl. Eingriffs	→ Eingriff mittel und nachhaltig	→ Eingriff mittel und nachhaltig	→ Eingriff gering - mittel	→ Eingriff gering, stellenweise hoch	→ Eingriff gering	→ Eingriff gering
Minderung / Vermeidung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf geeigneten Flächen</li> <li>• Verbesserung der Bodenbildung und Verringerung der Erosion durch Bepflanzung und Begrünung</li> <li>• Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß</li> <li>• Sicherung des Oberbodens und Wiederverwertung anfallenden Erdaushubes innerhalb des Vorhabensbereichs</li> <li>• Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermeidung von Schadstoffeinträgen</li> <li>• Minimierung des Versiegelungsgrads</li> <li>• Abflussverzögerung von Niederschlagswasser durch Rückhaltmaßnahmen</li> <li>• Prüfung der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entlastung wärmestaugefährdeter Bereiche durch Durch- und Begrünungsmaßnahmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung neuer Grünstrukturen</li> <li>• Pflanzung von standortgerechten Gehölzen</li> <li>• Schaffen von Ersatzhabitaten für betroffene Tierarten</li> <li>• Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchgrünung der Baufläche</li> <li>• Schaffung von Grünstrukturen und Gehölzen</li> <li>• Eingrünung des neuen Ortsrandes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch- und Eingrünung der Baufläche</li> </ul>



Schutzgut	Boden	Wasser	Klima	Flora und Fauna	Landschaftsbild / Erholung	Mensch
	Boden (§1a BauGB) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung der Erdmassenbewegungen</li> </ul>					



### Überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

- Bodenwertstufe (Mittel aus den Parametern A – C): 3

Biotoyp / Bodenwert	Ökopunkte/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Ökopunkte (ÖP), gerundet auf ganze Zahlen
<b>Bestand</b>			
37.11 Acker (4 ÖP) – Bodenwert: 3 (12 ÖP)	16	5.400	86.400
45.40 b auf 33.41 Streuobstbestand auf Fettwiese mittlerer Standorte (13 + 6 ÖP) – Bodenwert: 3 (12 ÖP)	31	2.500	77.500
60.20 Straße (1 ÖP) – Bodenwert: 0 (0 ÖP)	1	100	100
<b>Summe</b>		<b>8.000</b>	<b>164.000</b>
<b>Planung</b>			
60.10 Wohngebiet mit voraussichtlicher GRZ 0,4 (1 ÖP) – Bodenwert: 0 (0 ÖP)	1	3.200	3.200
60.60 Gartenfläche (6 ÖP) – Bodenwert: 3 (12 ÖP)	18	4.800	86.400
<b>Summe</b>		<b>8.000</b>	<b>89.600</b>
<b>Verbleibender Ausgleichsbedarf (Bestand – Planung)</b>			<b>74.400</b>

Für die Gesamtfläche ergibt sich ein voraussichtlicher Ausgleichsbedarf von 74.400 Ökopunkten.

FFH-Verträglichkeit: Keine Nähe zu FFH-Gebieten gegeben; keine nach FFH-Richtlinie geschützten Lebensräume im Gebiet vorhanden

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Berücksichtigung der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse, mit Betroffenheiten ist zu rechnen

Hinweise: Standortalternativen wurden von der Gemeinde geprüft. Aufgrund des Anschlusses an den bestehenden Siedlungsbereich wird der vorliegende Standort als am besten geeignet betrachtet (s. auch Flächendarstellung in Anlage Nr. 2)

*Vorhaben nach Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung aus naturschutzfachlicher Sicht vertretbar – Fläche zur Bebauung geeignet*



### Nr. 3 – Oberholzheim: Brückle

<p><i>Baugebiet: Brückle</i>                  Flurstücke Nr.: 188/3, 188/4, 188/5, 188/6, je teilweise  <i>Gemarkung: Oberholzheim</i></p>	<p>Geplante Nutzung: Wohngebiet                  Voraussichtliche Umsetzung: Kurzfristig                  Voraussichtliche Grundflächenzahl: 0,4</p>	<p>Schutzgebietsausweisungen: -                  Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 33                  LNatSchG:-</p>
<p>Derzeitige Nutzung: Acker                  Lage: Im Süden Oberholzheims</p>	<p>Größe: 2,1 ha                  Zugeordneter Bebauungsplan: -</p>	

Schutzgut	Boden	Wasser	Klima	Flora und Fauna	Landschaftsbild / Erholung	Mensch
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenart: Im NW erodierte Parabraunerde, verbreitet mit geringem Erosionsgrad (10-30%); im SO pseudovergleyte Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde</li> <li>• A: Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel (2)</li> <li>• B: Bed. als Filter- &amp; Puffer für Schadstoffe: hoch (3)</li> <li>• C: Bed. als Standort für Kulturpflanzen: hoch (3)</li> <li>• D: Bed. als Standort für die natürliche Vegetation: &lt; 3</li> <li>• Flurbilanz: Vorrangfläche 2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Oberflächengewässer</li> <li>• Keine Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete</li> <li>• Hydrogeologische Einheit: Im NW ungliederte Molasse (geringe Durchlässigkeit), im SO Oberschwaben-Deckenschotter (mäßige Durchlässigkeit)</li> <li>• Einschränkung der Filter- und Pufferkapazitäten sowie Belastung der Wasserqualität durch landwirtschaftliche Nutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frischluftentstehungsgebiet geringer Intensität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ackerfläche mit sehr geringer, evtl. stellenweise hoher Biotopfunktion</li> <li>• Potentielle Bruthabitate für offenlandbrütende Vogelarten</li> <li>• Keine Flächen des landesweiten Biotopverbunds der LUBW</li> <li>• Keine Wildtierkorridore aus dem Generalwildwegeplan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mittlere Landschaftsbildqualität aufgrund der landschaftlichen und topografischen Situation sowie der angrenzenden Strukturvielfalt</li> <li>• Keine direkte Erholungsfunktion auf den betroffenen Flächen aufgrund der randlichen verlaufenden Wege</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringe Schadstoffbelastung</li> </ul>
Bewertung des Bestands	→ mittlere bis hohe Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ geringe bis mittlere Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ geringe Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ geringe, stellenweise hohe Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ mittlere Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ geringe Funktion der Fläche für das Schutzgut



Schutzgut	Boden	Wasser	Klima	Flora und Fauna	Landschaftsbild / Erholung	Mensch
Potentielle Beeinträchtigung durch geplanten Eingriff	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einschränkung der Bodenfunktionen (Versiegelung)</li> <li>• Verlust an Lebensraum für Bodenorganismen</li> <li>• Verlust als Standort für Kulturpflanzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung des Oberflächenabflusses</li> <li>• Reduzierte Grundwasserneubildung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erwärmung und Wärmespeicherung durch Versiegelung</li> <li>• Verlust klimaaktiver Fläche in Ortsrandlage mit geringer Durchlüftungsfunktion für die angrenzende Ortslage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inanspruchnahme von Lebensräumen mit eingeschränkter bis hoher Habitatfunktion - betroffene Artengruppen: Vögel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringe Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, da Anknüpfung des neuen Wohngebiets an bestehendes Wohngebiet</li> <li>• Keine Einschränkung der Erholungsfunktion, da die vorhandenen Wegebeziehungen erhalten bleiben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringe Zunahme der Schadstoff- und Lärmbelastung zu erwarten</li> </ul>
Bewertung des gepl. Eingriffs	→ Eingriff mittel bis hoch und nachhaltig	→ Eingriff gering bis mittel und nachhaltig	→ Eingriff gering	→ Eingriff gering, event. stellenweise hoch	→ Eingriff gering	→ Eingriff gering
Minderung / Vermeidung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf geeigneten Flächen</li> <li>• Verbesserung der Bodenbildung und Verringerung der Erosion durch Bepflanzung und Begrünung</li> <li>• Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß</li> <li>• Sicherung des Oberbodens und Wiederverwertung anfallenden Erdaushubes innerhalb des Vorhabensbereichs</li> <li>• Sparsamer und schonender</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermeidung von Schadstoffeinträgen</li> <li>• Minimierung des Versiegelungsgrads</li> <li>• Abflussverzögerung von Niederschlagswasser durch Rückhaltemaßnahmen</li> <li>• Prüfung der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entlastung wärmestaugefährdeter Bereiche durch Durch- und Begrünungsmaßnahmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung neuer Grünstrukturen</li> <li>• Pflanzung von standortgerechten Gehölzen</li> <li>• Schaffen von Ersatzhabitaten für betroffene Tierarten</li> <li>• Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchgrünung der Baufläche</li> <li>• Schaffung von Grünstrukturen und Gehölzen</li> <li>• Eingrünung des neuen Ortsrandes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch- und Eingrünung der Baufläche</li> </ul>



Schutzgut	Boden	Wasser	Klima	Flora und Fauna	Landschaftsbild / Erholung	Mensch
	Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung der Erdmassenbewegungen</li> </ul>					





### Überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

- Bodenwertstufe (Mittel aus den Parametern A – C): 2,66

Biotoyp / Bodenwert	Ökopunkte/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Ökopunkte (ÖP)
<b>Bestand</b>			
37.11 Acker (4 ÖP) – Bodenwert: 2,66 (10,67 ÖP)	14,67	21.000	308.070
Summe		21.000	308.070
<b>Planung</b>			
60.10 Wohngebiet mit voraussichtlicher GRZ 0,4 (1 ÖP) – Bodenwert: 0 (0 ÖP)	1	8.400	8.400
60.60 Gartenfläche (6 ÖP) – Bodenwert: 2,66 (10,67 ÖP)	16,67	12.600	210.042
Summe		21.000	218.442
Verbleibender Ausgleichsbedarf (Bestand – Planung)			89.628

Für die Gesamtfläche ergibt sich ein voraussichtlicher Ausgleichsbedarf von 89.628 Ökopunkten.

FFH-Verträglichkeit: Keine Nähe zu FFH-Gebieten gegeben; keine nach FFH-Richtlinie geschützten Lebensräume im Gebiet vorhanden  
 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Berücksichtigung der Tiergruppe Vögel, Betroffenheit von Offenlandarten nicht auszuschließen.  
 Hinweise: Standortalternativen wurden von der Gemeinde geprüft. Aufgrund des Anschlusses an den bestehenden Siedlungsbereich und den Friedhof wird der vorliegende Standort als am besten geeignet betrachtet (s. auch Flächendarstellung in Anlage Nr. 3)

Vorhaben nach Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung aus naturschutzfachlicher Sicht vertretbar – Fläche zur Bebauung geeignet



### Nr. 4 – Riedweg – Erweiterung

<p><i>Baugebiet: Riedweg - Erweiterung</i>                  Flurstücke Nr.: 521, 522, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 1899  <i>Gemarkung: Achstetten</i></p>	<p>Geplante Nutzung: Gewerbegebiet                  Voraussichtliche Umsetzung: Kurzfristig                  Voraussichtliche Grundflächenzahl: 0,8                  Größe: 2,5 ha                  Zugeordneter Bebauungsplan: -</p>	<p>Schutzgebietsausweisungen: -                  Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG und § 33 LNatSchG: -</p>
<p>Derzeitige Nutzung: Acker, Straßenbegleitgrün, Grasweg                  Lage: Im Westen Achstettens</p>		

Schutzgut	Boden	Wasser	Klima	Flora und Fauna	Landschaftsbild / Erholung	Mensch
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenart: Erodierter Parabraunerde, verbreitet mit geringem Erosionsgrad (10-30%)</li> <li>• A: Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel (2), im NW hoch (3)</li> <li>• B: Bed. als Filter- &amp; Puffer für Schadstoffe: hoch (3)</li> <li>• C: Bed. als Standort für Kulturpflanzen: im NW und im O hoch (3), im SW und Mitte mittel (2)</li> <li>• D: Bed. als Standort für die natürliche Vegetation: &lt; 3</li> <li>• Flurbilanz: im NW Vorrangfläche 1 (ca. 20 %), auf der restlichen Fläche Vorrangfläche 2 (ca. 80 %)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Oberflächengewässer</li> <li>• Keine Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete</li> <li>• Hydrogeologische Einheit: Fluvioglaziale Kiese und Sande (hohe Durchlässigkeit)</li> <li>• Einschränkung der Filter- und Pufferkapazitäten sowie Belastung der Wasserqualität durch landwirtschaftliche Nutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frischluftentstehungsgebiet geringer Intensität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ackerfläche mit sehr geringer, evtl. stellenweise hoher Biotopfunktion</li> <li>• Potentielle Bruthabitats für offenlandbrütende Vogelarten</li> <li>• Keine Flächen des landesweiten Biotopverbunds der LUBW</li> <li>• Keine Wildtierkorridore aus dem Generalwildwegeplan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mittlere Landschaftsbildqualität aufgrund der landschaftlichen und topografischen Situation sowie der angrenzenden Strukturvielfalt</li> <li>• Keine direkte Erholungsfunktion auf den betroffenen Flächen aufgrund der randlichen verlaufenden Wege</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringe Schadstoffbelastung</li> <li>• Evtl. Lärmbelastung durch südöstlich angrenzendes Gewerbegebiet</li> </ul>
Bewertung des	→ mittlere bis hohe Funktion	→ geringe bis mittlere	→ geringe Funktion der	→ geringe, stellenweise	→ mittlere Funktion der	→ geringe Funktion der



Schutzgut	Boden	Wasser	Klima	Flora und Fauna	Landschaftsbild / Erholung	Mensch
Bestands	der Fläche für das Schutzgut	Funktion der Fläche für das Schutzgut	Fläche für das Schutzgut	hohe Funktion der Fläche für das Schutzgut	Fläche für das Schutzgut	Fläche für das Schutzgut
Potentielle Beeinträchtigung durch geplanten Eingriff	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einschränkung der Bodenfunktionen (Versiegelung)</li> <li>• Verlust an Lebensraum für Bodenorganismen</li> <li>• Verlust als Standort für Kulturpflanzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung des Oberflächenabflusses</li> <li>• Reduzierte Grundwasserneubildung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erwärmung und Wärmespeicherung durch Versiegelung</li> <li>• Verlust klimaaktiver Fläche in Ortsrandlage mit geringer Durchlüftungsfunktion für die angrenzende Ortslage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inanspruchnahme von Lebensräumen mit eingeschränkter bis hoher Habitatfunktion - betroffene Artengruppen: Vögel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• geringe Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, da Anknüpfung des neuen Gewerbegebiets an bestehendes Gewerbe- bzw. Wohngebiet</li> <li>• Keine Einschränkung der Erholungsfunktion, da die vorhandenen Wegebeziehungen erhalten bleiben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringe bis mittlere Zunahme der Schadstoff- und Lärmbelastung zu erwarten</li> </ul>
Bewertung des gepl. Eingriffs	→ Eingriff mittel bis hoch und nachhaltig	→ Eingriff gering bis mittel und nachhaltig	→ Eingriff gering	→ Eingriff gering, event. stellenweise hoch	→ Eingriff gering	→ Eingriff gering
Minderung / Vermeidung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf geeigneten Flächen</li> <li>• Verbesserung der Bodenbildung und Verringerung der Erosion durch Bepflanzung und Begrünung</li> <li>• Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß</li> <li>• Sicherung des Oberbodens und Wiederverwertung anfallenden Erdaushubes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermeidung von Schadstoffeinträgen</li> <li>• Minimierung des Versiegelungsgrads</li> <li>• Abflussverzögerung von Niederschlagswasser durch Rückhaltmaßnahmen</li> <li>• Prüfung der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser</li> <li>• Dachbegrünung zur Erhöhung des Retentionsvermögens und</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entlastung wärmestaugefährdeter Bereiche durch Durch- und Begrünungsmaßnahmen, sowie Dachbegrünung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung neuer Grünstrukturen</li> <li>• Pflanzung von standortgerechten Gehölzen</li> <li>• Schaffen von Ersatzhabitaten für betroffene Tierarten</li> <li>• Erhöhung der Artenvielfalt durch Dachbegrünungen</li> <li>• Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung sowie Reduzierung der</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchgrünung der Baufläche</li> <li>• Schaffung von Grünstrukturen und Gehölzen</li> <li>• Eingrünung des neuen Ortsrandes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch- und Eingrünung der Baufläche</li> </ul>



Schutzgut	Boden	Wasser	Klima	Flora und Fauna	Landschaftsbild / Erholung	Mensch
	innerhalb des Vorhabensbereichs • Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) • Reduzierung der Erdmassenbewegungen	zur Abflussverzögerung, insbesondere bei Starkniederschlägen		Außenbeleuchtung auf ein Mindestmaß		

### Überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für die Flurstücke 527, 528 und 529

- Bodenwertstufe (Mittel aus den Parametern A – C): 3

Biotoptyp / Bodenwert	Ökopunkte/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Ökopunkte (ÖP)
<b>Bestand</b>			
37.11 Acker (4 ÖP) – Bodenwert: 3 (12 ÖP)	16	5.650	90.400
Summe		5.650	90.400
<b>Planung</b>			
60.10 Gewerbegebiet mit voraussichtlicher GRZ 0,8 (1 ÖP) – Bodenwert: 0 (0 ÖP)	1	4.520	4.520
60.60 Gartenfläche (6 ÖP) – Bodenwert: 3 (12 ÖP)	18	1.130	20.340
Summe		5.650	24.860
Verbleibender Ausgleichsbedarf (Bestand – Planung)			65.540



### Überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Flurstück 522

- Bodenwertstufe (Mittel aus den Parametern A – C): 2,67

Biotoyp / Bodenwert	Ökopunkte/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Ökopunkte (ÖP)
<b>Bestand</b>			
37.11 Acker (4 ÖP) – Bodenwert: 2,67 (10,67 ÖP)	14,67	3.750	55.013
Summe		3.750	55.013
<b>Planung</b>			
60.10 Gewerbegebiet mit voraussichtlicher GRZ 0,8 (1 ÖP) – Bodenwert: 0 (0 ÖP)	1	3.000	3.000
60.60 Gartenfläche (6 ÖP) – Bodenwert: 2,67 (10,67 ÖP)	16,67	750	12.503
Summe		3.750	15.503
Verbleibender Ausgleichsbedarf (Bestand – Planung)			39.510



### Überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für die Flurstücke 521, 524, 525, 526 und 1899

- Bodenwertstufe (Mittel aus den Parametern A – C): 2,33

Biotoyp / Bodenwert	Ökopunkte/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Ökopunkte (ÖP)
<b>Bestand</b>			
37.11 Acker (4 ÖP) – Bodenwert: 2,33 (9,33 ÖP)	13,33	15.450	205.949
60.25 Grasweg (6 ÖP) – Bodenwert: 2,33 (9,33 ÖP)	15,33	150	2.300
Summe		15.600	208.249
<b>Planung</b>			
60.10 Gewerbegebiet mit voraussichtlicher GRZ 0,8 (1 ÖP) – Bodenwert: 0 (0 ÖP)	1	12.480	12.480
60.60 Gartenfläche (6 ÖP) – Bodenwert: 2,33 (9,33 ÖP)	15,33	3.120	47.830
Summe		15.600	60.310
Verbleibender Ausgleichsbedarf (Bestand – Planung)			147.939

Für die Gesamtfläche ergibt sich ein voraussichtlicher Ausgleichsbedarf von 252.989 Ökopunkten.

FFH-Verträglichkeit:	Keine Nähe zu FFH-Gebieten gegeben; keine nach FFH-Richtlinie geschützten Lebensräume im Gebiet vorhanden
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:	Berücksichtigung der Tiergruppe Vögel, Betroffenheit von Offenlandarten nicht auszuschließen
Hinweise:	Standortalternativen wurden von der Gemeinde geprüft. Aufgrund des Anschlusses an den bestehenden Siedlungsbereich (Wohn- und Gewerbegebiet) wird der vorliegende Standort als am besten geeignet betrachtet (s. auch Flächendarstellung in Anlage Nr. 4)

Vorhaben nach Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung aus naturschutzfachlicher Sicht vertretbar – Fläche zur Bebauung geeignet



## Nr. 5 – Oberholzheim: Lehen - Erweiterung

<p><i>Baugebiet: Lehen - Erweiterung</i>                  Flurstücke Nr.: 1057, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076  <i>Gemarkung: Oberholzheim</i></p>	<p>Geplante Nutzung: Gewerbegebiet                  Voraussichtliche Umsetzung: Kurzfristig                  Voraussichtliche Grundflächenzahl: 0,8                  Größe: 7,5 ha                  Zugeordneter Bebauungsplan: -</p>	<p>Schutzgebietsausweisungen: -                  Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG und § 33 LNatSchG: -</p>
<p>Derzeitige Nutzung: Acker                  Lage: Im Nordosten Oberholzheims</p>		

Schutzgut	Boden	Wasser	Klima	Flora und Fauna	Landschaftsbild / Erholung	Mensch
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenart: Im N Parabraunerde-Pseudogley und Pseudogley, im mittleren Bereich pseudovergleyte Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde, im S erodierte Parabraunerde, verbreitet mit geringem Erosionsgrad (10-30%)</li> <li>• A: Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch (3), im N mittel (2)</li> <li>• B: Bed. als Filter- &amp; Puffer für Schadstoffe: hoch (3)</li> <li>• C: Bed. als Standort für Kulturpflanzen: hoch (3), im N mittel (2)</li> <li>• D: Bed. als Standort für die</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Oberflächengewässer</li> <li>• Keine Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete</li> <li>• Hydrogeologische Einheit: Oberschwaben-Deckenschotter (mäßige Durchlässigkeit)</li> <li>• Einschränkung der Filter- und Pufferkapazitäten sowie Belastung der Wasserqualität durch landwirtschaftliche Nutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frischluftentstehungsgebiet geringer Intensität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ackerfläche mit sehr geringer, evtl. stellenweise hoher Biotopfunktion</li> <li>• Potentielle Bruthabitate für offenlandbrütende Vogelarten</li> <li>• Keine Flächen des landesweiten Biotopverbunds der LUBW</li> <li>• Keine Wildtierkorridore aus dem Generalwildwegeplan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mittlere Landschaftsbildqualität aufgrund der landschaftlichen und topografischen Situation auf der einen Seite und der Nähe zum Gewerbegebiet auf der anderen Seite</li> <li>• Vorbelastung aufgrund der großvolumigen Baukörper der angrenzenden Industrie- und Gewerbeflächen</li> <li>• Keine direkte Erholungsfunktion auf den betroffenen Flächen aufgrund der randlichen verlaufenden Wege</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorbelastung durch betriebsbedingte Lärm- und Lichtemissionen vorhanden</li> </ul>



Schutzgut	Boden	Wasser	Klima	Flora und Fauna	Landschaftsbild / Erholung	Mensch
	<p>natürliche Vegetation: &lt; 3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flurbilanz: im N Vorrangfläche 2 (ca. 20 %), auf der restlichen Fläche Vorrangfläche 1 (ca. 80 %)</li> </ul>					
Bewertung des Bestands	→ mittlere bis hohe Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ geringe bis mittlere Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ geringe Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ geringe, stellenweise hohe Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ geringe Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ geringe Funktion der Fläche für das Schutzgut
Potentielle Beeinträchtigung durch geplanten Eingriff	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einschränkung der Bodenfunktionen (Versiegelung)</li> <li>• Verlust an Lebensraum für Bodenorganismen</li> <li>• Verlust als Standort für Kulturpflanzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung des Oberflächenabflusses</li> <li>• Reduzierte Grundwasserneubildung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erwärmung und Wärmespeicherung durch Versiegelung</li> <li>• Verlust klimaaktiver Fläche in Ortsrandlage mit geringer Durchlüftungsfunktion für die angrenzende Ortslage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inanspruchnahme von Lebensräumen mit eingeschränkter bis hoher Habitatfunktion - betroffene Artengruppen: Vögel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mittlere Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, da Anknüpfung des neuen Gewerbegebiets an bestehendes Gewerbegebiet</li> <li>• Keine Einschränkung der Erholungsfunktion, da die vorhandenen Wegebeziehungen erhalten bleiben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringe Zunahme der Schadstoff- und Lärmbelastung zu erwarten</li> </ul>
Bewertung des gepl. Eingriffs	→ Eingriff mittel bis hoch und nachhaltig	→ Eingriff gering bis mittel und nachhaltig	→ Eingriff gering	→ Eingriff gering, event. stellenweise hoch	→ Eingriff gering	→ Eingriff gering
Minderung / Vermeidung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf geeigneten Flächen</li> <li>• Verbesserung der Bodenbildung und Verringerung der Erosion durch Bepflanzung und Begrünung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermeidung von Schadstoffeinträgen</li> <li>• Minimierung des Versiegelungsgrads</li> <li>• Abflussverzögerung von Niederschlagswasser durch Rückhaltemaßnahmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entlastung wärmestaugefährdeter Bereiche durch Durch- und Begrünungsmaßnahmen, sowie Dachbegrünung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung neuer Grünstrukturen</li> <li>• Pflanzung von standortgerechten Gehölzen</li> <li>• Schaffen von Ersatzhabitaten für betroffene Tierarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchgrünung der Baufläche</li> <li>• Schaffung von Grünstrukturen und Gehölzen</li> <li>• Eingrünung des neuen Ortsrandes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch- und Eingrünung der Baufläche</li> </ul>





Schutzgut	Boden	Wasser	Klima	Flora und Fauna	Landschaftsbild / Erholung	Mensch
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß</li> <li>• Sicherung des Oberbodens und Wiederverwertung anfallenden Erdaushubes innerhalb des Vorhabensbereichs</li> <li>• Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB)</li> <li>• Reduzierung der Erdmassenbewegungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser</li> <li>• Dachbegrünung zur Erhöhung des Retentionsvermögens und zur Abflussverzögerung, insbesondere bei Starkniederschlägen</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung der Artenvielfalt durch Dachbegrünungen</li> <li>• Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung sowie Reduzierung der Außenbeleuchtung auf ein Mindestmaß</li> </ul>		



### Überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Flurstück 1057

- Bodenwertstufe (Mittel aus den Parametern A – C): 2,33

Biotoyp / Bodenwert	Ökopunkte/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Ökopunkte (ÖP)
<b>Bestand</b>			
37.11 Acker (4 ÖP) – Bodenwert: 2,33 (9,33 ÖP)	13,33	12.200	162.626
Summe		12.200	162.626
<b>Planung</b>			
60.10 Gewerbegebiet mit voraussichtlicher GRZ 0,8 (1 ÖP) – Bodenwert: 0 (0 ÖP)	1	9.760	9.760
60.60 Gartenfläche (6 ÖP) – Bodenwert: 2,33 (9,33 ÖP)	15,33	2.440	37.405
Summe		12.200	47.165
Verbleibender Ausgleichsbedarf (Bestand – Planung)			115.461



Überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für die Flurstücke 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075 und 1076

- Bodenwertstufe (Mittel aus den Parametern A – C): 3

Biotoptyp / Bodenwert	Ökopunkte/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Ökopunkte (ÖP)
<b>Bestand</b>			
37.11 Acker (4 ÖP) – Bodenwert: 3 (12 ÖP)	16	63.800	1.020.800
Summe		63.800	1.020.800
<b>Planung</b>			
60.10 Gewerbegebiet mit voraussichtlicher GRZ 0,8 (1 ÖP) – Bodenwert: 0 (0 ÖP)	1	51.040	51.040
60.60 Gartenfläche (6 ÖP) – Bodenwert: 3 (12 ÖP)	18	12.760	229.680
Summe		63.800	280.720
Verbleibender Ausgleichsbedarf (Bestand – Planung)			740.080

Für die Gesamtfläche ergibt sich ein voraussichtlicher Ausgleichsbedarf von 855.541 Ökopunkten.

FFH-Verträglichkeit: Keine Nähe zu FFH-Gebieten gegeben; keine nach FFH-Richtlinie geschützten Lebensräume im Gebiet vorhanden  
 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Berücksichtigung der Tiergruppe Vögel, Betroffenheit von Offenlandarten nicht auszuschließen  
 Hinweise: Standortalternativen wurden von der Gemeinde geprüft. Aufgrund des Anschlusses an ein bestehendes Gewerbegebiet wird der vorliegende Standort als am besten geeignet betrachtet (s. auch Flächendarstellung in Anlage Nr. 5)

Vorhaben nach Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung aus naturschutzfachlicher Sicht vertretbar – Fläche zur Bebauung geeignet



## Nr. 6 – Im Katzenwinkel

<p><i>Baugebiet: Im Katzenwinkel</i>                  Flurstücke Nr.: 568 (teilweise)                  Gemarkung: Achstetten</p>	<p>Geplante Nutzung: Gewerbegebiet                  Voraussichtliche Umsetzung: Kurzfristig                  Voraussichtliche Grundflächenzahl: 0,8                  Größe: 1,2 ha                  Zugeordneter Bebauungsplan: -</p>	<p>Schutzgebietsausweisungen: -                  Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG und § 33 LNatSchG: -</p>
<p>Derzeitige Nutzung: Acker, standortgerechte Gehölze, Fichtenreihe, Ruderalvegetation / Altgrasflur                  Lage: Angrenzend an das Gewerbegebiet westlich Achstettens</p>		

Schutzgut	Boden	Wasser	Klima	Flora und Fauna	Landschaftsbild / Erholung	Mensch
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenart: Rohstoffabbaufäche – keine weiteren Informationen</li> <li>• A: Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: nicht bekannt</li> <li>• B: Bed. als Filter- &amp; Puffer für Schadstoffe: nicht bekannt</li> <li>• C: Bed. als Standort für Kulturpflanzen: nicht bekannt</li> <li>• D: Bed. als Standort für die natürliche Vegetation: nicht bekannt</li> <li>• Flurbilanz: auf der umlaufenden Hangfläche Untergrenzfläche, ansonsten keine Zuordnung</li> <li>• Das Bodengefüge ist aufgrund einer vorangegangenen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Oberflächengewässer</li> <li>• Keine Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete</li> <li>• Hydrogeologische Einheit: Fluvioglaziale Kiese und Sande (hohe Durchlässigkeit)</li> <li>• Einschränkung der Filter- und Pufferkapazitäten sowie Belastung der Wasserqualität durch landwirtschaftliche Nutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frischluftentstehungsgebiet geringer Intensität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ackerfläche mit sehr geringer Biotopfunktion</li> <li>• Gehölzstrukturen und nach Hangbereiche (z. T. nach Süden ausgerichtet) mit hoher Biotopfunktion</li> <li>• Bruthabitate für Vögel im Bereich des Gehölze</li> <li>• Gehölzstrukturen als Nahrungshabitat und Leitlinie für Fledermäuse</li> <li>• Gehölzflächen als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat für die Haselmaus</li> <li>• Potentielle Habitate für Reptilien (besonders die Zauneidechse) in den mit Ruderalvegetation und Altgras bestandenen Hangbereichen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Fläche ist von außen fast nicht einsehbar</li> <li>• Geringe Landschaftsbildqualität aufgrund der landschaftlichen und topografischen Situation und der Nähe zum Gewerbegebiet auf der anderen Seite.</li> <li>• Vorbelastung aufgrund der großvolumigen Baukörper der angrenzenden Industrie- und Gewerbeflächen</li> <li>• Keine direkte Erholungsfunktion auf den betroffenen Flächen aufgrund der randlichen verlaufenden Wege</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorbelastung durch betriebsbedingte Lärm- und Lichtemissionen vorhanden</li> </ul>



Schutzgut	Boden	Wasser	Klima	Flora und Fauna	Landschaftsbild / Erholung	Mensch
	großflächigen Abgrabung /Kiesabbau und Wiederverfüllung) der Fläche als gestört zu betrachten			<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Flächen des landesweiten Biotopverbunds der LUBW</li> <li>Keine Wildtierkorridore aus dem Generalwildwegeplan</li> </ul>		
Bewertung des Bestands	→ geringe Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ geringe bis mittlere Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ geringe Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ geringe, stellenweise hohe Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ geringe Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ geringe Funktion der Fläche für das Schutzgut
Potentielle Beeinträchtigung durch geplanten Eingriff	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einschränkung der Bodenfunktionen (Versiegelung)</li> <li>Verlust an Lebensraum für Bodenorganismen</li> <li>Verlust als Standort für Kulturpflanzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhöhung des Oberflächenabflusses</li> <li>Reduzierte Grundwasserneubildung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erwärmung und Wärmespeicherung durch Versiegelung</li> <li>Verlust klimaaktiver Fläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inanspruchnahme von Lebensräumen mit eingeschränkter bis hoher Habitatfunktion - betroffene Artengruppen: Vögel, Reptilien, Fledermäuse; Haselmaus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geringe Veränderung des Landschaftsbildes, da Anknüpfung des neuen Gewerbegebiets an bestehendes Gewerbe- und Industriegebiet</li> <li>Keine Einschränkung der Erholungsfunktion, da die vorhandenen Wegebeziehungen erhalten bleiben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geringe Zunahme der Schadstoff- und Lärmbelastung zu erwarten</li> </ul>
Bewertung des gepl. Eingriffs	→ Eingriff mittel	→ Eingriff gering bis mittel und nachhaltig	→ Eingriff gering	→ Eingriff gering, stellenweise hoch	→ Eingriff gering	→ Eingriff gering
Minderung / Vermeidung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf geeigneten Flächen</li> <li>Verbesserung der Bodenbildung und Verringerung der Erosion durch Bepflanzung und</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vermeidung von Schadstoffeinträgen</li> <li>Minimierung des Versiegelungsgrads</li> <li>Abflussverzögerung von Niederschlagswasser durch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entlastung wärmestau-gefährdeter Bereiche durch Durch- und Begrünungsmaßnahmen, sowie Dachbegrünung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schaffung neuer Grünstrukturen</li> <li>Pflanzung von standortgerechten Gehölzen</li> <li>Schaffen von Ersatzhabitaten für</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durch- und Begrünung der Baufläche</li> <li>Schaffung von Grünstrukturen und Gehölzen</li> <li>Eingrünung des neuen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf geeigneten Flächen</li> <li>Verbesserung der Bodenbildung und Verringerung der</li> </ul>



Schutzgut	Boden	Wasser	Klima	Flora und Fauna	Landschaftsbild / Erholung	Mensch
	Begrünung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß</li> <li>• Sicherung des Oberbodens und Wiederverwertung anfallenden Erdaushubes innerhalb des Vorhabensbereichs</li> <li>• Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB)</li> <li>• Reduzierung der Erdmassenbewegungen</li> </ul>	Rückhaltemaßnahmen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser</li> <li>• Dachbegrünung zur Erhöhung des Retentionsvermögens und zur Abflussverzögerung, insbesondere bei Starkniederschlägen</li> </ul>		betroffene Tierarten <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung der Artenvielfalt durch Dachbegrünungen</li> <li>• Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung sowie Reduzierung der Außenbeleuchtung auf ein Mindestmaß</li> </ul>	Ortsrandes	Erosion durch Bepflanzung und Begrünung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß</li> </ul>

### Überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Bodenwertstufe (Mittel aus den Parametern A – C): Für das Flurstück 568 sind keine Bodenkennwerte vorhanden. Um eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz durchführen zu können, wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Biberach mit den Bodendaten der südlich angrenzenden Flurstücke gerechnet. Diese entsprechen in Lage, Hängigkeit und Bodenbeschaffenheit dem Flurstück 568. Die Bodendaten lauten wie folgt:

- A: Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel (2)
- B: Bed. als Filter- & Puffer für Schadstoffe: hoch (3)
- C: Bed. als Standort für Kulturpflanzen: mittel (2)
- D: Bed. als Standort für die natürliche Vegetation: < 3

Im Mittel ergibt sich eine Bodenwertstufe von 2,33.



Biotoptyp / Bodenwert	Ökopunkte/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Ökopunkte (ÖP)
<b>Bestand</b>			
33.43 Magerwiese mittlerer Standorte (21 ÖP) – Bodenwert: 2,33 (9,33 ÖP)	30,33	550	16.682
37.11 Acker (4 ÖP) – Bodenwert: 2,33 (9,33 ÖP)	13,33	8.100	107.973
41.10 Feldgehölz (17 ÖP) – Bodenwert: 2,33 (9,33 ÖP)	26,33	2.800	73.724
60.23 Schotterweg (2 ÖP) – Bodenwert: 2,33 (9,33 ÖP)	11,33	50	567
<b>Summe</b>		<b>11.500</b>	<b>198.946</b>
<b>Planung</b>			
60.10 Gewerbegebiet mit voraussichtlicher GRZ 0,8 (1 ÖP) – Bodenwert: 0 (0 ÖP)	1	9.200	9.200
60.60 Gartenfläche (6 ÖP) – Bodenwert: 2,33 (9,33 ÖP)	15,33	2.300	35.259
<b>Summe</b>		<b>11.500</b>	<b>44.459</b>
<b>Verbleibender Ausgleichsbedarf (Bestand – Planung)</b>			<b>154.487</b>

Für die Gesamtfläche ergibt sich ein voraussichtlicher Ausgleichsbedarf von 154.487 Ökopunkten.

FFH-Verträglichkeit:	Keine Nähe zu FFH-Gebieten gegeben; keine nach FFH-Richtlinie geschützten Lebensräume im Gebiet vorhanden
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:	Berücksichtigung der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien sowie Haselmaus
Hinweise:	Standortalternativen wurden von der Gemeinde nicht geprüft, da es sich um eine Erweiterungsfläche eines bestehenden Betriebes handelt und das Gebiet an ein bestehendes Gewerbegebiet anschließt (s. auch Flächendarstellung in Anlage Nr. 6)

Vorhaben nach Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung aus naturschutzfachlicher Sicht vertretbar – Fläche zur Bebauung geeignet



### 3.3 GEMEINDE BURGRIEDEN

#### Nr. 7 – Hochstetten: Gassenberg Ost

<p><i>Baugebiet: Gassenberg Ost</i>                  Flurstücke Nr.: 41, 85/1, 134, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 144  <i>Gemarkung: Burgrieden</i></p>	<p>Geplante Nutzung: Mischgebiet                  Voraussichtliche Umsetzung: Kurzfristig                  Voraussichtliche Grundflächenzahl: 0,35 im westlichen, 0,6 im östlichen Teil                  Größe: 1,67 ha</p>	<p>Schutzgebietsausweisungen: -                  Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG und § 33 LNatSchG: -</p>
<p>Derzeitige Nutzung: Acker, Garten- und Grünflächen, Straßen                  Lage: Im Süden Hochstettens</p>	<p>Zugeordneter Bebauungsplan: Gassenberg Ost</p>	

Schutzgut	Boden	Wasser	Klima	Flora und Fauna	Landschaftsbild / Erholung	Mensch
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenart: Hauptsächlich pseudovergleytes Kolluvium, Pseudogley-Kolluvium und Gley-Kolluvium</li> <li>• A: Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel (2)</li> <li>• B: Bed. als Filter- &amp; Puffer für Schadstoffe: hoch (3)</li> <li>• C: Bed. als Standort für Kulturpflanzen: mittel (2)</li> <li>• D: Bed. als Standort für die natürliche Vegetation: &lt; 3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Oberflächengewässer</li> <li>• Keine Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete</li> <li>• Hydrogeologische Einheit: Obere Süßwassermolasse (geringe Durchlässigkeit)</li> <li>• In den letzten Jahren vermehrt Probleme mit Überflutungen durch Starkregenereignisse im Plangebiet</li> <li>• Einschränkung der Filter- und Pufferkapazitäten sowie Belastung der Wasserqualität durch landwirtschaftliche Nutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringe klimatische Vorbelastung durch ackerbauliche Nutzung</li> <li>• Vorbelastung durch Geruchsemissionen durch die Nähe mehrerer landwirtschaftlicher Anwesen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ackerfläche mit sehr geringer Biotop- und Lebensraumfunktion</li> <li>• Gartenfläche mit Fichten, Obstbäumen und Haselsträuchern</li> <li>• Keine Vorkommen planungsrelevanter Tierarten bekannt</li> <li>• Keine Flächen des landesweiten Biotopverbunds der LUBW</li> <li>• Keine Wildtierkorridore aus dem Generalwildwegeplan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringe Landschaftsbildqualität aufgrund der landschaftlichen und topografischen Situation am Ortsrand</li> <li>• Keine direkte Erholungsfunktion auf den betroffenen Flächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorbelastung durch Lärm- und Lichtemissionen aus der bestehenden Besiedlung</li> <li>• Vorbelastung durch die Lage im Einwirkungsbereich des militärischen Flugplatzes Laupheim</li> <li>• Vorbelastung durch Geruchsemissionen durch die Nähe mehrerer landwirtschaftlicher Anwesen</li> <li>• Vorbelastung durch Probleme mit Überflutungen im Siedlungsbereich durch Starkregenereignisse</li> </ul>





Schutzgut	Boden	Wasser	Klima	Flora und Fauna	Landschaftsbild / Erholung	Mensch
Bewertung des Bestands	→ mittlere bis hohe Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ geringe Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ geringe Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ geringe Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ geringe Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ geringe Funktion der Fläche für das Schutzgut
Potentielle Beeinträchtigung durch geplanten Eingriff	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einschränkung der Bodenfunktionen (Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung)</li> <li>Verlust an Lebensraum für Bodenorganismen</li> <li>Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhöhung des Oberflächenabflusses und reduzierte Grundwasserneubildung durch Versiegelung</li> <li>Qualitative Beeinträchtigung des Wasserhaushalts durch Einträge von Betriebsstoffen ins Grund- und Abwasser möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erwärmung und Wärmespeicherung durch Versiegelung</li> <li>Veränderung des Lokalklimas: Verlust klimaaktiver Fläche in Ortsrandlage mit geringer Durchlüftungsfunktion für die angrenzende Ortslage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inanspruchnahme von Lebensräumen mit eingeschränkter Habitatfunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mittlere Veränderung des Ortsbildes, da Anknüpfung des neuen Mischgebiets an die bestehende Ortslage</li> <li>Keine Einschränkung der Erholungsfunktion, da die vorhandenen Wegebeziehungen erhalten bleiben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geringe Zunahme der Schadstoff- und Lärmbelastung zu erwarten</li> </ul>
Bewertung des gepl. Eingriffs	→ Eingriff mittel bis hoch und nachhaltig	→ Eingriff gering	→ Eingriff gering	→ Eingriff gering	→ Eingriff gering	→ Eingriff gering
Minderung / Vermeidung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung des Oberbodens und Wiederverwertung anfallenden Erdaushubes innerhalb des Vorhabensbereichs</li> <li>Beschränkung der durch Baustellenbetrieb und Baumaßnahmen beeinträchtigten Flächen auf das geringstmögliche Maß</li> <li>Minimierung von Bodenauf- und -abtrag sowie sachgerechter Umgang mit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entwässerung im Trennsystem; Wasserrückhaltung und Verdunstung, bzw. Versickerung von Regenwasser</li> <li>Verwendung sickerfähiger Beläge auf den Parkierungsflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sammlung und Verdunstung von Niederschlagswasser in Retentionsbecken</li> <li>Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch Begrünung</li> <li>Wohnbebauung nur im Westteil zur Vermeidung erhöhter Geruchsemissionen aus benachbarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung</li> <li>Rodung von Gehölzen in der brutfreien Zeit (1.10. – 28.02.)</li> <li>Begrünung nicht überbauter/befestigter Grundstücksflächen</li> <li>Begrünung des Leitdamms im Süden</li> <li>Baumpflanzungen auf den privaten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Begrünung nicht überbauter/befestigter Grundstücksflächen</li> <li>Begrünung des Leitdamms im Süden</li> <li>Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eingrünung des Mischgebiets</li> <li>Wohnbebauung nur im Westteil zur Vermeidung erhöhter Geruchsemissionen aus benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben</li> </ul>



Schutzgut	Boden	Wasser	Klima	Flora und Fauna	Landschaftsbild / Erholung	Mensch
	anfallendem Oberboden • Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß		landwirtschaftlichen Betrieben	Grundstücken		

- FFH-Verträglichkeit: 430 m nordöstlich befindet sich das FFH-Gebiet „Rot, Bellamonter Rottum und Dürnach“. Von einer Beeinträchtigung des FFH-Gebiets durch das geplante Baugebiet wird nicht ausgegangen.
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: In der bereits erfolgten artenschutzrechtlichen Einschätzung wurden insbesondere die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse untersucht. Es wurden keine planungsrelevanten Artvorkommen festgestellt.
- Ausgleich: Entwicklung einer artenreichen Fettwiese auf Flst. 614, sowie einer artenreichen Nasswiese und einer Hochstaudenflur auf Flst. 636 im Gewinn Tiefenwiesengraben westlich von Burgrieden
- Hinweise: Eine Prüfung von Standortalternativen ist bereits auf Bebauungsplanebene erfolgt. Da das Baugebiet Teil des Schutzkonzepts gegen Überflutungen des Ortsteils Hochstettens ist, bestehen keine Standortalternativen (s. auch Flächendarstellung in Anlage Nr. 7).

Vorhaben nach Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung aus naturschutzfachlicher Sicht vertretbar – Fläche zur Bebauung geeignet



### 3.4 GEMEINDE MIETINGEN

#### Nr. 8 – Baltringen: Sondergebiet Feuerwehr

<i>Baugebiet: Sondergebiet Feuerwehr</i> Flurstücke Nr.: 492/1, 494 <i>Gemarkung: Baltringen</i>	Geplante Nutzung: Sondergebiet Voraussichtliche Umsetzung: Kurzfristig Voraussichtliche Grundflächenzahl: 0,6 Größe: 0,34 ha Zugeordneter Bebauungsplan: Sondergebiet Feuerwehr	Schutzgebietsausweisungen: - Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 33 LNatSchG: -
Derzeitige Nutzung: Artenarme Fettwiese Lage: Im Norden Baltringens		

Schutzgut	Boden	Wasser	Klima	Flora und Fauna	Landschaftsbild / Erholung	Mensch
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenart: Vorrangig Lößlehmböden</li> <li>• A: Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch (3)</li> <li>• B: Bed. als Filter- &amp; Puffer für Schadstoffe: hoch (3)</li> <li>• C: Bed. als Standort für Kulturpflanzen: hoch (3)</li> <li>• D: Bed. als Standort für die natürliche Vegetation: &lt; 3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Oberflächengewässer</li> <li>• Keine Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete</li> <li>• Hydrogeologische Einheit: Fluvoglaziale Kiese und Sande (hohe Durchlässigkeit)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünlandfläche als Kaltluftentstehungsfläche</li> <li>• Ortskernferne Lage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünland mit mittlerer Biotopfunktion</li> <li>• Keine Vorkommen planungsrelevanter Tierarten bekannt</li> <li>• Keine Flächen des landesweiten Biotopverbunds der LUBW</li> <li>• Keine Wildtierkorridore aus dem Generalwildwegeplan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weite und offene Teassenlandschaft mit vereinzelt Gehölzgruppen</li> <li>• Mittlere Landschaftsbildqualität aufgrund der landschaftlichen und topografischen Situation</li> <li>• Vorbelastung hinsichtlich Staub- und Schadstoffimmissionen aufgrund der Nähe zur B30 und K7507</li> <li>• Keine direkte Erholungsfunktion auf den betroffenen Flächen aufgrund der randlich verlaufenden Wege</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorbelastung durch die Nähe zur B30 und K7507</li> </ul>



Schutzgut	Boden	Wasser	Klima	Flora und Fauna	Landschaftsbild / Erholung	Mensch
Bewertung des Bestands	→ hohe Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ hohe Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ geringe Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ geringe bis mittlere Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ mittlere Funktion der Fläche für das Schutzgut	→ geringe Funktion der Fläche für das Schutzgut
Potentielle Beeinträchtigung durch geplanten Eingriff	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einschränkung der Bodenfunktionen (Versiegelung)</li> <li>• Verlust an Lebensraum für Bodenorganismen</li> <li>• Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung des Oberflächenabflusses</li> <li>• Reduzierte Grundwasserneubildung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erwärmung und Wärmespeicherung durch Versiegelung</li> <li>• Verlust klimaaktiver Fläche in Ortsrandlage mit geringer Durchlüftungsfunktion für die angrenzende Ortslage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inanspruchnahme von Lebensräumen mit eingeschränkter Habitatfunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringe Veränderung des Ortsbildes, da Anknüpfung des Sondergebiets an die Ortslage</li> <li>• Keine Einschränkung der Erholungsfunktion, da die vorhandenen Wegebeziehungen erhalten bleiben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringe Zunahme der Schadstoff- und Lärmbelastung zu erwarten</li> <li>• Geringe Verkehrszunahme zu erwarten</li> <li>• Schaffung von Arbeitsplätzen</li> </ul>
Bewertung des gepl. Eingriffs	→ Eingriff hoch und nachhaltig	→ Eingriff gering bis mittel	→ Eingriff gering	→ Eingriff gering	→ Eingriff gering	→ Eingriff gering bis mittel
Minderung / Vermeidung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung des Oberbodens und Wiederverwertung anfallenden Erdaushubes innerhalb des Vorhabensbereichs</li> <li>• Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB)</li> <li>• Reduzierung der Erdmassenbewegungen</li> <li>• Vermeidung von Verdichtung nicht überbauter Flächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwässerung im Trennsystem</li> <li>• Sammlung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser in ein Retentions- und Versickerungsbecken</li> <li>• Verwendung sickerfähiger Beläge auf den Parkierungsflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sammlung und Verdunstung von Niederschlagswasser in Retentionsbecken</li> <li>• Klimaaktive Eingrünung des Sondergebiets</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung sowie Reduzierung der Außenbeleuchtung auf ein Mindestmaß</li> <li>• Keine großflächigen Verglasungen zur Vermeidung der Kollision mit Vögeln</li> <li>• Eingrünung des Sondergebiets</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingrünung des Sondergebiets</li> <li>• Orientierung der maximalen Gebäudehöhen an den Gebäudehöhen des südlich angrenzenden Mischgebiets</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingrünung des Sondergebiets</li> </ul>



FFH-Verträglichkeit:	550 m nördlich bzw. 250 m westlich befindet sich das FFH-Gebiet „Dürnach und Osterried“. Von einer Beeinträchtigung des FFH-Gebiets durch das geplante Baugebiet wird nicht ausgegangen.
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:	In der bereits erfolgten artenschutzrechtlichen Einschätzung wurde insbesondere die Tiergruppe Vögel untersucht. Es wurden keine planungsrelevanten Artvorkommen festgestellt.
Ausgleich:	Der Ausgleich wird vom gemeindeeigenen Ökokonto abgebucht.
Hinweise:	Standortalternativen wurden vorab von der Gemeinde geprüft. Aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeiten bestehen in Baltringen derzeit keine Standortalternativen (s. auch Flächendarstellung in Anlage Nr. 8)

Vorhaben nach Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung aus naturschutzfachlicher Sicht vertretbar – Fläche zur Bebauung geeignet



## 4 ZUSÄTZLICHE ANGABEN / SONSTIGES

### 4.1 ANGEWANDTE TECHNISCHE VERFAHREN DER UMWELTPRÜFUNG

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter basierte zum großen Teil auf einer Auswertung vorhandener digitaler Daten wie Luftbilder, Schutzgebietsabgrenzungen sowie eigener Geländeerhebungen. Die Auswertung übergeordneter Planungen und vorhandener Datengrundlagen zu den unterschiedlichen Schutzgütern wurde ebenfalls durchgeführt und wird verbal-argumentativ dargestellt.

Grundsätzlich wird damit auf die gängigen Methoden der Landschaftsplanung zurückgegriffen, so u.a. auf:

BASTIAN, O. und K.-F. SCHREIBER (1999): Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft Boden, Wasser, Klima.

GAREIS-GRAHMANN, F.-J. (1993): Landschaftsbild und Umweltverträglichkeitsprüfung. Analyse, Prognose und Bewertung des Schutzgutes „Landschaft“ nach dem UVPG - Landschaftsbild / Erholung.

### 4.2 SCHWIERIGKEITEN, LÜCKEN ODER FEHLENDE KENNTNISSE IN DER ERARBEITUNG DES UMWELTBERICHTES

Datenlücken sind zu erwarten, wenn<sup>7</sup>:

- a) keine oder keine hinreichend aktuelle oder qualitative Landschaftsplanung vorliegt,
- b) die in der kleinen Maßstäblichkeit vorliegenden Daten zur Immissionsbelastung nicht den Schluss zulassen, ob eine kritische Belastungssituation in den Kommunen gegeben ist und keine exakteren Daten in der Kommune vorliegen und
- c) wenn keine Kartierungen zu Kulturgütern bestehen oder sich in Erhebung befinden.

Für das Plangebiet konnten keine Daten über Grundwasserströmungen sowie über Vorbelastungen durch Luftschadstoffe ausgewertet werden.

---

<sup>7</sup> Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. (2006): Pilotvorhaben für eine Strategische Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanung. Abschlussbericht inklusive Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der VG Rothenburg-Hähnichen



## 5 GEPLANTE ÜBERWACHUNGSMABNAHMEN (MONITORING)

Gemäß § 4c BauGB sowie Artikel 10 der SUP-Richtlinie sollen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Umsetzung von Bauleitplänen eintreten können, überwachen, um stets in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen bzw. auch unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erkennen zu können.

Das sog. Monitoring ist kein Ersatz für die Umweltbeobachtung nach § 3 Abs. 2 BNatSchG durch Bund und Länder, sondern dient nach BauGB insbesondere der Erfassung der unvorhergesehenen Auswirkungen (Überwachung des tatsächlichen Ausmaßes). Daher greift es vor allem

- bei Prognoseunsicherheit und
- bei erheblichen Umweltauswirkungen.

Eine Überwachung der im FNP beschriebenen Umweltauswirkungen und Entwicklungsziele tritt erst mit Ausführung der geplanten baulichen Entwicklung in Kraft. Ein Monitoring auf dieser Planungsebene ist somit nicht erforderlich.



## 6 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Aktualisierung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim umfasst die Änderung von einer Teilfläche auf Gemeindegebiet der Großen Kreisstadt Laupheim, sowie von 5 Teilflächen auf Gemeindegebiet Achstetten, einer Teilfläche auf Gemeindegebiet Burgrieden und einer Teilfläche auf Gemeindegebiet Mietingen. Für alle Teilflächen war die Erstellung eines Umweltsteckbriefes erforderlich. Mit den geplanten Teiländerungen soll eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die aktuellen Erfordernisse der Flächenentwicklung vorgenommen werden. Weiterhin möchte die Verwaltungsgemeinschaft mit diesen Ausweisungen die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung vorantreiben und gleichzeitig eine geordnete Siedlungsentwicklung in den Gemeinden gewährleisten.

Die Untersuchungen des Umweltberichts ergeben, dass die Flächenauswahl sinnvoll getroffen wurde und den übergeordneten Planungen entspricht. Es werden keine aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollen Flächen beeinträchtigt und alle Schutzgüter weisen bereits eine Vorbelastung auf, so dass das Konfliktpotential als vergleichsweise gering eingeschätzt wird. Betroffene Biotopflächen wurden durch das Planungskonzept weitestgehend erhalten oder können wiederhergestellt werden. Ausgewiesene Achsen aus dem Generalwildwegeplan sind durch die Planung nicht betroffen. Die neuen Wohn-, Misch-, Gewerbe- und Sondergebietsflächen ergänzen bestehende gleichartige Nutzungen in Ortsrandlage. Die Verhältnismäßigkeit der Flächenausweisungen ist gegeben. Planerisch wurde darauf geachtet, dass ein sorgsamer Umgang mit der Ressource Boden stattfindet.

In Bezug auf den Artenschutz bestehen zu zwei Teil-Änderungen bereits artenschutzrechtliche Einschätzungen, welche zur Erstellung des vorliegenden Umweltberichts ausgewertet wurden. Für alle anderen Flächen wurde aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung eine Voreinschätzung der auf Bebauungsplanebene zu untersuchenden Tiergruppen getroffen. Insgesamt liegt aus artenschutzrechtlicher Sicht eine gute Eignung der Flächen vor. Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten bzw. diese können durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen oder CEF-Maßnahmen vermieden werden. Den Belangen des Artenschutzes ist somit auf Ebene des Flächennutzungsplanes nachhaltig Rechnung getragen. Diese ersetzen jedoch nicht die vertiefenden Untersuchungen auf der Ebene des Bebauungsplanes.

Gemäß den Vorgaben des Naturschutzgesetzes wurden im Rahmen des Umweltberichtes eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung aufgezeigt. Diese sind auf der Ebene des Bebauungsplanes oder der Genehmigung nach BImSchG durch geeignete Festsetzungen verbindlich zu regeln.

Die Aufnahme bzw. Ergänzung neu auszuweisender Flächen ist sinnvoll und begründbar. Die Umsetzung der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher zu befürworten.





## 7 QUELLENANGABEN

Bastian, O. und K.-F. Schreiber (1999): Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft Boden, Wasser, Klima.

Baugesetzbuch, neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414, zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 24.12.2008 I 3018

Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, in der Fassung vom 08.05.2011

Gareis-Grahmann, F.-J. (1993): Landschaftsbild und Umweltverträglichkeitsprüfung. Analyse, Prognose und Bewertung des Schutzgutes „Landschaft“ nach dem UVPG - Landschaftsbild / Erholung.

Deutscher Wetterdienst: Klimadaten des DWD 1961 – 90

Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg (FVA BW): Generalwildwegeplan

Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. (2006), Pilotvorhaben für eine Strategische Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanung. Abschlussbericht inklusive Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der VG Rothenburg-Hähnichen

Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume (LEL): ALK, LGL ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)), Az.: 2851.9-1/19

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (September 2014): Fachplan Landesweiter Biotopverbund

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg: Daten- und Kartendienst der LUBW, Download von Abgrenzungen zu Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, nach § 32 geschützte Biotope, Naturdenkmale, zuletzt abgerufen am 23.11.2018

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG): Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft vom 23.06.2015, in Kraft getreten am 14.07.2015, Landtag Baden-Württemberg.

Gesetz zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG vom 25. Juni 2005; Bundesgesetzblatt Jahrgang 2005 Teil I Nr. 37, ausgegeben zu Bonn am 28. Juni 2005

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)



Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (2018): Online-Kartendienst, zuletzt abgerufen am 23.11.2018

Regionalverband Donau Iller (1987): Regionalplan Donau Iller, mit Teilfortschreibungen 1-4

SeeConcept (06.03.2018): Umweltbericht und artenschutzrechtliche Einschätzung Bebauungsplan „Sondergebiet Feuerwehr“ in Baltringen

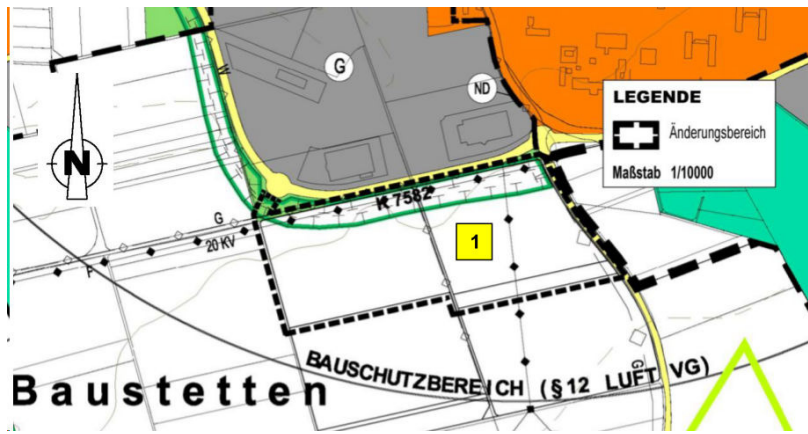
umweltkonzept (Februar 2018): Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Plangebiet „Gassenberg“ in Burgrieden

umweltkonzept (29.05.2018): Umweltbericht mit Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Mischgebiet „Gassenberg Ost“ in Burgrieden

Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zu Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) vom 19.12.2010

VVG Laupheim (12.06.2006): Flächennutzungsplan 2015

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Abt. 5 Strukturpolitik und Landesentwicklung (Hrsg) (2002): Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg



Bestand (rechtskräftig seit 12.06.2006)



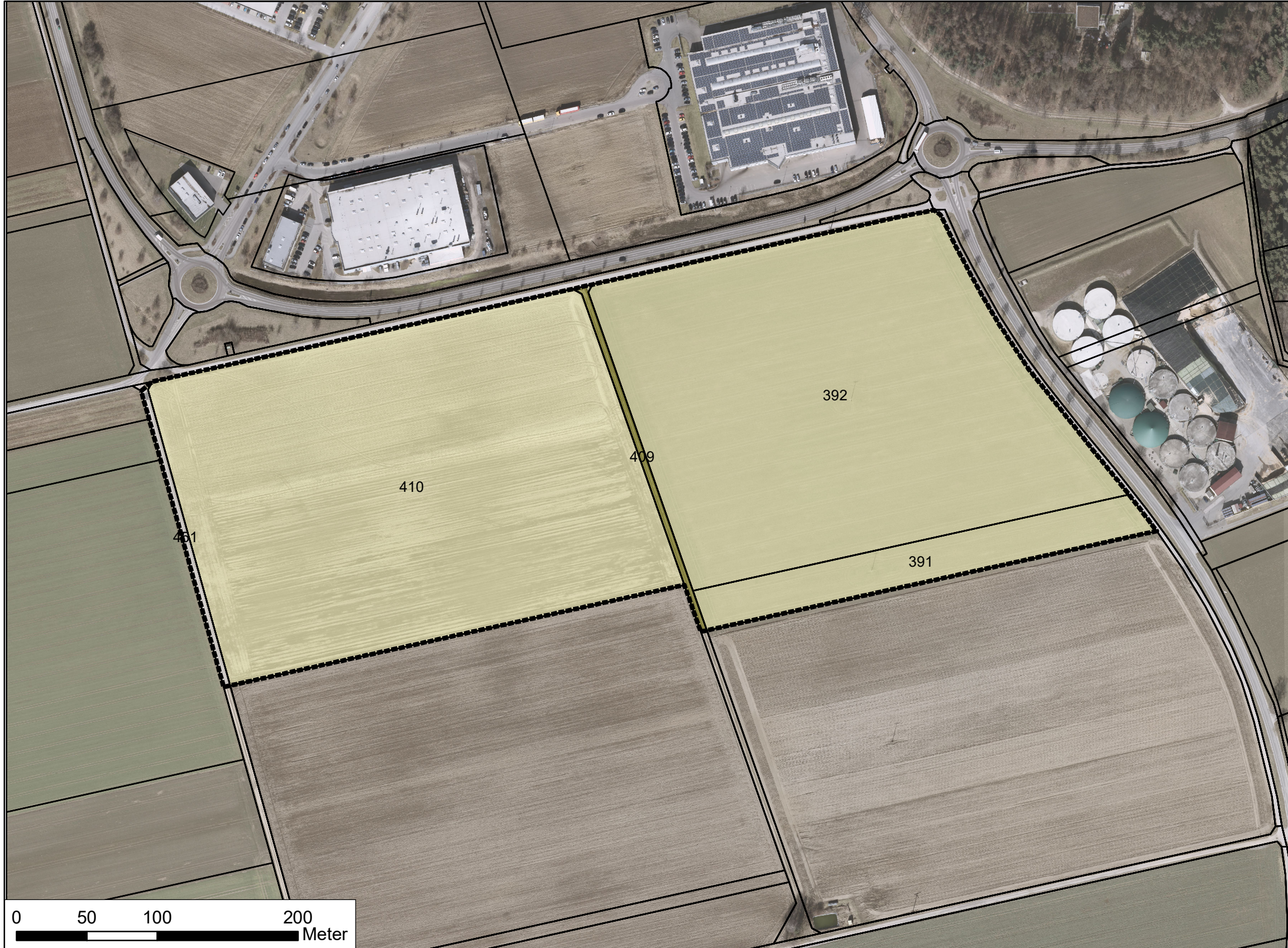
Änderung (Darstellung nach Änderung)



Bild 1: Östlicher Teil der Vorhabensfläche



Bild 2: Vorhabensfläche von Süden

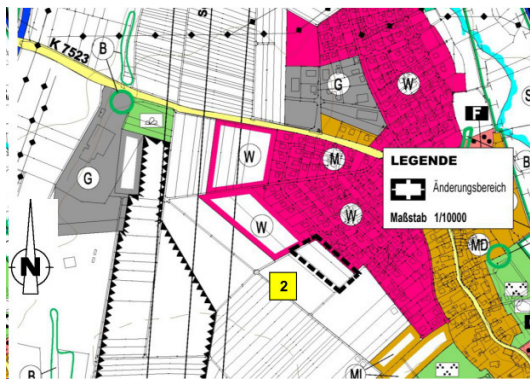


### Legende

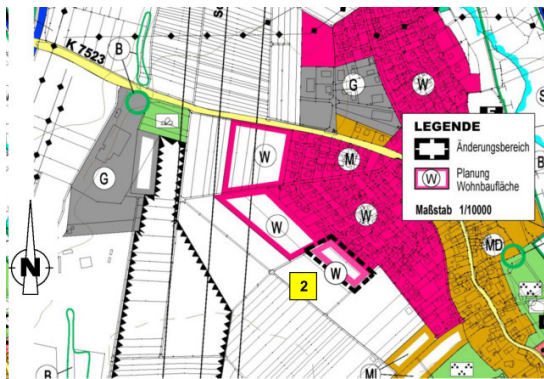
- Umgriff GE Laupheim Ost II
- Flurstücksgrenzen
- Acker
- Straße, Weg, geschottert
- Grasweg



AUFTRAGGEBER		
<b>Verwaltungsgemeinschaft Laupheim</b> Marktplatz 1 88471 Laupheim		
PROJEKT TITEL		
Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim Teiländerung 1 - 8		
PLANZEICHNUNG		
Anlage 1: Bestandsplan Fläche Nr. 1 GE Laupheim Ost - Erweiterung Laupheim / Baustetten		
PROJEKT NR.:	18/093	
MASSTAB	1:3.000	
 <b>Zeeb &amp; Partner</b> NATUR . RAUM . MENSCH <small>Hörvelsinger Weg 6, 89081 Ulm          Tel.: +49(0)731/6021304, Fax: +49(0)731/6909546          eMail: info@zeeb-planung.de</small>	BEARBEITER	DATUM
	METTLER	13.09.2019
	GEZEICHNET	
	METTLER	
GEPRÜFT		
ZEEB/METTLER		
ZEICHNUNG NR.:		1



Bestand (rechtskräftig seit 12.06.2006)



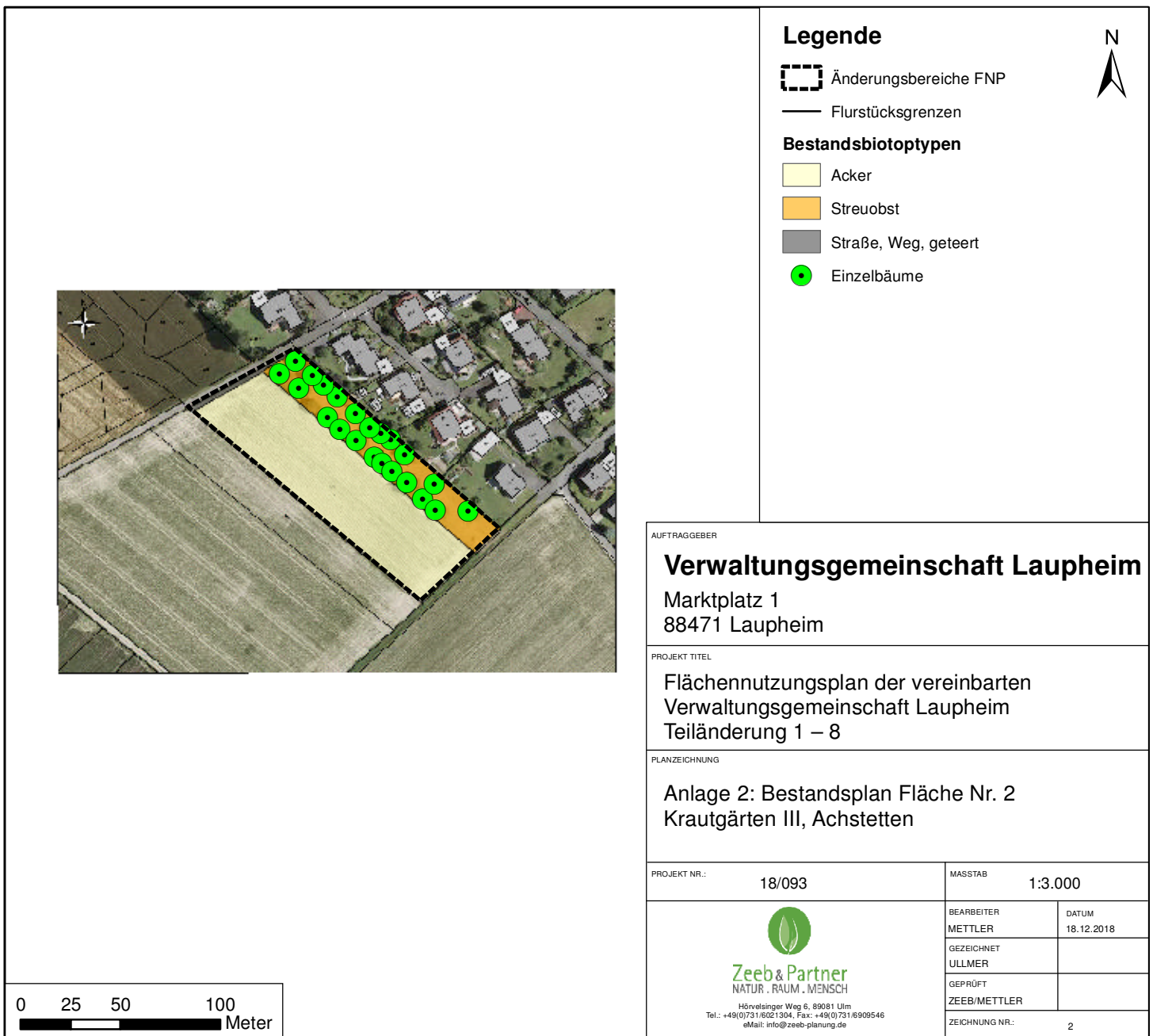
Änderung (Darstellung nach Änderung)

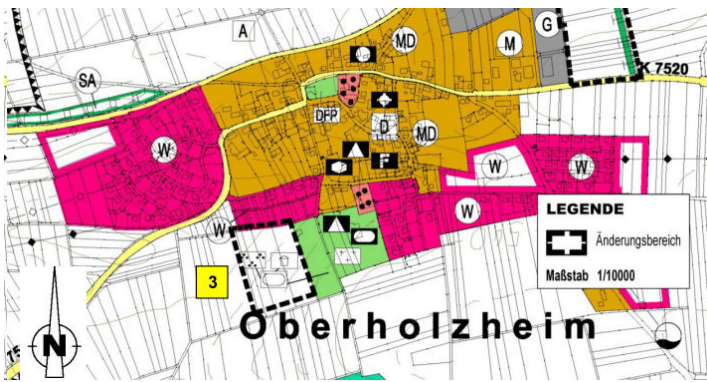


Bild 1: Streuobstwiese

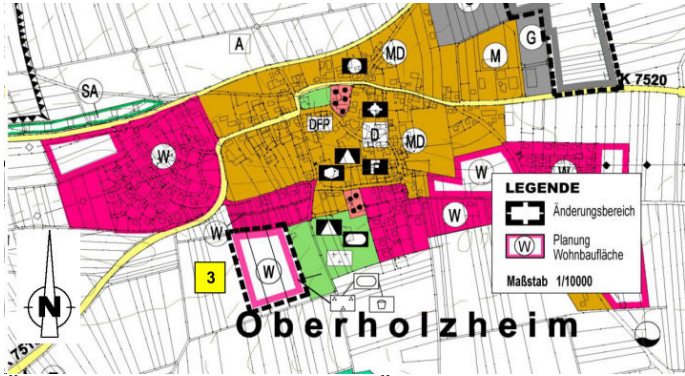


Bild 2: Ackerfläche





Bestand (rechtskräftig seit 12.06.2006)



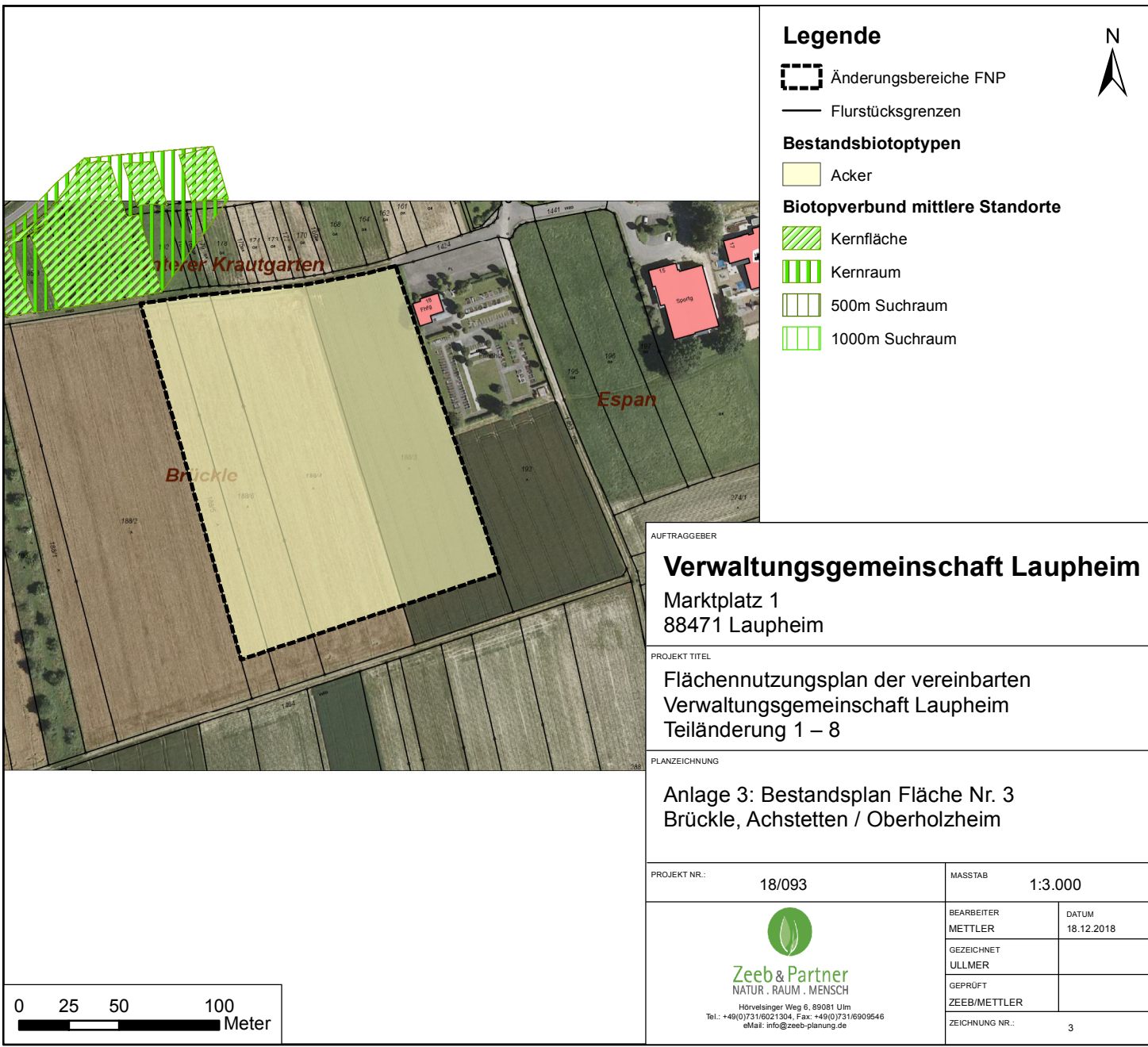
Änderung (Darstellung nach Änderung)

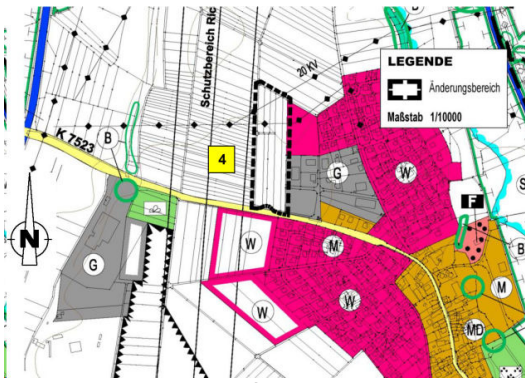


Bild 1: Ackerfläche mit angr. Hecke

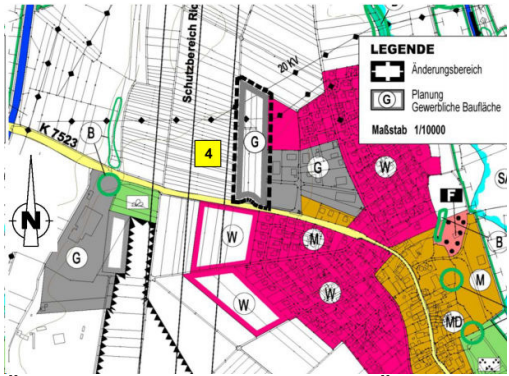


Bild 2: Ackerfläche, Feldweg





Bestand (rechtskräftig seit 12.06.2006)



Änderung (Darstellung nach Änderung)



Bild 1: Ackerfläche



Bild 2: Ackerfläche



**Legende**

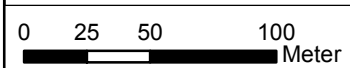
Änderungsbereiche FNP

Flurstücksgrenzen

**Bestandsbiotypen**

Acker

Grasweg



AUFTRAGGEBER

**Verwaltungsgemeinschaft Laupheim**

Marktplatz 1  
88471 Laupheim

PROJEKT TITEL

Flächennutzungsplan der vereinbarten  
Verwaltungsgemeinschaft Laupheim  
Teiländerung 1 – 8

PLANZEICHNUNG

Anlage 4: Bestandsplan Fläche Nr. 4  
Riedweg – Erweiterung, Achstetten

PROJEKT NR.:

18/093

MASSTAB

1:3.000



**Zeeb & Partner**  
NATUR . RAUM . MENSCH

Hörvelsinger Weg 6, 89081 Ulm  
Tel.: +49(0)731/6021304, Fax: +49(0)731/6909546  
eMail: info@zeeb-planung.de

BEARBEITER

METTLER

DATUM

18.12.2018

GEZEICHNET

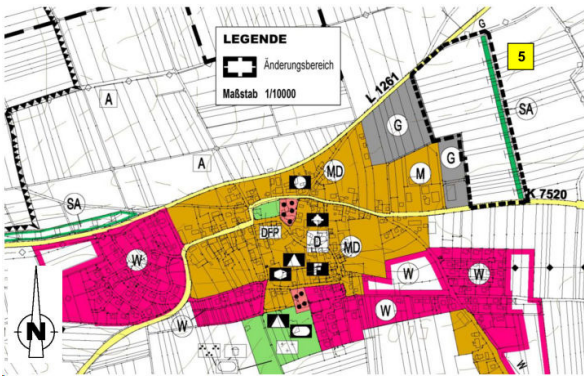
ULLMER

GEPRÜFT

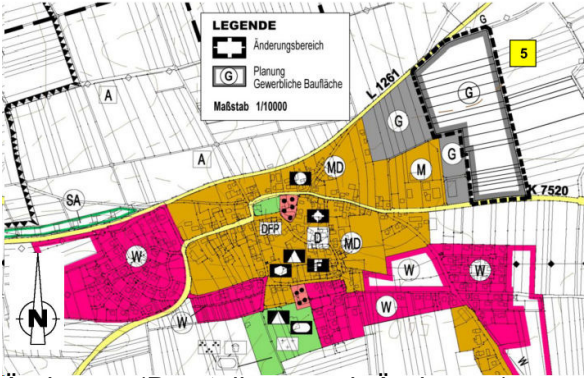
ZEEB/METTLER

ZEICHNUNG NR.:

4



Bestand (rechtskräftig seit 12.06.2006)



Änderung (Darstellung nach Änderung)



Bild 1: Ackerfläche



Bild 2: Ackerfläche



**Legende**

- Änderungsbereiche FNP
- Flurstücksgrenzen
- Bestandsbiotypen**
- Acker



AUFTRAGGEBER

**Verwaltungsgemeinschaft Laupheim**

Marktplatz 1  
88471 Laupheim

PROJEKT TITEL

Flächennutzungsplan der vereinbarten  
Verwaltungsgemeinschaft Laupheim  
Teiländerung 1 – 8

PLANZEICHNUNG

Anlage 5: Bestandsplan Fläche Nr. 5  
Lehen - Erweiterung, Achstetten / Oberholzheim

PROJEKT NR.:

18/093

MASSTAB

1:3.000



**Zeeb & Partner**  
NATUR . RAUM . MENSCH

Hörvelsinger Weg 6, 89081 Ulm  
Tel.: +49(0)731/6021304, Fax: +49(0)731/6909546  
eMail: info@zeeb-planung.de

BEARBEITER

METTLER

GEZEICHNET

ULLMER

GEPRÜFT

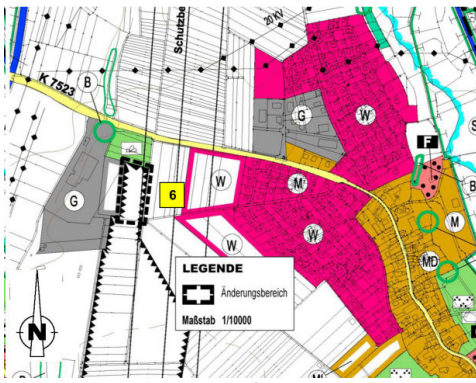
ZEEB/METTLER

ZEICHNUNG NR.:

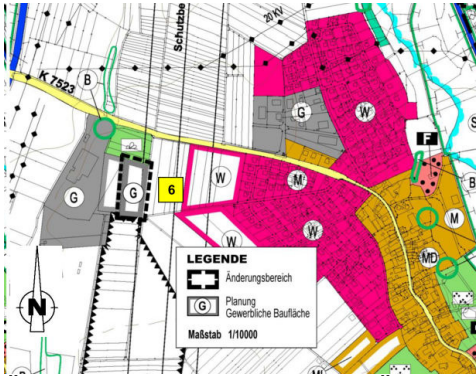
DATUM

18.12.2018

5



Bestand (rechtskräftig seit 12.06.2006)



Änderung (Darstellung nach Änderung)



Bild 1: Ackerfläche



Bild 2: Böschung im Osten



### Legende

- Änderungsbereiche FNP
- Flurstücksgrenzen
- Bestandsbiotypen**
- Altgrasflur
- Hecke, Gebüsch, Baumreihe
- Acker
- Straße, Weg, geschottert
- Schutzgebiete**
- Offenlandbiotope



AUFTRAGGEBER

## Verwaltungsgemeinschaft Laupheim

Marktplatz 1  
88471 Laupheim

PROJEKT TITEL

Flächennutzungsplan der vereinbarten  
Verwaltungsgemeinschaft Laupheim  
Teiländerung 1 – 8

PLANZEICHNUNG

Anlage 6: Bestandsplan Fläche Nr. 6  
Katzenwinkel, Achstetten

PROJEKT NR.:

18/093

MASSTAB

1:3.000



**Zeeb & Partner**  
NATUR . RAUM . MENSCH

Hörvelsinger Weg 6, 89081 Ulm  
Tel.: +49(0)731/6021304, Fax: +49(0)731/6909546  
eMail: info@zeeb-planung.de

BEARBEITER

METTLER

DATUM

18.12.2018

GEZEICHNET

ULLMER

GEPRÜFT

ZEEB/METTLER

ZEICHNUNG NR.:

6



**Anlage 7:**

**Gemeinde Burgrieden – Bestandsplan Fläche Nr. 7  
Gassenberg Ost**







(Übernahme aus dem Umweltbericht mit Eingriffsregelung  
zum Bebauungsplan Mischgebiet „Gassenberg Ost“ in Burgrieden,  
Plan: „Bestandsplan vor Baumaßnahme“ des Büros umweltkonzept  
vom 29.05.2018)

**Bauherr:** Gemeinde Burgrieden  
Kreis Biberach

**Hinweis:**

**Vorhaben:** Bebauungsplan  
Mischgebiet  
"Gassenberg Ost"

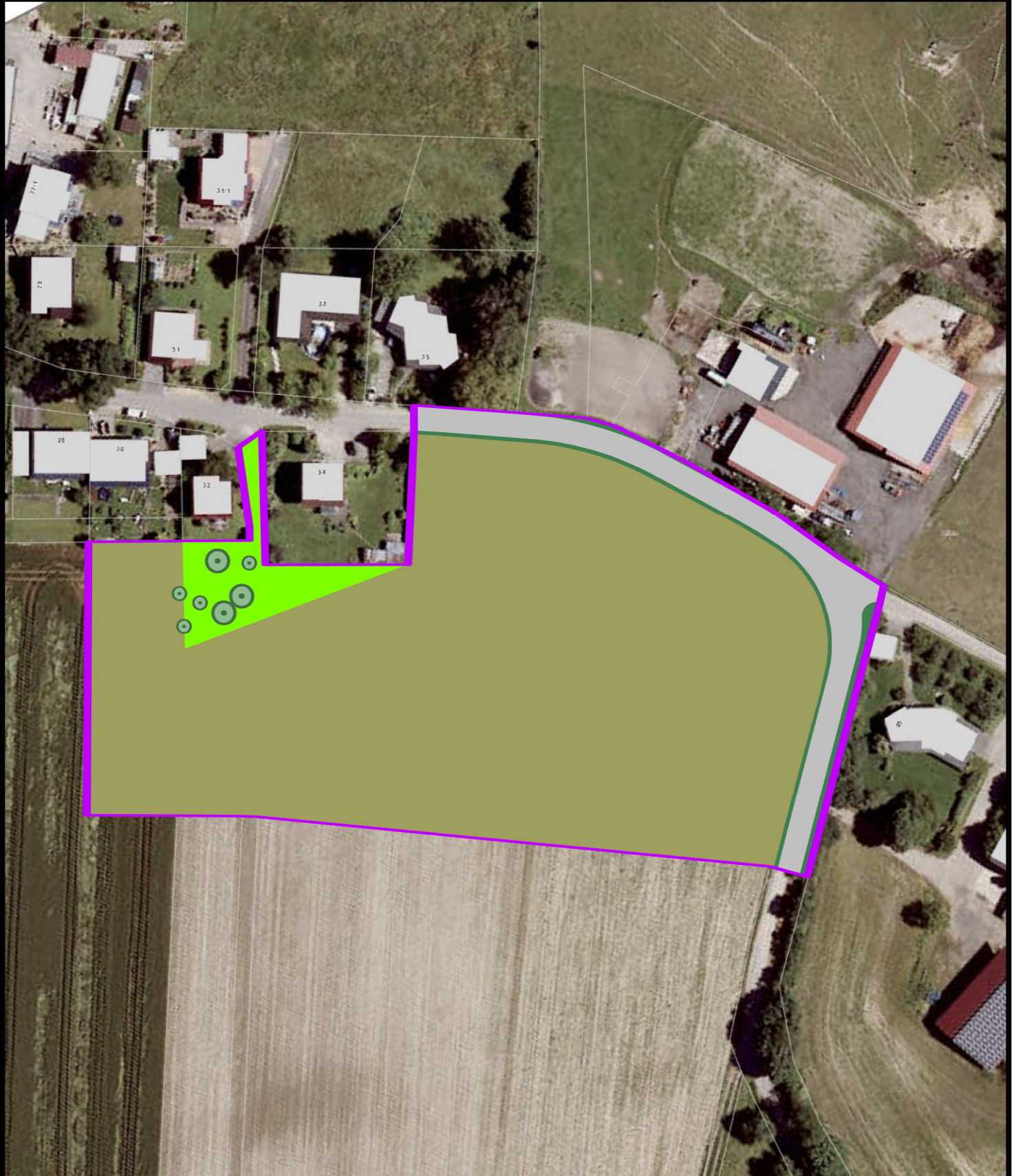
**Legende**

-  Plangebiet
-  37.11 Acker
-  60.50 Gartengrundstück
-  60.20. Straße
-  60.50 Kleine Grünfläche
-  Einzelbaum

**Bestandsplan vor  
Baumaßnahme**

**Datum:**  
28.05.2018

**Verfasser:**  
Dipl. Biol. Tanja Irg



Anlage 8: Bewertungsmatrix für die überschlägigen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzen  
Ausgleichsbedarf in Abhängigkeit von Bodenwertigkeit und Biotoptyp nach ÖKVO 2010

Biotop*	Ökopunkte/m <sup>2</sup>	Wertestufe Boden													
		0	0,333	1	1,333	1,666	1,833	2	2,166	2,333	2,666	3	3,333	3,666	4
12.10 Naturnaher Bachabschnitt	35	35,00	36,33	39,00	40,33	41,66	42,33	43,00	43,66	44,33	45,66	47,00	48,33	49,66	51,00
12.21 Mäßig ausgebauter Bachabschnitt	16	16,00	17,33	20,00	21,33	22,66	23,33	24,00	24,66	25,33	26,66	28,00	29,33	30,66	32,00
12.22 Stark ausgebauter Bachabschnitt	8	8,00	9,33	12,00	13,33	14,66	15,33	16,00	16,66	17,33	18,66	20,00	21,33	22,66	24,00
12.60 Graben	13	13,00	14,33	17,00	18,33	19,66	20,33	21,00	21,66	22,33	23,66	25,00	26,33	27,66	29,00
13.20 Tümpel oder Hüle	26	26,00	27,33	30,00	31,33	32,66	33,33	34,00	34,66	35,33	36,66	38,00	39,33	40,66	42,00
13.80a Naturnahe Bereiche eines natürlichen Stillgewässers	53	53,00	54,33	57,00	58,33	59,66	60,33	61,00	61,66	62,33	63,66	65,00	66,33	67,66	69,00
13.80b Naturnahe Bereiche eines anthropogenen Stillgewässers	30	30,00	31,33	34,00	35,33	36,66	37,33	38,00	38,66	39,33	40,66	42,00	43,33	44,66	46,00
13.90a Naturferner Bereich eines Sees, Weihers oder Teichs	11	11,00	12,33	15,00	16,33	17,66	18,33	19,00	19,66	20,33	21,66	23,00	24,33	25,66	27,00
13.92 Naturfernes Kleingewässer	4	4,00	5,33	8,00	9,33	10,66	11,33	12,00	12,66	13,33	14,66	16,00	17,33	18,66	20,00
21.24 Anthropogene Erdhalde	4	4,00	5,33	8,00	9,33	10,66	11,33	12,00	12,66	13,33	14,66	16,00	17,33	18,66	20,00
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	13	13,00	14,33	17,00	18,33	19,66	20,33	21,00	21,66	22,33	23,66	25,00	26,33	27,66	29,00
33.43 Magerwiese mittlerer Standorte	21	21,00	22,33	25,00	26,33	27,66	28,33	29,00	29,66	30,33	31,66	33,00	34,33	35,66	37,00
33.51 Magerweide mittlerer Standorte	21	21,00	22,33	25,00	26,33	27,66	28,33	29,00	29,66	30,33	31,66	33,00	34,33	35,66	37,00
33.52 Fettweide mittlerer Standorte	13	13,00	14,33	17,00	18,33	19,66	20,33	21,00	21,66	22,33	23,66	25,00	26,33	27,66	29,00
33.80 Zierrasen	4	4,00	5,33	8,00	9,33	10,66	11,33	12,00	12,66	13,33	14,66	16,00	17,33	18,66	20,00
34.40 / 34.50 / 34.51 / 34.52 / 34.53 Röhrlicht	19	19,00	20,33	23,00	24,33	25,66	26,33	27,00	27,66	28,33	29,66	31,00	32,33	33,66	35,00
35.11 Nitrophytische Saumvegetation	12	12,00	13,33	16,00	17,33	18,66	19,33	20,00	20,66	21,33	22,66	24,00	25,33	26,66	28,00
35.12 Mesophytische Saumvegetation	19	19,00	20,33	23,00	24,33	25,66	26,33	27,00	27,66	28,33	29,66	31,00	32,33	33,66	35,00
35.30 Dominanzbestand Neophyten	6	6,00	7,33	10,00	11,33	12,66	13,33	14,00	14,66	15,33	16,66	18,00	19,33	20,66	22,00
35.42 Gewässerbegleitende Hochstaudenflur	19	19,00	20,33	23,00	24,33	25,66	26,33	27,00	27,66	28,33	29,66	31,00	32,33	33,66	35,00
35.43 Sonstige Hochstaudenflur	16	16,00	17,33	20,00	21,33	22,66	23,33	24,00	24,66	25,33	26,66	28,00	29,33	30,66	32,00
35.60 Pionier- und Ruderalvegetation	11	11,00	12,33	15,00	16,33	17,66	18,33	19,00	19,66	20,33	21,66	23,00	24,33	25,66	27,00
35.61 Annuelle Ruderalvegetation	11	11,00	12,33	15,00	16,33	17,66	18,33	19,00	19,66	20,33	21,66	23,00	24,33	25,66	27,00
35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	11,00	12,33	15,00	16,33	17,66	18,33	19,00	19,66	20,33	21,66	23,00	24,33	25,66	27,00
37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	4,00	5,33	8,00	9,33	10,66	11,33	12,00	12,66	13,33	14,66	16,00	17,33	18,66	20,00
37.20 Mehrjährige Sonderkultur	4	4,00	5,33	8,00	9,33	10,66	11,33	12,00	12,66	13,33	14,66	16,00	17,33	18,66	20,00
37.30 Feldgarten	4	4,00	5,33	8,00	9,33	10,66	11,33	12,00	12,66	13,33	14,66	16,00	17,33	18,66	20,00
41.10 Feldgehölz	17	17,00	18,33	21,00	22,33	23,66	24,33	25,00	25,66	26,33	27,66	29,00	30,33	31,66	33,00
41.24 Hasel-Feldhecke	17	17,00	18,33	21,00	22,33	23,66	24,33	25,00	25,66	26,33	27,66	29,00	30,33	31,66	33,00
42.20 Gebüsch mittlerer Standorte	16	16,00	17,33	20,00	21,33	22,66	23,33	24,00	24,66	25,33	26,66	28,00	29,33	30,66	32,00
42.30 Gebüsch feuchter Standorte	23	23,00	24,33	27,00	28,33	29,66	30,33	31,00	31,66	32,33	33,66	35,00	36,33	37,66	39,00
43.10 Gestrüpp	9	9,00	10,33	13,00	14,33	15,66	16,33	17,00	17,66	18,33	19,66	21,00	22,33	23,66	25,00
44.30 Heckenzaun	4	4,00	5,33	8,00	9,33	10,66	11,33	12,00	12,66	13,33	14,66	16,00	17,33	18,66	20,00
59.10 Laubbaum-Bestand (naturfern)	14	14,00	15,33	18,00	19,33	20,66	21,33	22,00	22,66	23,33	24,66	26,00	27,33	28,66	30,00
59.20 Mischbestand aus Laub- und Nadelbäumen (naturfern)	14	14,00	15,33	18,00	19,33	20,66	21,33	22,00	22,66	23,33	24,66	26,00	27,33	28,66	30,00
59.40 Nadelbaum-Bestand (naturfern)	14	14,00	15,33	18,00	19,33	20,66	21,33	22,00	22,66	23,33	24,66	26,00	27,33	28,66	30,00
60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1,00	2,33	5,00	6,33	7,66	8,33	9,00	9,66	10,33	11,66	13,00	14,33	15,66	17,00
60.20 Straße, Weg oder Platz	1	1,00	2,33	5,00	6,33	7,66	8,33	9,00	9,66	10,33	11,66	13,00	14,33	15,66	17,00
60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	2	2,00	3,33	6,00	7,33	8,66	9,33	10,00	10,66	11,33	12,66	14,00	15,33	16,66	18,00
60.24 Unbefestigter Weg oder Platz	3	3,00	4,33	7,00	8,33	9,66	10,33	11,00	11,66	12,33	13,66	15,00	16,33	17,66	19,00
60.25 Grasweg	6	6,00	7,33	10,00	11,33	12,66	13,33	14,00	14,66	15,33	16,66	18,00	19,33	20,66	22,00
60.50 Kleine Grünfläche	4	4,00	5,33	8,00	9,33	10,66	11,33	12,00	12,66	13,33	14,66	16,00	17,33	18,66	20,00
60.60 Garten	6	6,00	7,33	10,00	11,33	12,66	13,33	14,00	14,66	15,33	16,66	18,00	19,33	20,66	22,00

45.40a Streuobstbestand auf 33.60, 33.80, 35.30, 37.11, 37.30, 60.60 +8

45.40b Streuobstbestand auf 33.41, 33.52, 35.11, 35.60, 37.12, 37.13, 43.10 +6

45.40c Streuobstbestand auf 33.43, 33.44, 33.51, 35.12 +4

\* Die Liste der Biotoptypen ist nicht abschließend und kann ggf. erweitert werden.

Anlage 9: Überschlägige Aufwertung gängiger Ausgleichsmaßnahmen\* nach ÖKVO 2010

Ausgangsbiotop	Ökopunkte/m <sup>2</sup>	Zielbiotop	Ökopunkte/m <sup>2</sup>	Bewertungsmodul	Aufwertung ÖP/m <sup>2</sup>	Eventuell zusätzliche Aufwertung im Schutzgut Boden möglich
12.21 Mäßig ausgebauter Bachabschnitt	16	12.10 Naturnaher Bachabschnitt	35	Planungs-/Feinmodul	19	
12.22 Stark ausgebauter Bachabschnitt	8	12.10 Naturnaher Bachabschnitt	35	Planungs-/Feinmodul	27	
12.60 Graben	13	12.10 Naturnaher Bachabschnitt	35	Planungs-/Feinmodul	22	
13.91a Naturferner Bereich eines Sees, Weihers oder Teichs	11	13.80a Naturnahe Bereiche eines natürlichen Stillgewässers	40	Planungsmodul	29	
13.91a Naturferner Bereich eines Sees, Weihers oder Teichs	11	13.80b Naturnahe Bereiche eines anthropogenen Stillgewässers	30	Planungs-/Feinmodul	19	
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	13	33.43 Magerwiese mittlerer Standorte	21	Planungs-/Feinmodul	8	
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	13	35.12 Mesophytische Saumvegetation	16	Planungs-/Feinmodul	3	
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	13	41.10 Feldgehölz	14	Planungsmodul	1	x
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	13	45.40c Streuobstbestand auf 33.43 Magerwiese mittlerer Standorte	25	Planungs-/Feinmodul	12	
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	13	56.20 Eichen-Sekundärwald	20	Planungsmodul	7	
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	13	58.10 Sukzessionswald aus Laubbäumen	17	Planungsmodul	4	
33.52 Fettweide mittlerer Standorte	13	33.51 Magerweide mittlerer Standorte	21	Planungs-/Feinmodul	8	
33.52 Fettweide mittlerer Standorte	13	41.10 Feldgehölz	14	Planungsmodul	1	x
33.80 Zierrasen	4	33.43 Magerwiese mittlerer Standorte	21	Planungs-/Feinmodul	17	
33.80 Zierrasen	4	41.10 Feldgehölz	14	Planungsmodul	10	x
37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	33.43 Magerwiese mittlerer Standorte	21	Planungs-/Feinmodul	17	x
37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	13	Planungs-/Feinmodul	9	x
37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	41.10 Feldgehölz	14	Planungsmodul	10	x
37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	45.40b Streuobstbestand auf 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	19	Planungs-/Feinmodul	15	x
37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	56.20 Eichen-Sekundärwald	20	Planungsmodul	16	x
37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	58.10 Sukzessionswald aus Laubbäumen	17	Planungsmodul	13	x
59.20 Mischbestand aus Laub- und Nadelbäumen (naturfern)	14	52.30 Auwald der Bäche und kleinen Flüsse	23	Planungsmodul	9	
59.20 Mischbestand aus Laub- und Nadelbäumen (naturfern)	14	52.32 Schwarzerlenwald	23	Planungsmodul	9	
59.20 Mischbestand aus Laub- und Nadelbäumen (naturfern)	14	56.20 Eichen-Sekundärwald	20	Planungsmodul	6	
59.20 Mischbestand aus Laub- und Nadelbäumen (naturfern)	14	58.10 Sukzessionswald aus Laubbäumen	19	Feinmodul	5	
59.40 Nadelbaum-Bestand (naturfern)	14	52.30 Auwald der Bäche und kleinen Flüsse	23	Planungsmodul	9	
59.40 Nadelbaum-Bestand (naturfern)	14	52.32 Schwarzerlenwald	23	Planungsmodul	9	
59.40 Nadelbaum-Bestand (naturfern)	14	56.20 Eichen-Sekundärwald	20	Planungsmodul	6	
59.40 Nadelbaum-Bestand (naturfern)	14	58.10 Sukzessionswald aus Laubbäumen	17	Planungsmodul	3	

\* Die Liste der möglichen Ausgleichsmaßnahmen ist nicht abschließend und kann ggf. erweitert werden.

## Alternativenprüfung: GE Laupheim-Ost II in Laupheim-Baustetten

Für mehrere ortsansässige Betriebe in Laupheim gibt es keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten mehr an den bestehenden Betriebsstandorten. Neben Standorten in voll aufgesiedelten Gewerbegebieten, sind auch Standorte im innerstädtischen Bereich betroffen. Vor diesem Hintergrund erfolgte im Jahr 2018 die Suche nach potentiellen Erweiterungsflächen in Laupheim.

Gewerbebetriebe besitzen besondere Anforderungen bei der Wahl des passenden Standortes (u. a.: Lage, verkehrliche Anbindung, Konfliktpotential mit anderen Nutzungen, Größe und Beschaffenheit des Baugrundstückes, usw.). Insbesondere eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz spielt dabei eine Rolle. Dementsprechend wurden in die Betrachtung vor allem Flächen einbezogen, die eine günstige Lage an überörtlichen Verkehrsachsen besitzen (Bundes-, Landes- und Kreisstraßen). In Laupheim ist besonders die Anbindung an die B30 (autobahnähnlicher Ausbau) für Gewerbetreibende attraktiv. Gleichzeitig ist es in Bezug auf die Kernstadt von hoher Bedeutung, den überörtlichen Verkehr möglichst vom Stadtzentrum fernzuhalten, um die ohnehin stark belasteten Durchgangsstraßen nicht noch weiter zu belasten. Daher waren in der weiteren Betrachtung Flächen interessant, die an Zubringerstraßen zu den B30-Anschlussstellen Laupheim-Süd und Laupheim-Mitte grenzten. Alle anderen Flächen hätten automatisch eine Steigerung der verkehrlichen Belastung in der Kernstadt bedeutet.

Den verkehrlichen Anforderungen folgend, rückten damit Flächen nördlich und westlich der B30-Anschlussstelle Laupheim-Mitte sowie südlich bzw. östlich der B30-Anschlussstelle Laupheim-Süd in den Fokus der Betrachtung.

Die Flächen im Bereich um die Anschlussstelle Laupheim-Mitte sind derzeit noch keiner weiteren Planung zuzuführen. Diese Flächen sind im Regionalplan sowie im Flächennutzungsplan für die Ausbeutung von Kies vorgesehen und können daher erst nach Abschluss dieser Arbeiten einer neuen Nutzung zugeführt werden. Da dies voraussichtlich noch mehrere Jahre dauern wird, ist die Ausweisung von gewerblicher Baufläche an dieser Stelle nicht sinnvoll, da es sich in diesem Fall um kurzfristig benötigten Bedarf handelt.

Daher lag der Fokus bei der weiteren Suche nach einem geeigneten Standort auf den Bereichen südlich der Kernstadt. Hier wurden neben der verkehrlichen Anbindung auch die Lage, die Flächengröße und –zuschnitte in die Betrachtung mit einbezogen.

### Standort 1 – Rottumtal

Standort 1 umfasst Freiflächen zwischen Laupheim und Baustetten, die sich durch den Talraum der Rottum ergeben. Bedingt durch die Topographie sind diese Flächen nur teilweise für eine (gewerbliche) Bebauung geeignet. Zusätzlich ist im Regionalplan eine Grünzäsur zwischen der Kernstadt und dem Teilort festgelegt, wodurch ein Zusammenwachsen der Ortsteile unterbunden werden soll. Eine Nutzung der Fläche wäre demnach nur mit einem vorgeschalteten Zielabweichungsverfahren möglich. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten wäre ein Zusammenwachsen der beiden Ortschaften ebenfalls nicht wünschenswert. Das Tal hat einen hohen landschaftlichen Wert und sollte alleine deshalb nicht bebaut werden. Durch die Lage an der Rottum sind die Böden teilweise nass, was den Bau von Gebäuden zusätzlich erschweren würde.

Wirtschaftsfunktionenkarte: Vorrangflur I  
Flächenbilanzkarte: Vorrangfläche Stufe II

### Standort 2 – Westlich Gewerbegebiet Laupheim-Ost

Standortalternative 2 befindet sich westlich des bestehenden Gewerbegebiets Laupheim-Ost. Durch die Lage an einer Kreisstraße, die eine schnelle Verbindung zur B30 ermöglicht, ist der Standort aus verkehrlicher Sicht gut geeignet. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Arrondierung der gewerblichen Bauflächen nicht zu befürworten. Grundsätzlich würde die westliche Erweiterung das bestehende

Gewerbegebiet abrunden bzw. sinnvoll ergänzen. Allerdings rückt das Gewerbegebiet auch näher an die Wohnbebauung des Häldelesbergs heran. Konflikte durch Lärmemissionen wären nicht auszuschließen. Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes an dieser Stelle würde ein weiterer Vorstoß in die freie Landschaft stattfinden und den landschaftlichen Freiraum zwischen Häldelesberg und Gewerbegebiet Laupheim-Ost weiter verkleinern. Außer den städtebaulichen Kritikpunkten ist auch die Topographie nicht optimal. Im Bereich der Alternativfläche beginnt ein Taleinschnitt Richtung Baustetten, der eine sinnvolle Bebauung – insbesondere mit größeren Gewerbebaukörpern – deutlich erschwert oder sogar unmöglich macht.

Wirtschaftsfunktionenkarte: Vorrangflur I

Flächenbilanzkarte: Vorrangfläche Stufe I

#### Standort 3 – Südlich Gewerbegebiet Laupheim-Ost

Durch die Lage an zwei Kreisstraßen ist die Alternativfläche 3 gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Außerdem ist die Fläche annähernd eben, was für die vorgesehene Nutzung von Vorteil ist. Städtebaulich ist die Fläche ebenfalls als gut zu bewerten, da sie direkt an das bestehende Gewerbegebiet Laupheim-Ost angrenzt und dieses damit sinnvoll erweitert. Durch die südliche Erweiterung wird kein neuer Vorstoß in die freie Landschaft unternommen, da u. a. die Biogasanlage auf Gemarkung Burgrieden-Bühl und die Gebäude des Militärflugplatzes dadurch einbezogen werden. Der östlich angrenzende Wald stellt eine natürliche Kante dar, an der sich die bauliche Entwicklung orientiert. Allerdings gehen durch die Biogasanlage Emissionen aus, die auf das Gewerbegebiet wirken können. Auch südlich der Fläche liegen landwirtschaftliche Hofstellen, deren Geruchsemissionen auf sie einwirken.

Wirtschaftsfunktionenkarte: Vorrangflur I

Flächenbilanzkarte: Vorrangfläche Stufe I - II

#### Standort 4 – Südlich Gewerbegebiet Laupheimer Weg

Die Alternativfläche 4 liegt im Süden des Gewerbegebiets Laupheimer Weg, welches schon über die direkt angrenzende Kreisstraße gut an das überörtliche Straßennetz angebunden ist. Das Gelände ist flach und dementsprechend für eine Bebauung geeignet. Die Lage ist aus städtebaulicher Sicht als ungünstig zu bewerten, da im Osten sofort Wohnbebauung anschließt. Die hohe Schutzwürdigkeit würde vermutlich zu starken Einschränkungen im künftigen Gewerbegebiet führen. Planerisch ist die Fläche im Flächennutzungsplan sogar als gewerbliche Baufläche vorgesehen, aber durch einen Bebauungsplan mit einem Sondergebiet für Landwirtschaft überplant. Die darin liegenden landwirtschaftlichen Betriebe verursachen Geruchsemissionen, die einer gewerblichen Nutzung aller Voraussicht nach entgegenstehen.

Wirtschaftsfunktionenkarte: Vorrangflur I

Flächenbilanzkarte: Vorrangfläche Stufe I - II

#### Zusammenfassung und Bewertung der Ergebnisse

Aufgrund der gesammelten Informationen zu den verschiedenen Standorten, ist aus planerischer Sicht der Standort 3 als am besten geeignet einzustufen. Fläche 1 und 4 sind alleine wegen der planungsrechtlichen Einschränkungen (Regionalplan und/oder Bauleitplanung) nicht für die Ausweisung von gewerblicher Baufläche geeignet. Alle Flächen sind in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Vorrangflur I erfasst und damit für die Landwirtschaft von Bedeutung. Ein Eingriff in diese Flächen ist aber nicht zu vermeiden, da Laupheim – zumindest auf der Westseite – komplett von Vorrangflur I umgeben ist. Erst östlich der B30 schließen sich Flächen der Vorrangflur II an. Bevor hier allerdings eine bauliche Entwicklung stattfinden kann, muss das Thema verkehrliche Anbindung (über oder unterhalb der B30) ausführlich behandelt werden.

Fläche 2 scheidet unter anderem aufgrund der topographischen Situation, der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung und des Vorstoßes in die freie Landschaft aus. Für Fläche 3 spricht insbesondere das bessere Einfügen in die städtebauliche Situation und das ebene Gelände. Die dort auftretenden Konflikte in Bezug auf Geruchsimmissionen können nach derzeitigem Kenntnisstand planerisch bewältigt werden.

200 400 600 800 m



Teiländerung 1 - GE Laupheim-Ost II  
Alternativenprüfung



Stadt Laupheim

Erstellt von: Amt für Stadtplanung u. Baurecht  
Geobasisdaten: © LGL Baden Württemberg  
Lagesystem: UTM-Koord. Zone 32 - Höhensystem: NHN,  
DHHN2016, Status 170

Erstellt am: 12.09.2019  
Maßstab 1:15000



# Anlage 3

Gemeinde Achstetten

Alb-Donau-Kreis

## Untersuchung möglicher Entwicklungsstandorte für eine Wohnbebauung im Ortsteil Achstetten

	Vogelacker	Krautgärten III	MI-Gebiet Lange Straße
Flächennutzungsplan	nicht ausgewiesen	nicht ausgewiesen	ausgewiesen als MI
Schutzgebiete (LSG, FFH, Biotope)	nicht betroffen	nicht betroffen aber Streuobstbestand geht verloren	nicht betroffen
Städtebauliche Belange	Arrondierung der Wohnbebauung, Erweiterung wurde bereits berücksichtigt	Arrondierung der Wohnbebauung, Erweiterung wurde bereits berücksichtigt	Aufnahme der städtebaulichen Situation auf der gegenüber liegenden Seite. Begrüßenswerte Fassung des Langen Weges auf der Nordseite
Qualität der Bauplätze	ruhige Ortsrandwohnlage	ruhige Ortsrandwohnlage	ruhige Ortsrandwohnlage
Anzahl der Bauplätze	ca. 36- 38 Bauplätze	ca. 10- 12 Bauplätze	ca. 4 Geschosßwohnungsbauten
Größe	ca. 3,4 ha	0,8 ha	0,6 ha
Städtebauliche Konflikte zu benachbarten Gebietstypen	Abstände gemäß DIN 18005 eingehalten	Abstände gemäß DIN 18005 eingehalten	Abstände gemäß DIN 18005 eingehalten
Lärmsituation	Werte gemäß DIN 18005 voraussichtlich eingehalten	Werte gemäß DIN 18005 voraussichtlich eingehalten	Werte gemäß DIN 18005 voraussichtlich eingehalten
Denkmalschützerische Belange	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Entwässerung:	Entwässerung im Trennsystem möglich Anhebung des Straßenniveaus notwendig um Kellergeschosse zu entwässern.	Entwässerung im Trennsystem möglich Anhebung des Straßenniveaus notwendig um Kellergeschosse zu entwässern. Entsorgung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück.	Entwässerung im Trennsystem möglich Entsorgung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück.
Wasserversorgung:	vermutlich ausreichender Druck und Menge vorhanden	vermutlich ausreichender Druck und Menge vorhanden	vermutlich ausreichender Druck und Menge vorhanden
Verkehrstechnische Anbindung:	Eine verkehrstechnische Anbindung an die Parkallee/Langer Weg ausreichend gegeben. Die Verkehrszunahme kann von den Straßen problemlos aufgenommen werden. Straßenbegleitender Gehweg vorhanden.	Eine verkehrstechnische Anbindung kann die Neue Straße und „In der Kürze“ erfolgen.. Die Verkehrszunahme kann von den Straßen aufgenommen werden. Straßenbegleitende Gehweg sind nicht vorhanden.	Eine verkehrstechnische Anbindung an den Langer Weg ist ausreichend gegeben. Die Verkehrszunahme kann von den Straßen problemlos aufgenommen werden. Straßenbegleitender Gehweg vorhanden.
Versorgungsleitungen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Baugrund/Grund-/Schichtenwasser	vermutlich tragfähiger Baugrund	vermutlich tragfähiger Baugrund	vermutlich tragfähiger Baugrund
Landwirtschaftliche Belange	Immissionsradien werden vermutlich eingehalten, Entwicklungsmöglichkeit von benachbarten Betrieben wird nicht mehr als bisher eingeschränkt.	Immissionsradien werden vermutlich eingehalten, Entwicklungsmöglichkeit von benachbarten Betrieben wird nicht mehr als bisher eingeschränkt.	Immissionsradien werden vermutlich eingehalten, Entwicklungsmöglichkeit von benachbarten Betrieben wird nicht mehr als bisher eingeschränkt.
agrarstrukturelle Belange	wertvolle Ackergrundstücke gehen verloren	wertvolle Ackergrundstücke gehen verloren	wertvolle Ackergrundstücke gehen verloren
Bodenqualität/Bonität	Bodenzahl 53/68	Bodenzahl 62/68	Bodenzahl 65
Verfügbarkeit Grundstücke	1 Grundstück ist betroffen	2 Grundstücke sind betroffen	2 Grundstücke sind betroffen, eines im Eigentum der Gemeinde

Aufgestellt: Ulm, den 19.06.2017

**Wassermüller Ulm GmbH**  
**Ingenieurbüro**



**Untersuchung möglicher Entwicklungsstandorte für eine Wohnbebauung im Ortsteil Oberholzheim**

	Gütertäle - West	Gütertäle-Ost	Brückle
Flächennutzungsplan	nicht ausgewiesen	nicht ausgewiesen	nicht ausgewiesen Verfahren nach § 13b u.U. nicht möglich da das Gebiet nicht an die bestehende Bebauung angrenzt.
Schutzgebiete (LSG, FFH, Biotope)	nicht betroffen	nicht betroffen aber Streuobstbestand geht verloren	nicht betroffen, geringer Streuobstbestand geht verloren
Städtebauliche Belange	Siedlungsgebiet wird nach Westen verlängert und noch weiter auseinander gezogen, Wege zur Ortsmitte werden verlängert.	Erweiterung kann noch als Arrondierung im Zuge des bestehenden Wohngürtels angesehen werden	Durch die Krautgärtenanlage gibt es keine zusammenhängende Siedlungsstruktur. Durch den B-Plan „Untere Krautgärten“ wird dies ein Stück weit relativiert. Bedarfsgerechte Umsetzung eher schwierig, da dann umfangreicher Grunderwerb notwendig wird.
Qualität der Bauplätze	ruhige Ortsrandwohnlage, z.T. Nordhang- nördlichste Gebäude reihe wird verschattet.	ruhige Ortsrandwohnlage,	ruhige Ortsrandwohnlage, leichter Nordhang
Anzahl der Bauplätze	ca. 11- 12 Bauplätze	ca. 12- 14 Bauplätze	ca. 12- 14 Bauplätze
Größe	ca. 1,2 ha	ca. 1,3 ha	ca. 1,3 ha
Städtebauliche Konflikte zu benachbarten Gebietstypen	Abstände gemäß DIN 18005 eingehalten	Abstände gemäß DIN 18005 eingehalten	Abstände gemäß DIN 18005 eingehalten Zum Friedhof muss ein Mindestabstand von 25 m eingehalten werden.
Lärmsituation	Werte gemäß DIN 18005 voraussichtlich eingehalten	Werte gemäß DIN 18005 voraussichtlich eingehalten	Werte gemäß DIN 18005 voraussichtlich eingehalten
Denkmalschützerische Belange	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Entwässerung:	Entwässerung im Trennsystem möglich. 110m Zuleiter für RW+SW notwendig	Entwässerung im Trennsystem schwierig durch die topographische Lage. Ableitung in Mischwasserkanal	Entwässerung im Trennsystem möglich – wenn neuer RW-Kanal durch den Ort gebaut ist.
Wasserversorgung:	vermutlich ausreichender Druck und Menge vorhanden	vermutlich ausreichender Druck und Menge vorhanden	vermutlich ausreichender Druck und Menge vorhanden
Verkehrstechnische Anbindung:	Eine verkehrstechnische Anbindung ist über das vorgelagerte Wohngebiet möglich. Das weitere Verkehrsaufkommen wird vermutlich bei den Anwohnern zu Konflikten führen	Eine verkehrstechnische Anbindung über die Höhenstraße ist schwierig. In wie weit die Straßenbehörde einem weiterer Anschluss an die K 7519 zustimmt muss geklärt werden.	Eine verkehrstechnische Anbindung ist über das Gässle möglich. Ein Anschluss an die K 7519 muss im Detail geprüft werden.
Versorgungsleitungen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Baugrund/Grund-/Schichtenwasser	vermutlich tragfähiger Baugrund	vermutlich tragfähiger Baugrund	vermutlich tragfähiger Baugrund
Landwirtschaftliche Belange	Immissionsradien werden vermutlich eingehalten, Entwicklungsmöglichkeit von benachbarten Betrieben wird nicht mehr als bisher eingeschränkt.	Immissionsradien werden vermutlich eingehalten, Entwicklungsmöglichkeit von benachbarten Betrieben wird nicht mehr als bisher eingeschränkt.	Immissionsradien werden vermutlich eingehalten, Entwicklungsmöglichkeit von benachbarten Betrieben wird nicht mehr als bisher eingeschränkt.
agrarstrukturelle Belange	Ackergrundstücke gehen verloren	Ackergrundstücke gehen verloren	Ackergrundstücke gehen verloren
Bodenqualität/Bonität	Bodenzahl 61/64	Bodenzahl 61/68	Bodenzahl 61/64
Verfügbarkeit Grundstücke	6 Grundstück ist betroffen, 1 im Eigentum der Gemeinde	6 Grundstücke sind betroffen	9 Grundstücke sind betroffen,

**Untersuchung möglicher Entwicklungsstandorte für eine Wohnbebauung im Ortsteil Bronnen**

	<b>Aiglenäcker</b>	<b>Berg</b>
Flächennutzungsplan	nicht ausgewiesen	nicht ausgewiesen
Schutzgebiete (LSG, FFH, Biotope)	nicht betroffen	geschützte Biotope sind betroffen, in wie weit diese beeinträchtigt werden muss im Zuge einer Planung geklärt werden.
Städtebauliche Belange	Der Weiler „Mönchshöfe“ sollte in seiner Eigenschaft als eigenständige Siedlung erhalten bleiben. Durch eine weitere Ausdehnung des nördlichen Siedlungsrandes von Bronnen verbleibt nur noch ein geringer Abstand.	Fortsetzung der Wohnbauentwicklung im Süden von Bronnen. Relativ nahe zur Ortsmitte
Qualität der Bauplätze	Ortsrandwohnlage, beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Arbeiten auf den Mönchshöfen möglich.	ruhige Ortsrandwohnlage
Anzahl der Bauplätze	ca. 8	ca. 18- 20
Größe des Gebiets	ca. 0,9 ha	ca. 1,8 ha
Städtebauliche Konflikte zu benachbarten Gebietstypen	Abstände gemäß DIN 18005 eingehalten	Abstände gemäß DIN 18005 eingehalten. Zur Gewährleistung muss u.U. der nördliche Bereich als Mi ausgewiesen werden.
Lärmsituation	Werte gemäß DIN 18005 voraussichtlich eingehalten	Werte gemäß DIN 18005 voraussichtlich eingehalten
Denkmalschützerische Belange	u.U. werden Bedenken geäußert	nicht betroffen
Entwässerung:	Entwässerung im Trennsystem möglich Zuleitung zum Schacht BM 2790 wird notwendig	Entwässerung im Trennsystem möglich ca. 130 m Zuleitung für RW+SW notwendig.
Wasserversorgung:	vermutlich ausreichender Druck und Menge vorhanden	vermutlich ausreichender Druck und Menge vorhanden, ca. 130 m Zuleitung werden notwendig
Verkehrstechnische Anbindung:	Eine verkehrstechnische Anbindung an die Kappellenstraße ist ausreichend gegeben. Die Verkehrszunahme kann von den Straßen problemlos aufgenommen werden. Straßenbegleitender Gehweg muss verlängert werden.	Eine verkehrstechnische Anbindung muss über die Brunnenstraße erfolgen.. Die Verkehrszunahme kann von den Straßen aufgenommen werden. Ein Ausbau des Feldweges 568 wird auf einer Länge von mindestens 130 m notwendig.
Versorgungsleitungen	nicht betroffen	nicht betroffen
Baugrund/Grund-/Schichtenwasser	vermutlich tragfähiger Baugrund	vermutlich tragfähiger Baugrund
Landwirtschaftliche Belange	Gemäß der Geruchimmissionsprognose für die Erweiterung der Biogasanlage Magg-Riedesser gibt es am äußersten Rand des Plangebietes Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von > 10% was für ein Wohngebiet nicht mehr zulässig wäre.  Die Entwicklungsmöglichkeit der benachbarten Betriebe würde vollständig eingeschränkt werden.	Immissionsradien werden vermutlich eingehalten, Entwicklungsmöglichkeit von benachbarten Betrieben wird nicht mehr als bisher eingeschränkt.
agrarstrukturelle Belange	Ackergrundstücke gehen verloren	landwirtschaftlich wertvollen Ackergrundstücke
Bodenqualität/Bonität	Bodenzahl 50/64	Bodenzahl 47/68
Verfügbarkeit Grundstücke	2 Grundstücke sind betroffen (ein Eigentümer)	3 Grundstücke sind betroffen (2 Eigentümer)

Aufgestellt: Ulm, den 19.06.2017

**Wassermüller Ulm GmbH**  
**Ingenieurbüro**

**Untersuchung möglicher Entwicklungsstandorte für eine Wohnbebauung im Ortsteil Stetten**

	<b>Unteres Feld</b>	<b>südl. Zohläckerweg</b>
Flächennutzungsplan	nicht ausgewiesen	teilweise als gemischt Baufläche ausgewiesen
Schutzgebiete (LSG, FFH, Biotope)	nicht betroffen	nicht betroffen aber Streuobstbestand geht verloren
Städtebauliche Belange	Arrondierung der Wohnbebauung, Erweiterung wurde bereits berücksichtigt	begrüßenswerte Innenentwicklung, kurze Wege zur Ortsmitte
Qualität der Bauplätze	ruhige Ortsrandwohnlage	Innenortslage mit Übergang zur Feldlage, Störungen von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben möglich. Die Bauplätze entlang der OD sind durch Verkehrslärm belastet.
Anzahl der Bauplätze	ca. 24-27	ca. 10
Größe des Gebiets	ca. 1,8 ha	ca. 1,0 ha
Städtebauliche Konflikte zu benachbarten Gebietstypen	Abstände gemäß DIN 18005 eingehalten	Abstände gemäß DIN 18005 eingehalten
Lärmsituation	Werte gemäß DIN 18005 voraussichtlich eingehalten	Werte gemäß DIN 18005 voraussichtlich eingehalten ( auch an der OD)
Denkmalschützerische Belange	nicht betroffen	nicht betroffen
Entwässerung:	Entwässerung im Trennsystem möglich	Entwässerung im Trennsystem möglich. Ableitung in Mischwasserkanal. Wünschenswert wäre , wenn die durch den Ort führende Drainageleitung erneuert wird.
Wasserversorgung:	vermutlich ausreichender Druck und Menge vorhanden	vermutlich ausreichender Druck und Menge vorhanden
Verkehrstechnische Anbindung:	Eine verkehrstechnische Anbindung an die Kirchstraße/K 7522 ist ausreichend gegeben. Die Verkehrszunahme kann von den Straßen problemlos aufgenommen werden. Straßenbegleitender Gehweg vorhanden.	Eine verkehrstechnische Anbindung kann über die Ulmer Straße erfolgen. Die Verkehrszunahme kann von den Straßen aufgenommen werden. Straßenbegleitende Gehweg sind vorhanden.
Versorgungsleitungen	nicht betroffen	nicht betroffen
Baugrund/Grund-/Schichtenwasser	vermutlich tragfähiger Baugrund	Baugrund könnte Probleme aufweisen, mit Schichtenwasser ist zu rechnen
Landwirtschaftliche Belange	Immissionsradien werden vermutlich eingehalten, Entwicklungsmöglichkeit von benachbarten Betrieben wird nicht mehr als bisher eingeschränkt.	Immissionsradien können zu Konflikten führen. – kann nur über ein Gutachten geklärt werden. Entwicklungsmöglichkeit von benachbarten Betrieben wird nicht mehr als bisher eingeschränkt.
agrarstrukturelle Belange	wertvolle Ackergrundstücke gehen verloren	keine landwirtschaftlich wertvollen Grundstücke
Bodenqualität/Bonität	Bodenzahl 63	Bodenzahl 59
Verfügbarkeit Grundstücke	3 Grundstücke sind betroffen	1-3 Grundstücke sind betroffen

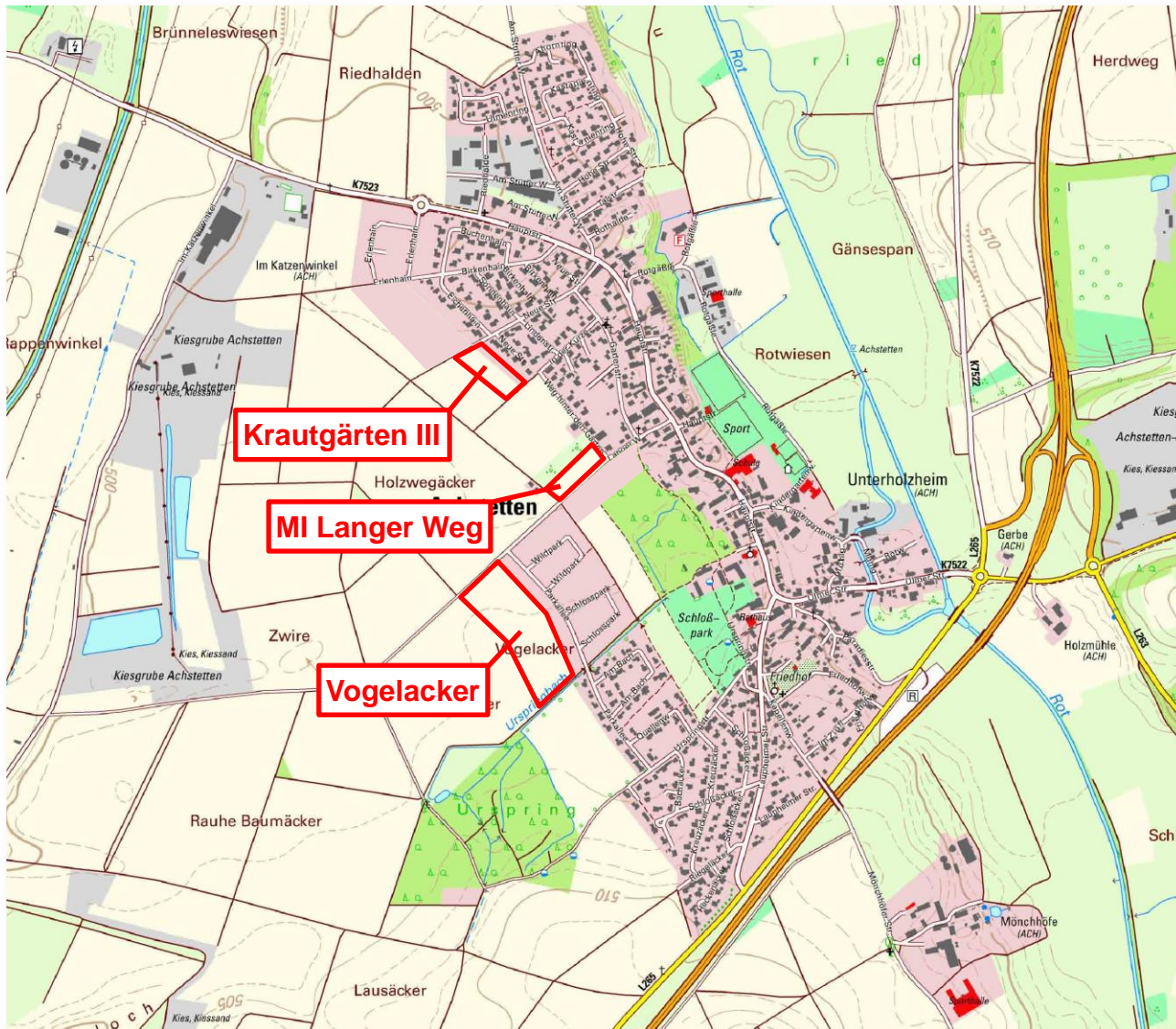
Aufgestellt: Ulm, den 19.06.2017

**Wassermüller Ulm GmbH**  
**Ingenieurbüro**

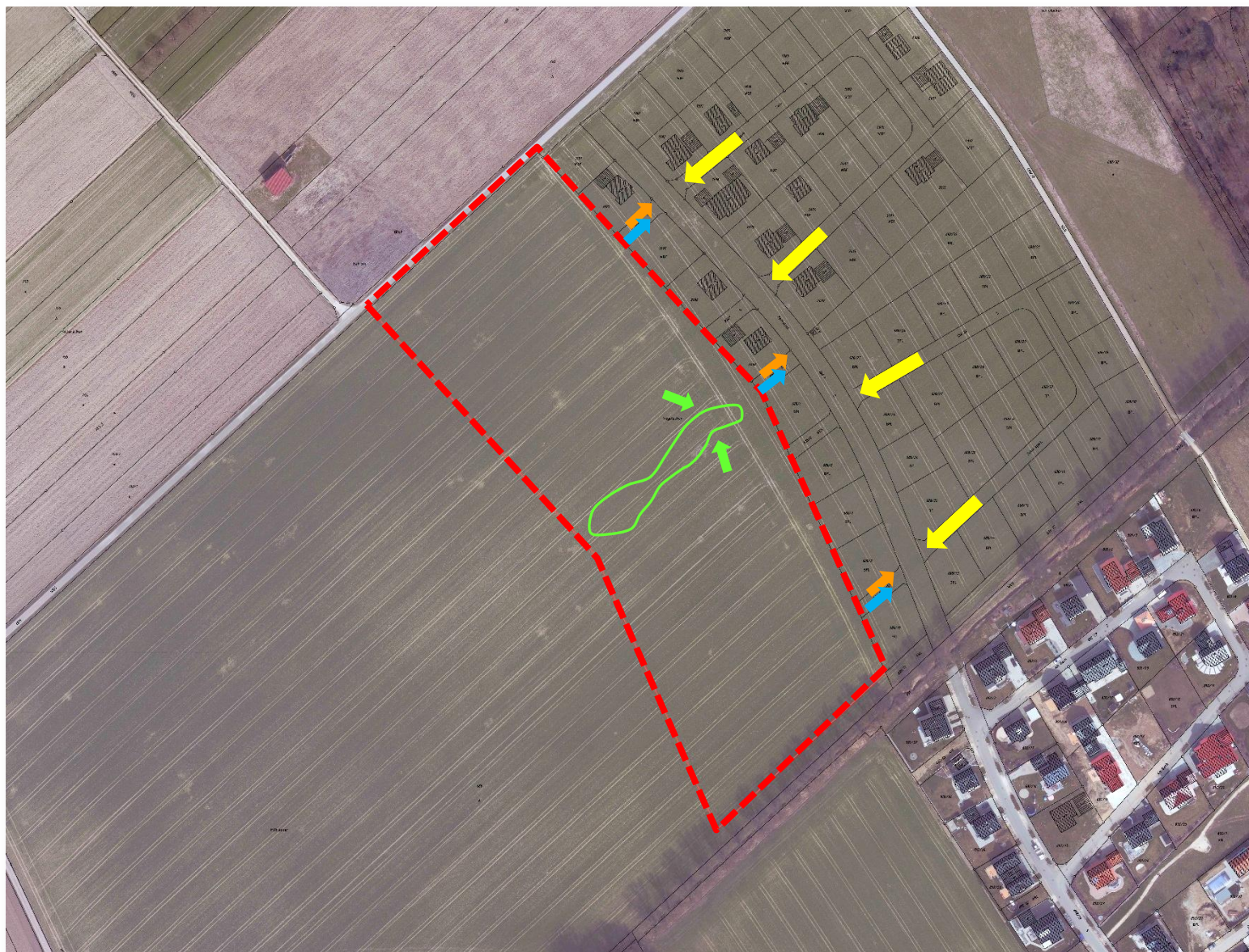


# Wohnbauentwicklung in Achstetten

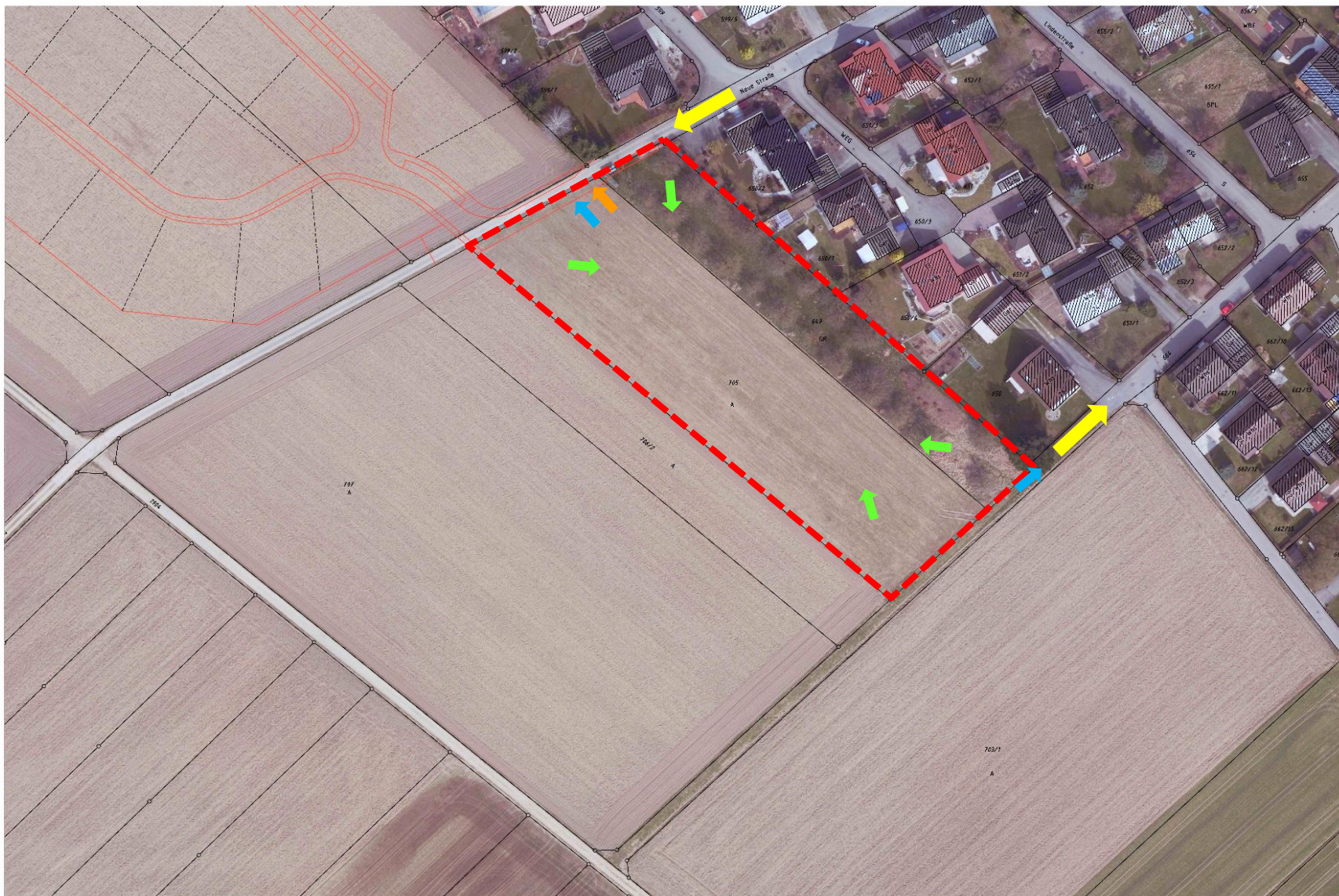
# Übersicht Achstetten



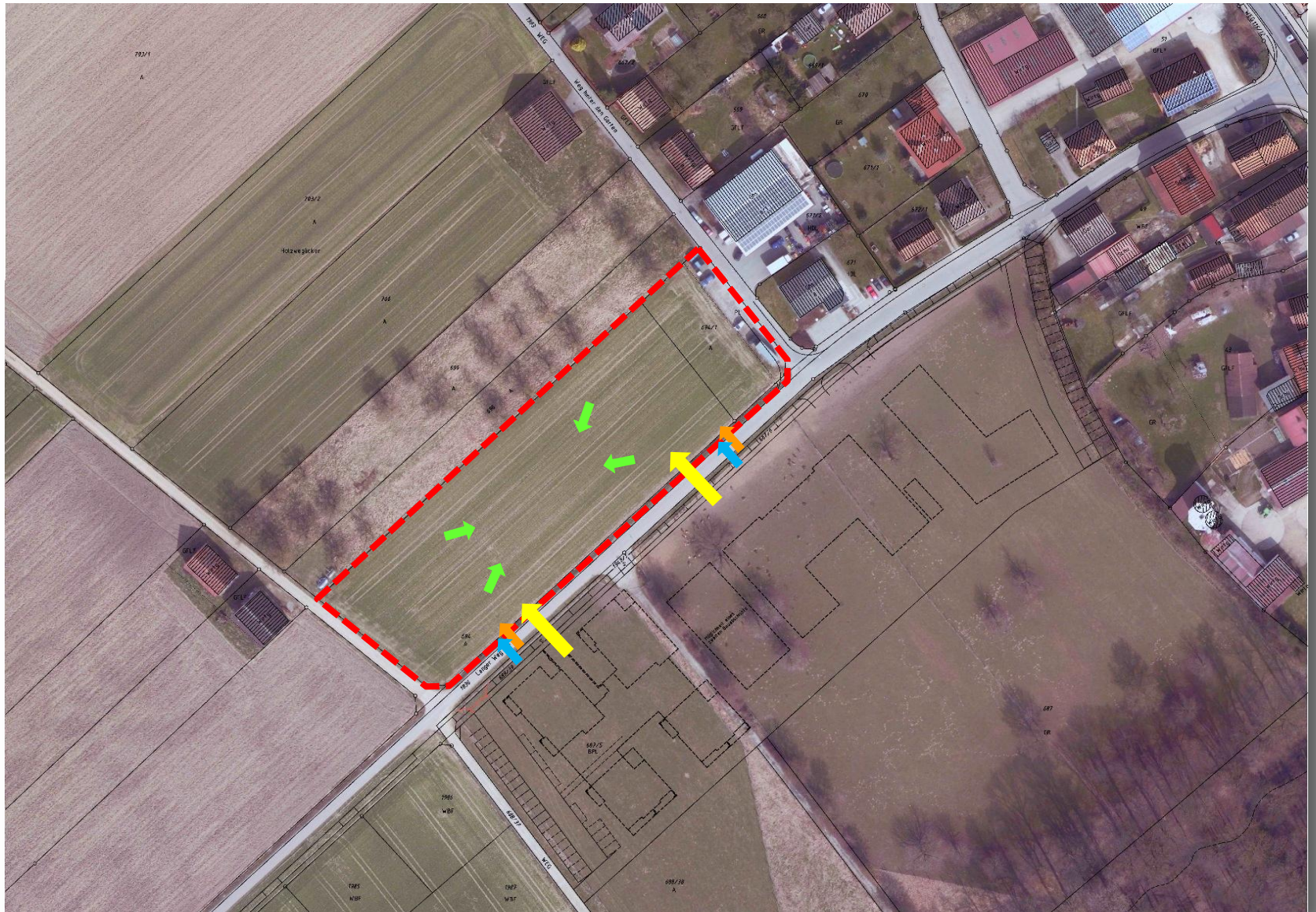
▪ NBG Vogelacker in Achstetten



# ▪ NBG Krautgärten III in Achstetten

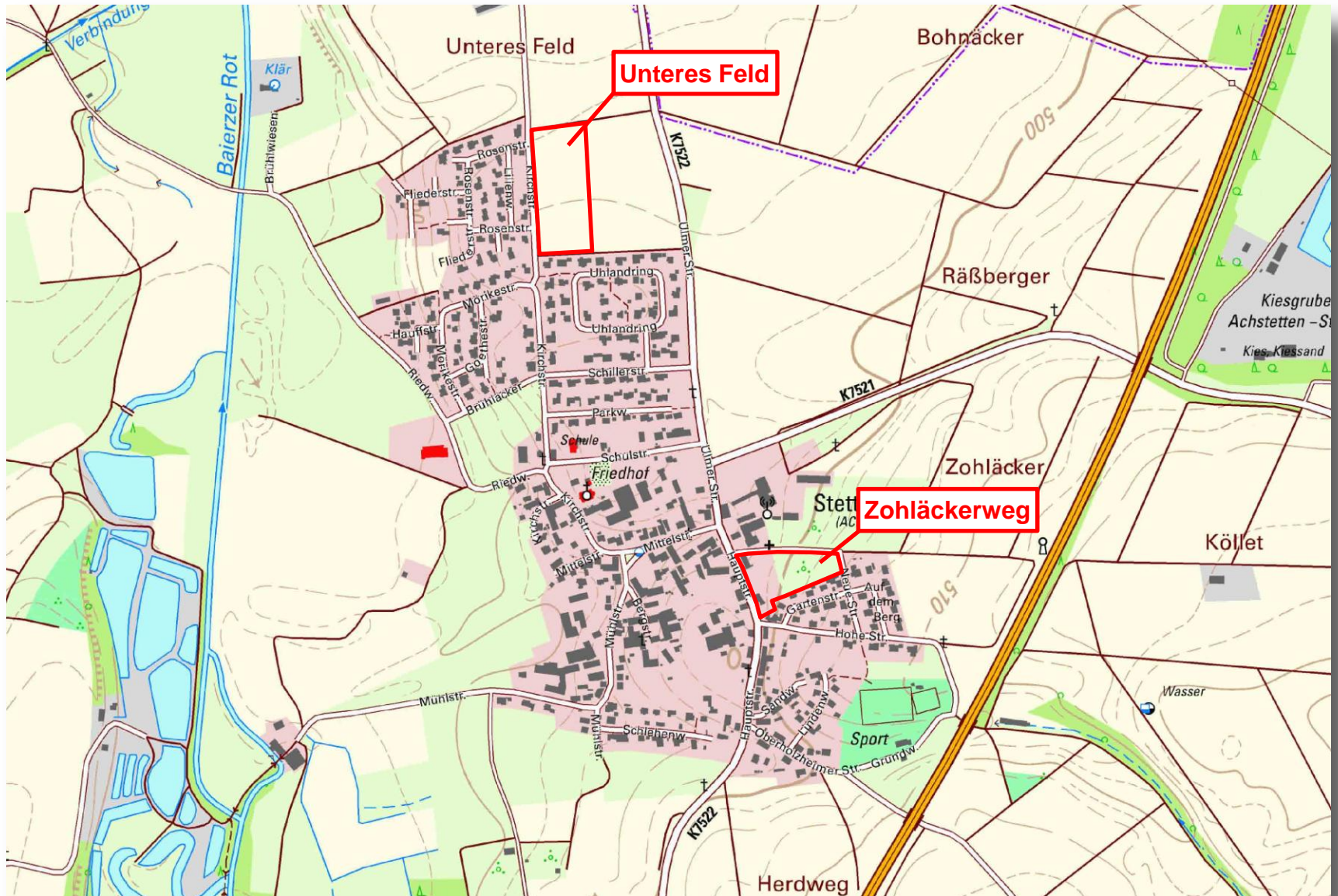


# MI Langer Weg in Achstetten





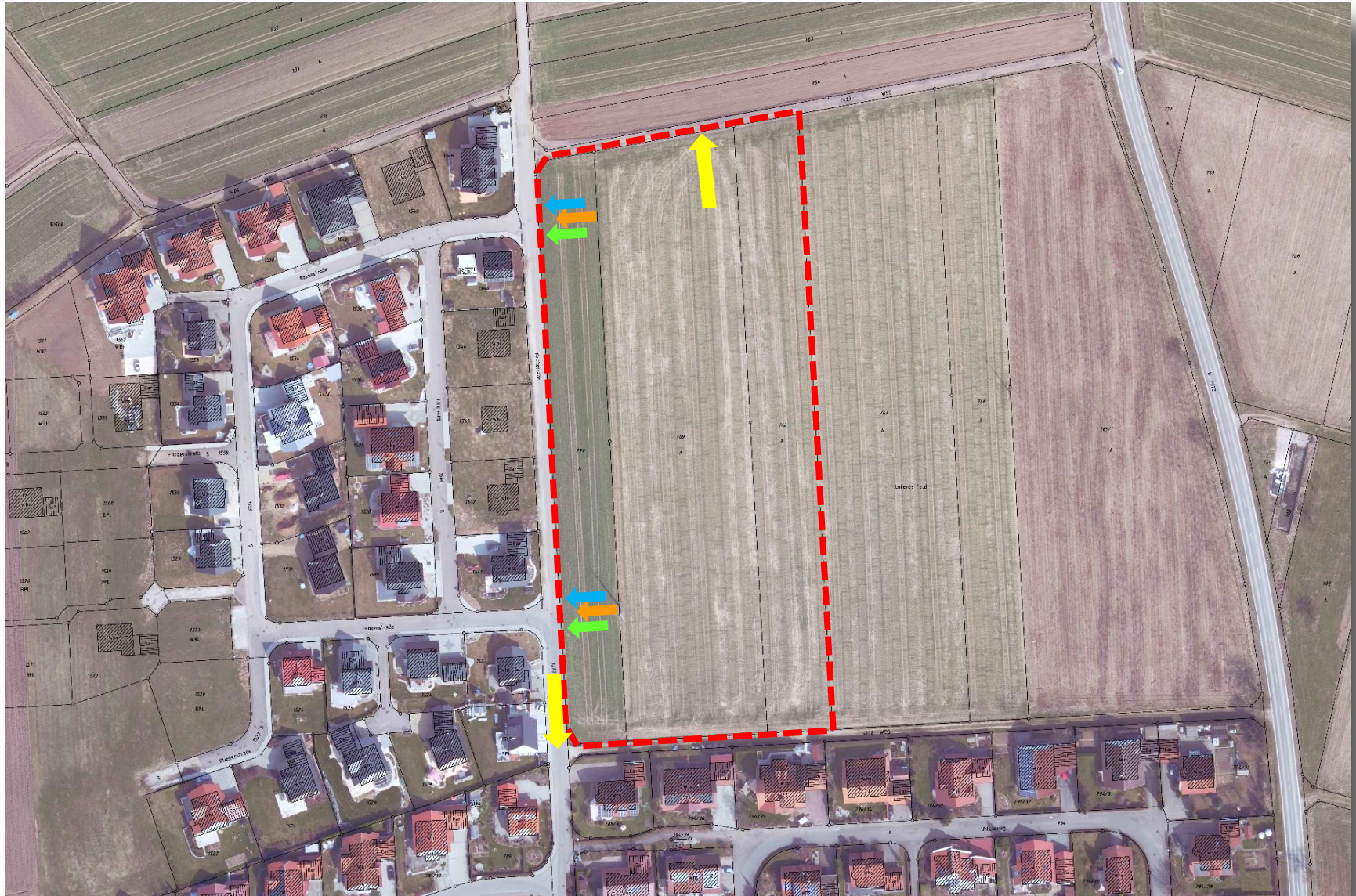
## Übersicht Stetten



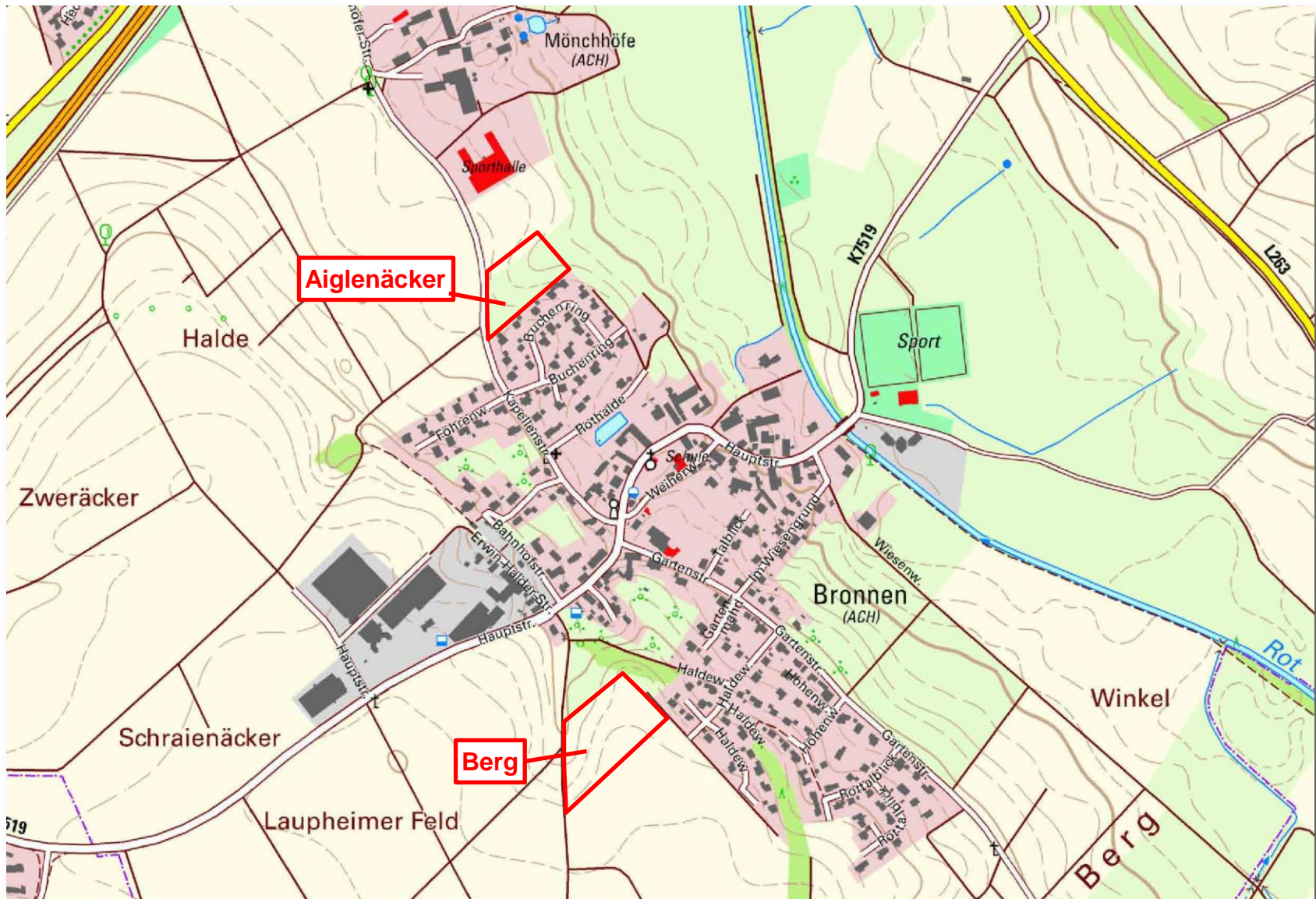
▪ NBG Zohläckerweg in Stetten



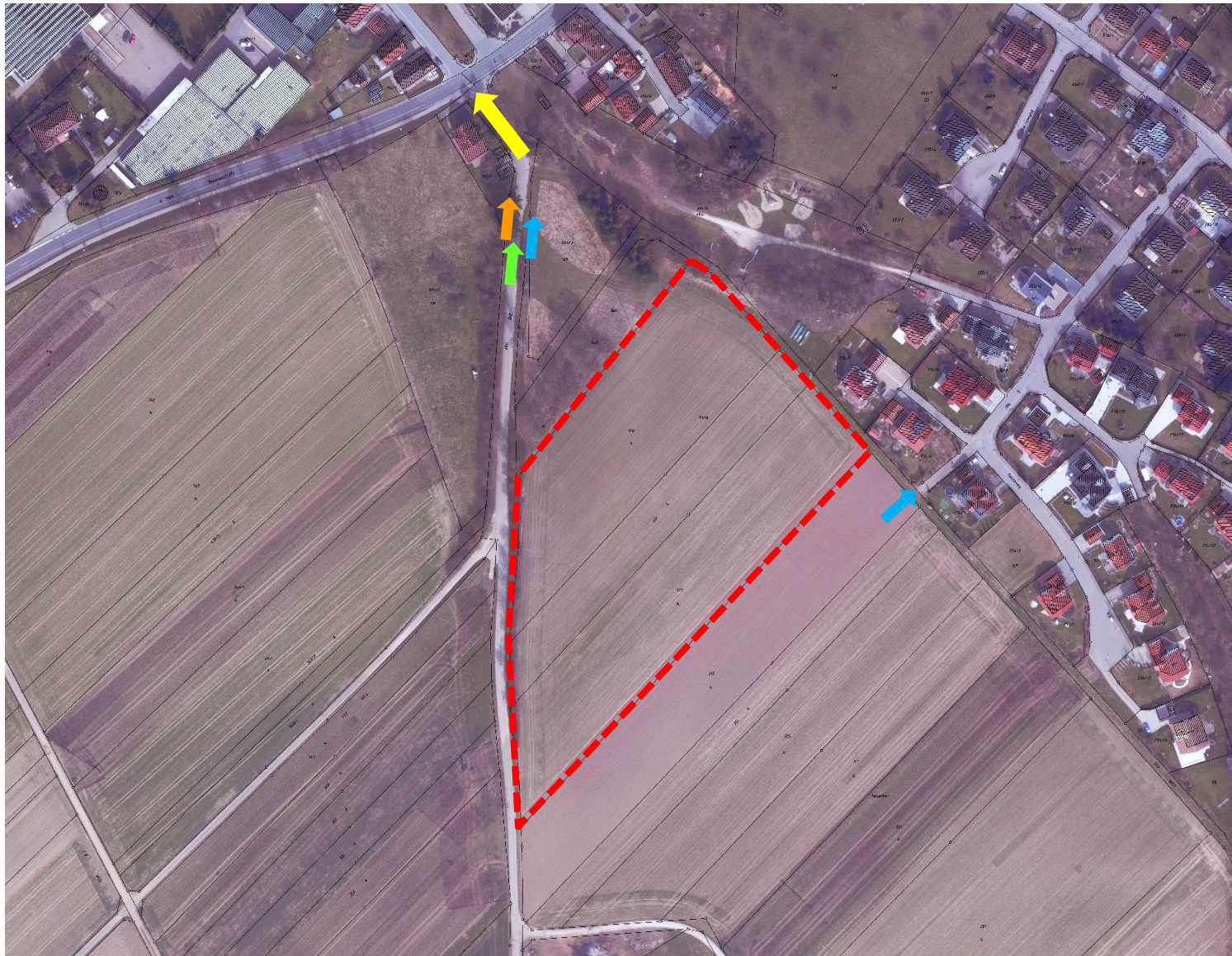
▪ NBG Unteres Feld in Stetten



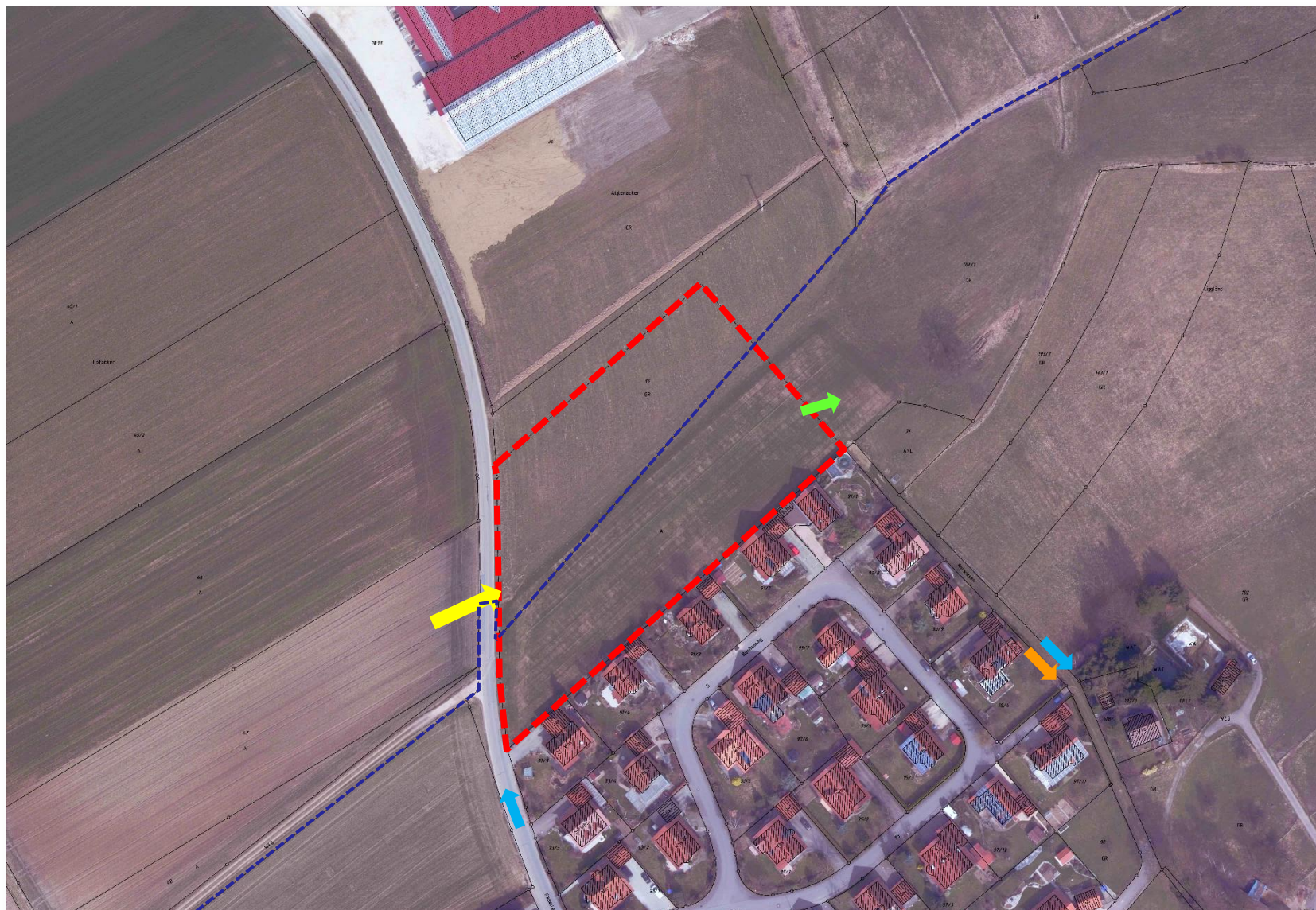
## Übersicht Bronnen



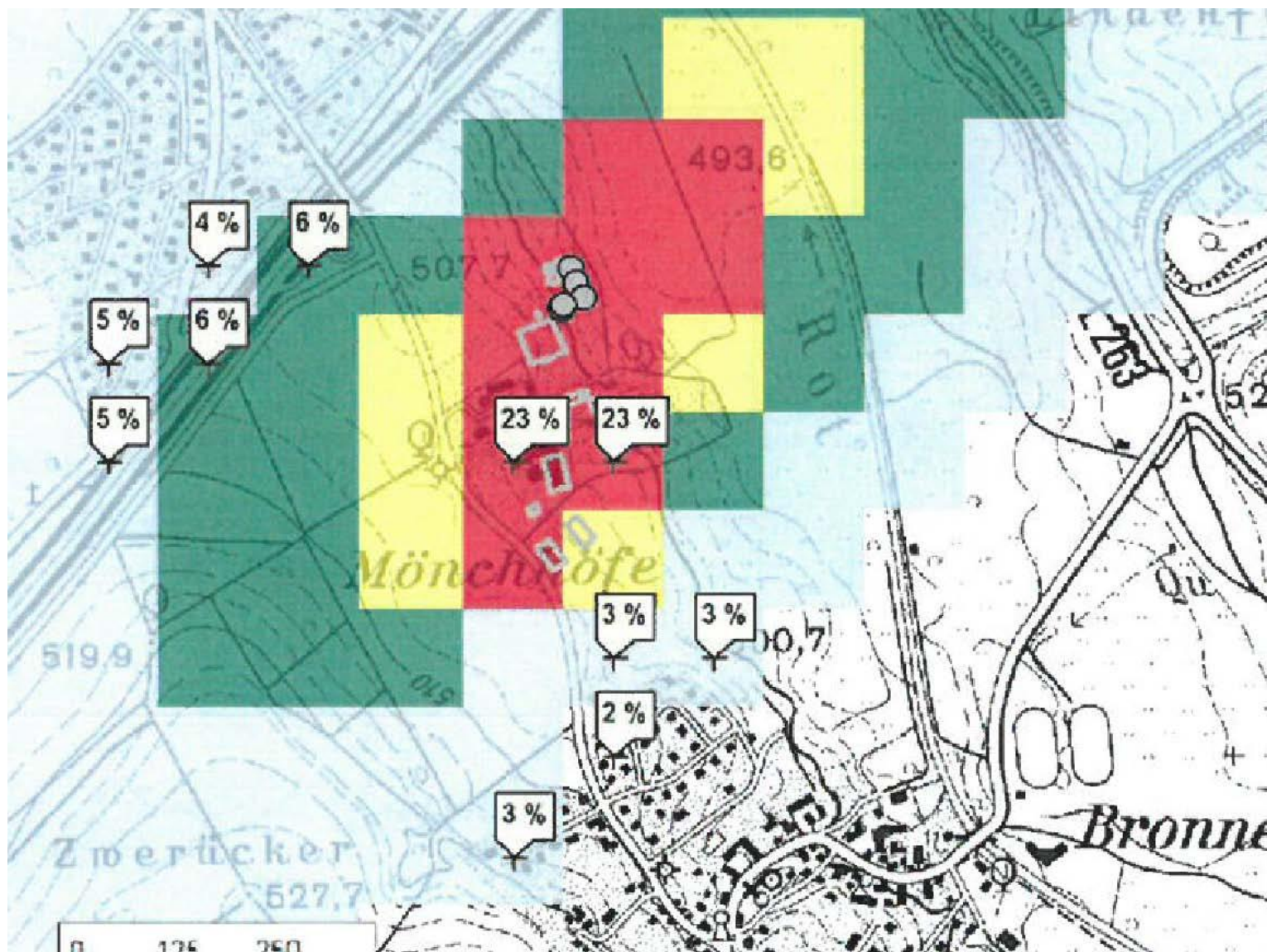
▪ NBG Berg in Bronnen



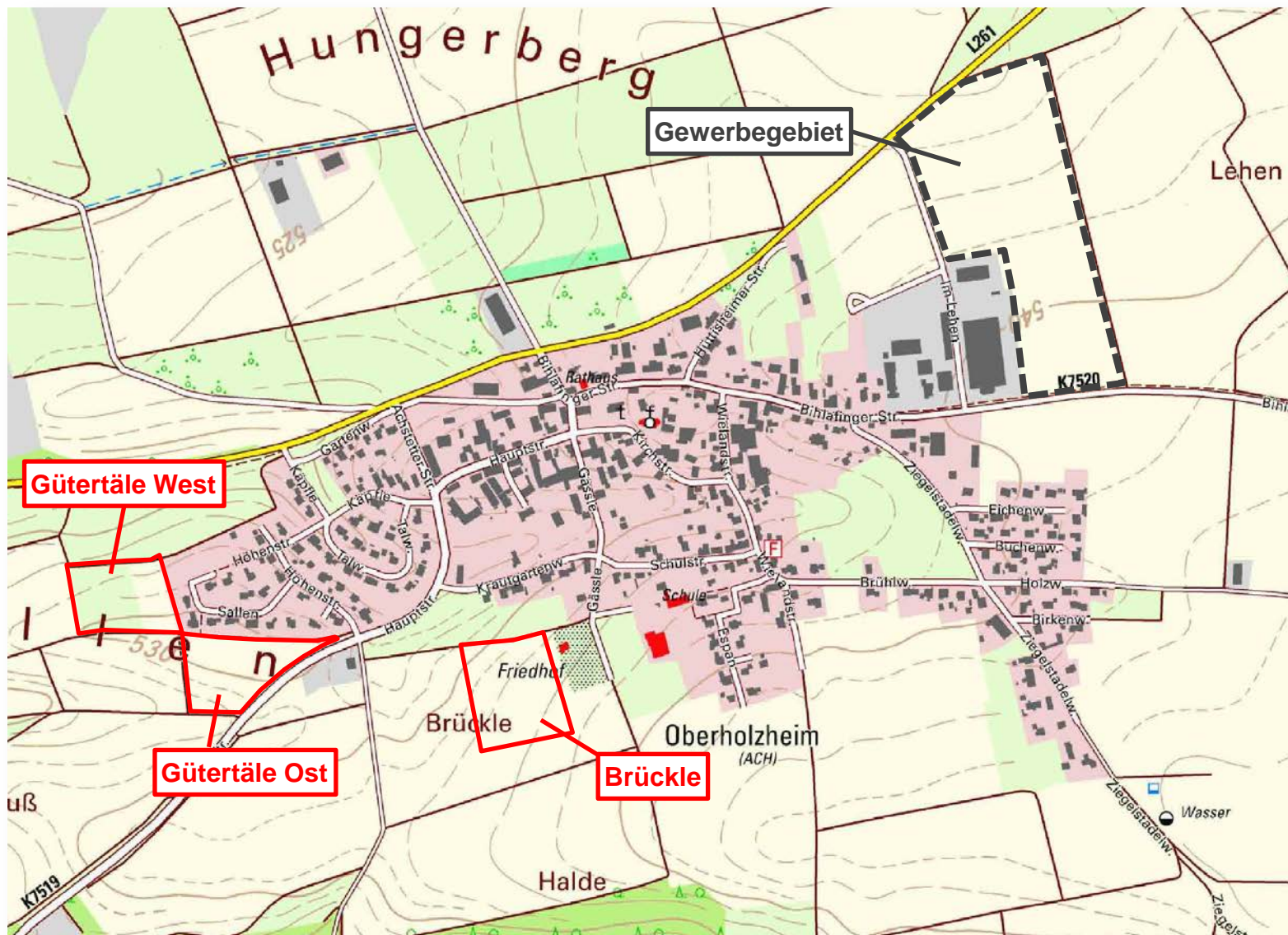
▪ NBG Aiglenäcker in Bronnen / Achstetten Flur Mönchshöfe



▪ NBG Aiglenäcker in Bronnen / Achstetten Flur Mönchhöfe

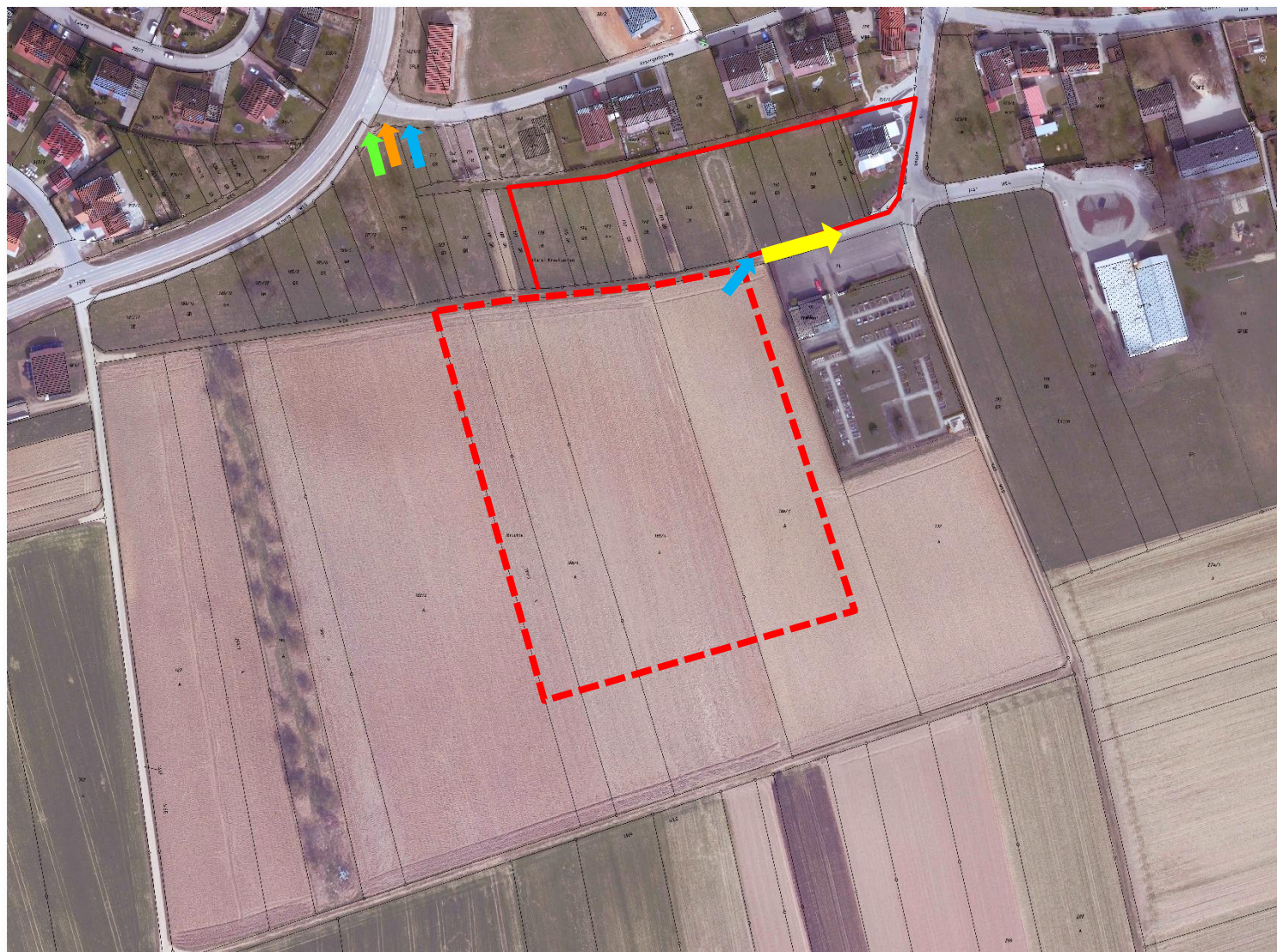


## Übersicht Oberholzheim

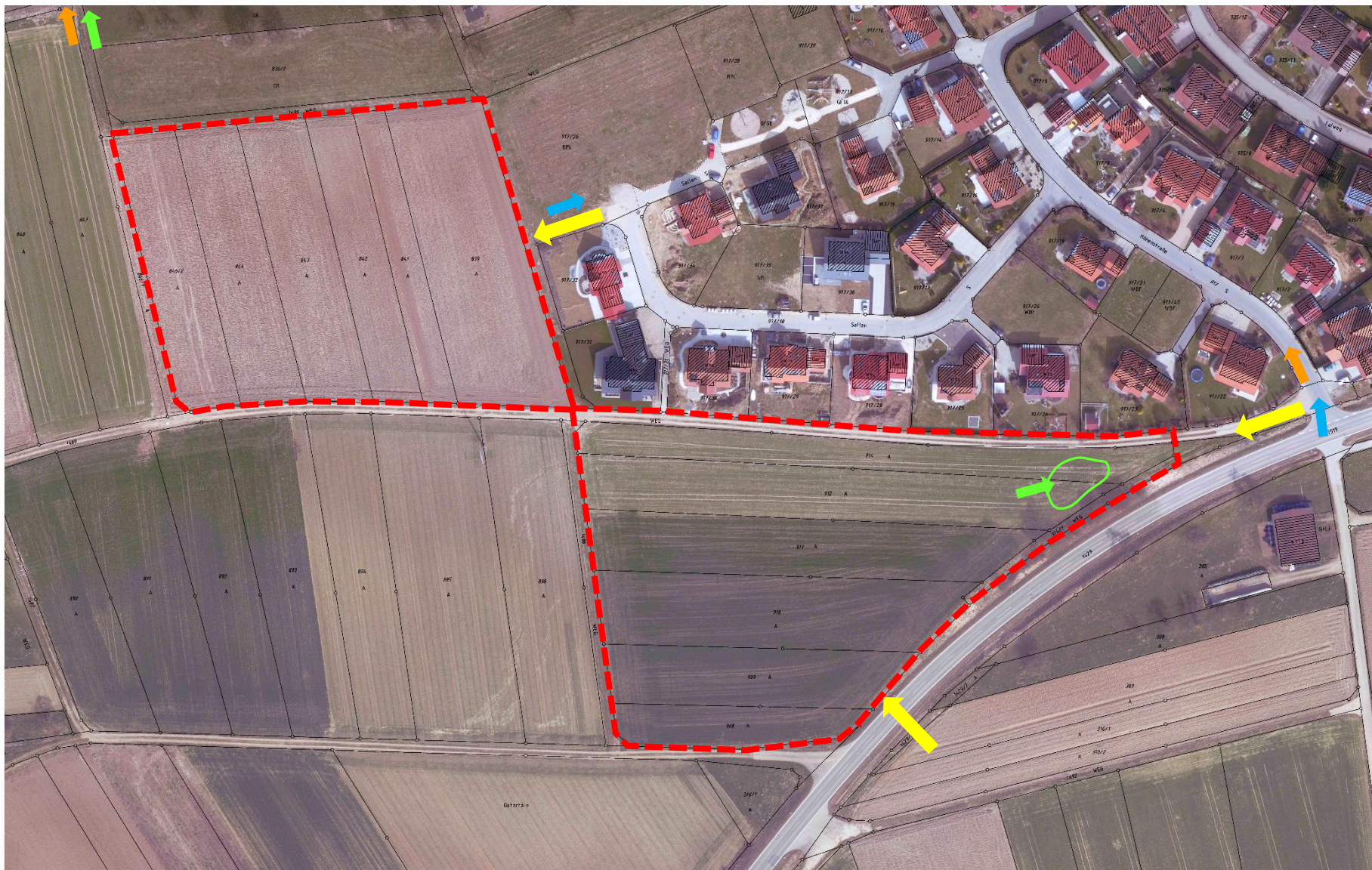




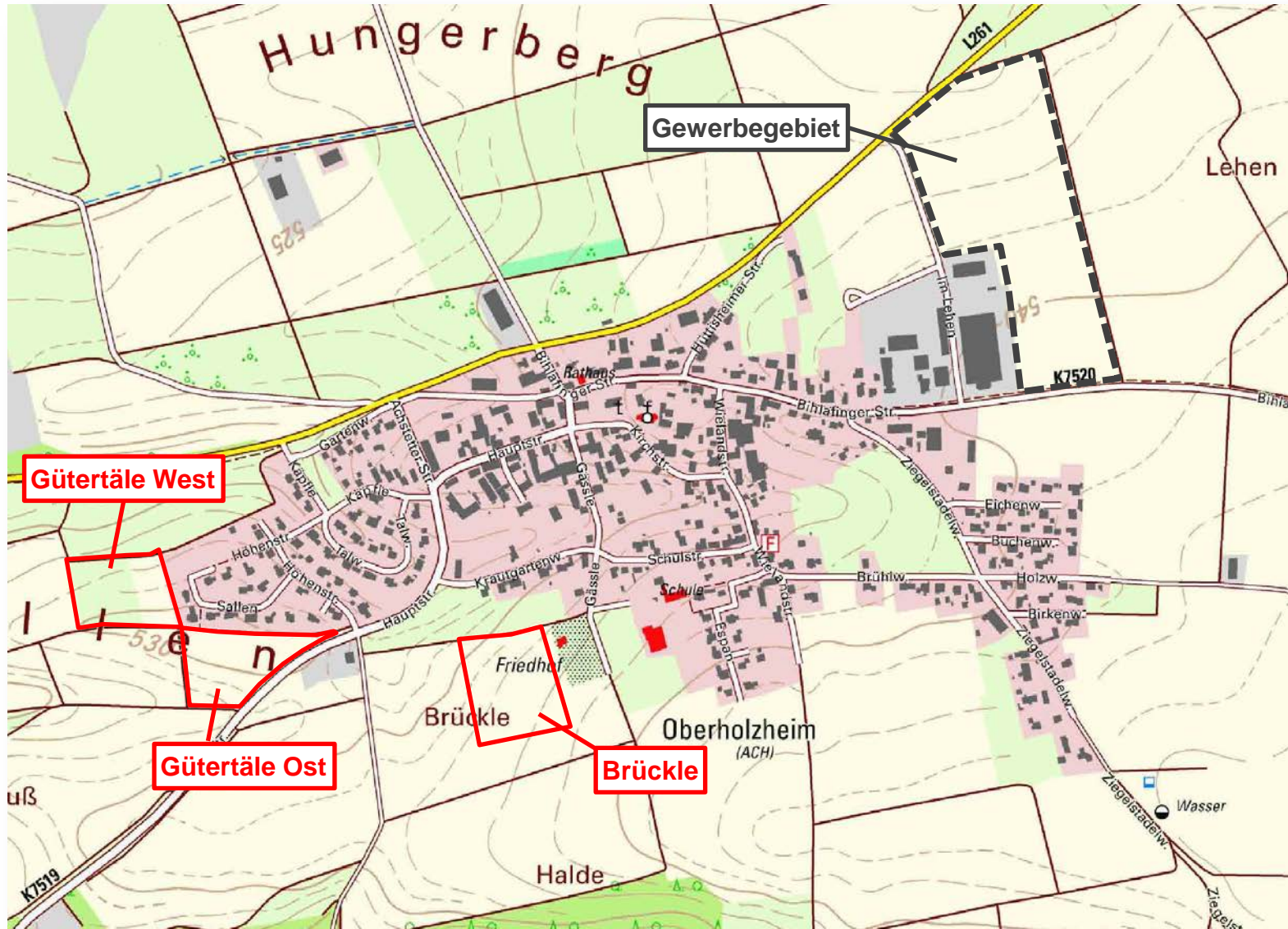
▪ NBG Brücke in Oberholzheim



▪ NBG Gütertäle West / Gütertäle Ost in Oberholzheim



▪ Übersicht Oberholzheim



## ■ Gewerbegebiet in Oberholzheim



Für die Ausweisung gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan, muss ein konkreter Flächenbedarf bzw. Ansiedlungswunsch vorliegen. Zur Begründung der Flächenbedarfe in den Teiländerungsverfahren 1 – 8 zum Flächennutzungsplan 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Laupheim wurden die Betriebe (anonymisiert) mit den entsprechenden Flächenbedarfen zusammengestellt. Die Klarnamen werden im Verfahren nur den Behörden und Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt, sofern diese für die Beurteilung der Planung notwendigen sind.

### **Teiländerung 1 (GE Laupheim-Ost II in Laupheim-Baustetten)**

Neben den Flächenbedarfen der einzelnen Betriebe ist zu berücksichtigen, dass ein nicht unbeachtlicher Teil des zukünftigen Gewerbegebiets durch die Störfallradien der benachbarten Biogasanlage auf Gemarkung Bühl eingeschränkt wird. Da es im Störfall der Anlage u. a. zu einer kurzzeitigen Wärmestrahlung kommen kann, sind im Abstand von mind. 130 m zur Biogasanlage keine Flächenausweisungen zulässig, die den dauernden Aufenthalt von Menschen begründen können. Diese Flächen sind im aktuellen Bebauungsplanentwurf als Grünfläche ausgewiesen und können damit nicht baulich genutzt werden. Die Größe der nicht baulich nutzbaren Fläche beträgt ca. 1,5 ha. Auf ihr sollen später die erforderlichen Ausgleichs- und ggf. weitere Ökologierungsmaßnahmen im Rahmen der Biodiversitätsoffensive der Stadt Laupheim vorgenommen werden.

Weitere Einschränkungen in der Bebaubarkeit des südlichen Teils ergeben sich durch Geruchsimmissionen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe. Um gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, sind Flächen mit einer höheren Geruchsbelastung ebenfalls für den dauernden Aufenthalt von Menschen ungeeignet. Allerdings können hier bspw. Lagerflächen vorgesehen werden.

Durch die angesprochenen Störfallradien und die Geruchsimmissionen ist keine vollständige bauliche Nutzung der 14,6 ha großen gewerblichen Baufläche möglich. Der dargestellte Flächenbedarf wird also zur Auslastung des Gebietes ausreichen.

Gewerbliche Betriebe mit Ansiedlungswunsch in Laupheim:

<b>Betrieb</b>	<b>Flächenbedarf</b>
<b>Betrieb 1</b>	~ 31.000 m <sup>2</sup>
<b>Betrieb 2</b>	~ 15.000 m <sup>2</sup>
<b>Betrieb 3</b>	~ 5.000 m <sup>2</sup>
<b>Betrieb 4</b>	~ 5.000 m <sup>2</sup>
<b>Betrieb 5</b>	~ 3.000 m <sup>2</sup>
<b>Betrieb 6</b>	~ 4.000 m <sup>2</sup>
<b>Betrieb 7</b>	~ 2.000 m <sup>2</sup>
<b>Betrieb 8</b>	~ 3.500 m <sup>2</sup>

### **Teiländerung 4 (Riedweg - Erweiterung in Achstetten)**

Gewerbliche Betriebe mit Ansiedlungswunsch in Achstetten:

<b>Betrieb</b>	<b>Flächenbedarf</b>
<b>Betrieb 1</b>	~ 5.000 m <sup>2</sup>
<b>Betrieb 2</b>	~ 2.000 m <sup>2</sup>
<b>Betrieb 3</b>	~ 2.500 m <sup>2</sup>
<b>Betrieb 4</b>	~ 3.000 m <sup>2</sup>
<b>Betrieb 5</b>	~ 2.500 m <sup>2</sup>
<b>Betrieb 6</b>	~ 3.000 m <sup>2</sup>
<b>Betrieb 7</b>	~ 2.000 m <sup>2</sup>
<b>Betrieb 8</b>	~ 3.000 m <sup>2</sup>

**Teiländerung 5 (Lehen - Erweiterung in Achstetten-Oberholzheim)**

Gewerbliche Betriebe mit Ansiedlungswunsch in Oberholzheim:

<b>Betrieb</b>	<b>Flächenbedarf</b>
<b>Betrieb 1</b>	~ 5.000 m <sup>2</sup>
<b>Betrieb 2</b>	~ 3.000 m <sup>2</sup>
<b>Betrieb 3</b>	~ 2.000 m <sup>2</sup>
<b>Betrieb 4</b>	~ 15.000 m <sup>2</sup>
<b>Betrieb 5</b>	~ 5.000 m <sup>2</sup>