

# **Zweckverband Gewerbepark mit Regionalflughafen Söllingen**

## **3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Baden-Airpark – E-Sektor“**

Entwurf  
Fassung vom 21.11.2017

**Gerhardt.stadtplaner.architekten**  
Weinbrennerstraße 13  
76135 Karlsruhe  
Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399  
mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de  
www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am 07.05.2015
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	am 01.12.2015
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

## Teil A – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2008)

#### **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

#### **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)**

In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

#### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetz 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbepark Baden-Airpark“ gelten, soweit sie der Planzeichnung nicht entgegenstehen oder nachfolgend abweichend festgesetzt werden, unverändert fort.**

**In Ergänzung der Planzeichnung gelten folgende geänderte oder ergänzte Festsetzungen:**

#### **1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

- Es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.
- Die zulässige Grundfläche darf in Anwendung von § 19 Abs. 4 (3) BauNVO durch die Grundflächen der im Rahmen der Ziffer 2 der Textfestsetzungen zulässigen Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

#### **2 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

- Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur innerhalb der in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen (St) zulässig.
- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.  
Davon ausgenommen sind:
  - Lager- und Ausstellungsplätze
  - Werbeanlagen
  - Einfriedungen
  - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Erdbehälter, Zisternen u. ä.)
- Überdachte Lagerplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur innerhalb der in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen (üL) zulässig.

### **3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

#### **3.1 Schutzmaßnahmen - Erhalt derzeitiger Vegetationsbestände**

Magerrasen auf den in Karte Nr. 1 des Grünordnungsplanes dargestellten Teilflächen sind mit Bauzaunelementen gegen Befahren, Lagerung oder sonstigen Baustellentätigkeiten in ihrem Bestand zu sichern.

#### **3.2 Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen**

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Flächen sind die Maßnahmen entsprechend den Beschreibungen in Abschnitt 6.3.1 des Grünordnungsplanes sowie den in Karte Nr.1 zum Grünordnungsplan dargestellten Differenzierungen mit folgenden Maßgaben durchzuführen:

- **RM2**  
Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die Flächen mit den vor Ort gewonnenen Oberböden abzudecken und mit Magerrasen anzusäen.
- **RM3**  
Nach Beendigung der Baumaßnahmen im Bereich der Versickerungsbecken ist auf den Rohböden der Flächen Sandrasen (Silbergrassaatgut) anzusäen.

#### **3.3 Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtemissionen**

- Im öffentlichen Straßenraum und auf den Grundstücken sind nur Leuchten mit insektenfreundlichen Lampen (Natriumdampflampen oder warmweiße LED-Leuchten) zulässig.

#### **3.4 Maßnahmen zur Vermeidung unerwünschter klimatischer Auswirkungen**

- PKW-Stellplätze außerhalb der durch Baugrenzen überbaubaren Grundstücksfläche sind mit Rasenbau-/ Rasengittersteinen zu befestigen.
- Sonstige Stellplätze sind mit hellen Materialien auszuführen.

#### **3.5 Maßnahmen zum Bodenschutz / Wasser**

- Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Herstellung der Gebäude, Sanierung von Böden, Anlage von Verkehrsflächen (auch Parkierungsflächen) zulässig.
- Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin gemäß Festsetzung getrennt zu lagern. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (bei den Ausgleichsmaßnahmen) angestrebt werden.  
Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m für Oberboden, 5 m für Unterboden; Schutz vor Vernässung etc.). Oberbodenmieten dürfen nicht, Unterbodenmieten nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.  
Bei einer Lagerzeit von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzarten zu begrünen. Vor Abtrag des Bodens sind oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen zu entfernen.
- Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern, falls dies schadlos möglich ist.

#### 4 Anpflanzen von Bäumen , Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Es sind grundsätzlich Pflanzen nachfolgend genannter Arten zu verwenden. Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- Zur **Grundstückseingrünung** sind standortgerechte großkronige (Spitzahorn) und kleinkronige (Säulen-Hainbuche) Laubbäume laut Planeintrag zu pflanzen. Von den Standorten laut Planeintrag kann aus erschließungstechnischen Gründen um bis zu 5 m abgewichen werden. Zu verwendende Baumarten sind Spitzahorn (*Acer platanoides*). Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm.
- Zur **Stellplatzeingrünung** gilt, dass bei der Herstellung von Stellplätzen je 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen ist. Zu verwendende Baumarten sind Hainbuche (*Carpinus betulus*). Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm.
- Zur **sonstigen Gebietsdurchgrünung** gilt, dass unversiegelte Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind. Die Bepflanzung der unversiegelten Flächen hat als Anlage einer Magerwiese (Wirtschaftswiese mittlerer Standorte) durch Einsaat mit autochthoner Saatgutmischung zu erfolgen.  
Hauptarten: Straußgras (*Agrostis tenuis*), Thymian (*Thymus pulgioides*), Feldhainsimse (*Luzula campestris*), Schaftschwingel (*Festuca ovina* agg.), Zypressenwolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*), Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*) Saatmenge 5- 10 g / m<sup>2</sup>.

#### 5 Zuordnung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a))

Auf den nachstehend aufgeführten planexternen Flächen bedarf es naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen, die infolge der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft dem Grunde hiermit als notwendig festgelegt werden, jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht, sondern nur planextern realisiert werden können. An die Stelle anderweitiger planrechtlicher Festsetzung und einer darauf beziehbaren Zuordnung gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zu Lasten des Baugrundstücks hat dazu der notwendige Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zu treten, welcher die Durchführung und Kostentragung zu regeln hat.

##### RM1

Entsiegelung einer Abstellfläche vor dem Hangar E5 (anrechenbar nur die Teilfläche welche innerhalb ehemaliger S-Bahntrasse liegt. Ansaat Sandrasen (Silbergrassaatgut) auf Rohböden.

##### RM4 (Flurstück-Nr. 7368 )

Anlage eines süd-west-exponierten Magerrasens mit kleinflächiger trocken-warmer Ruderalflur. Durch Zurückdrängen von Gehölzsukzessionen außerhalb des Waldes wird im F-Sektor ein streifenförmiger Magerrasen / Ruderalflur-Bestand entlang der Straße angelegt. Weiterhin erfolgen buchtenartige Verbreitungen des Streifens in den Waldbestand (Aussparen von größeren Bäumen) hinein. Rodung der Sträucher und Einsaat mit Magerrasensaatgut. Die Maßnahme wird vorzeitig ausgeführt. Im Anschluss wird die asphaltierte Fahrstraße auf einer Länge von ca. 500 m und einer Breite von ca. 2,5 m entsiegelt, ggfl. vorhandener Kalkschotter wird abgetragen und durch Oberbodenauftrag aus dem Eingriffsbereich als Magerrasen/Magerwiese rekultiviert.

RM5 (Flurstück-Nr.7361 Rheinmünster Stollhofen) Anlage von Sandrasen, Magerrasen, Magerwiesen und Strauchbeständen auf sandiger Ackerfläche. Tiefpflügen zur Durchmischung Oberboden mit Sand. Ansaat der offenen Bodenflächen mit Magerrasen- und Sandrasensaatgut und Bepflanzung der Randbereiche mit thermophilen Sträuchern. Ca. 14.500 m<sup>2</sup> Magerra-

sen/Sandrasen, ca. 500 m<sup>2</sup> mit Sträuchern ca. 200 St, dazwischen Einsaat mit Magerrasen-saatgut.

Die Darstellung der planexternen Ausgleichfläche erfolgt für RM 1 in Karte 1 des Grünordnungsplanes, für RM 4 in Karte 2 und für RM 5 in Karte 3 des Umweltberichts.

## 6 Pflanzliste

Für Pflanzungen entsprechend den Festsetzungen unter den Punkten 3.2 und 4 sind folgende Arten/Saatgutmischungen zu verwenden:

Art / Saatgutmischung	Qualität	Anzahl	Ort	Bemerkungen
Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	1 vx 60 cm	50	RM 5	Anzahl in SO1, 2 nicht bestimmt
Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )	1 vx 60 cm	50	RM 5	Anzahl in SO1, 2 nicht bestimmt
Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	1 vx 60 cm	50	RM 5	Anzahl in SO1, 2 nicht bestimmt
Rose ( <i>Rosa canina</i> )	1 vx 60 cm	50	RM 5	Anzahl in SO1, 2 nicht bestimmt
Sanddorn ( <i>Hippophae rhamnoides</i> )	1 vx 60 cm	50	RM 5	
Säulenhainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> ssp. <i>fastigata</i> )	Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm.	39	Geltungsbereich	Baumgrube 2 x 2 x 1,5 m
Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm.	11	Geltungsbereich	Entlang Victoria Blvd. Baumgrube 2 x 2 x 1,5 m
Magerrasen	Einsaat mit autochthoner Saatgutmischung	5 - 10 g / m <sup>2</sup>		
Sandrasen	Einsaat mit autochthoner Saatgutmischung (gewinnbar in Sandweier)	5 - 10 g / m <sup>2</sup>		

## 7 Grünordnungsplan

Den Festsetzungen ist als Anhang der Text und Karte 1 des Grünordnungsplanes beigelegt. Dessen Inhalt ist geltender Bestandteil, soweit die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen darauf Bezug nehmen. Im Übrigen ist der Grünordnungsplan weitergehender Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

## **Teil B Hinweise - Fassung 21.11.2017 -**

### **1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen**

#### **1.1 Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie**

- Ein überwiegender Anteil regenerativer Energien sollte angestrebt werden.
- Die Isolierung des Gebäudes ist an den geltenden Gesetzen und Verordnungen auszurichten.

#### **1.2 Maßnahmen zur Vermeidung Schadstoffemissionen**

Folgende Maßnahmen sind geeignet, die zusätzliche Luftbelastung gering zu halten:

- Ein emissionsarmes Heizkonzept ist anzustreben.
- Um Quell- und Zielverkehre der Mitarbeiter zu reduzieren, sollte ein fußläufiger Anschluss an den ÖPNV möglich sein.
- In der Bauphase sollten emissionsarme Baumaschinen eingesetzt werden. Zudem sind die Fahrwege sauber zu halten, um Aufwirbelungen von Staub weitgehend zu vermeiden.“

## **Teil C – Begründung - Fassung 21.11.2017 -**

### **1 Planerfordernis**

Die bauliche Entwicklung im Sektor E des Gewerbeparks Baden-Airpark wird zu einem erheblichen Anteil durch die geschaffenen Produktionsanlagen der Fa. Rauch, Landmaschinen GmbH geprägt. Neben dem anzuerkennenden Bedürfnis der Fa. Rauch, die betrieblichen Notwendigkeiten den jeweiligen Erfordernissen anzupassen, steht es zugleich im öffentlichen Interesse, rechtzeitig den Rahmen dafür im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit einer Anpassung des Bebauungsplanes in seinen zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen festzulegen.

Inhaltlich betrifft dies den Zuschnitt und Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen und darauf bezogen das Maß der zulässigen baulichen Nutzung mit einer veränderten Grundflächenzahl (GRZ) festzulegen. Orientierend liegt dem das von der Fa. Rauch in Abstimmung mit dem Zweckverband erstellte bauliche Entwicklungskonzept (Masterplan) zugrunde, das neben der künftigen Erweiterung der Produktionsflächen, der Lager- und Verkehrsflächen auch vorsieht, in einem neuen Gebäude Verwaltungseinrichtungen unterzubringen, die bisher noch nicht an diesem Standort angesiedelt waren.

Die geplanten baulichen Veränderungen greifen zum Teil in bestehende Biotopverbundflächen ein. Aufgrund der damit nicht unerheblichen Umweltauswirkungen wird im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs eine umfassende förmliche Umweltprüfung durchgeführt. Die daraus abgeleiteten Maßnahmen zur Minderung und zur Kompensation des Eingriffs werden im Bebauungsplan festgesetzt und soweit dafür Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in Anspruch genommen werden müssen, vertraglich abgesichert.

### **2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten**

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 6,2 ha mit den Flurstücken Nrn. 7368/16, 7368/17, 7368/18, 7368/23 und einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 7368/20 und ist in der Planzeichnung dargestellt.

Diese Abgrenzung berücksichtigt das Bemühen, die künftigen Bauflächen in Übereinstimmung mit betrieblichen Notwendigkeiten so anzuordnen, dass sehr hochwertige Flächen, insbesondere wenn zugleich gewichtige artenschutzrechtliche Belange betroffen sind, möglichst geschont werden können.

Solche Überlegungen haben auch dazu geführt, von der Fa. Rauch genutzte Schelter innerhalb der Biotopverbundflächen wegen der Hochwertigkeit ihrer bewachsenen Bedachung und deren Bedeutung für die Fauna nicht mit in die künftige Baugrundstücksfläche zu integrieren. Ihre mit der Umwelt vereinbare Weiternutzung mit Verkürzung befestigter Vorflächen steht deswegen jedoch nach naturschutzfachlicher Einschätzung nichts im Wege.

Das wird begleitend und insoweit außerhalb des Bebauungsplanverfahrens in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Fa. Rauch, der Baden-Airpark GmbH und dem Zweckverband Söllingen erfolgen.

### **3 Bestehende Rechtsverhältnisse und Wahl des Verfahrens**

Es handelt sich hier um die 3. Änderung im Bereich des Sektors E des Bebauungsplanes „Gewerbepark Baden-Airpark“. Schon die beiden vorherigen Änderungen dienten in fortschreitender Anpassung an veränderte städtebauliche Rahmenbedingungen vorwiegend der Neu-



ansiedlung der Fa. Rauch. Vorgesehen ist, die jetzige Bebauungsplanänderung im Standardverfahren in Anwendung von §§ 3, 4 und 8 BauGB aufzustellen.

Ein etwaiger vorhabenbezogener Bebauungsplan, der die Fa. Rauch verpflichten würde, die baulichen Maßnahmen innerhalb eines bestimmten Zeitraums durchzuführen, kommt nicht in Betracht. Dazu ist die Konkretisierung der baulichen Absichten noch nicht soweit fortgeschritten, dass diese in ihren Einzelheiten bereits verbindlicher Gegenstand eines Vorhaben- und Erschließungsplanes i. S. von § 12 BauGB werden könnten.

Die durchzuführende förmliche Umweltprüfung ist integraler Bestandteil des Aufstellungsverfahrens.

Zugleich kommt es aufgrund der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes zu einer partiellen Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Rheinmünster – Lichtenau. Denn von diesem wird der Teil des Bebauungsplanes GewerbePark Baden-Airpark erfasst, der sich auf Gemarkungsbereich der Ortschaft Söllingen der Gemeinde Rheinmünster befindet. Das folgt aus dem Gebot des § 8 BauGB, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Beide Verfahren können gem. § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig betrieben werden.

#### **4 Umweltbericht mit Grünordnungsplan**

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange wurde vom Büro agLR (angewandte Geographie und Landschaftsplanung Rastatt) ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan inklusive Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt (Themen: Biotope, faunistische und floristische Untersuchungen, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ggf. mit Bestimmung interner und externer Ausgleichsflächen, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Festsetzungsvorschläge für den BPL). Der Umweltbericht (Stand April 2017) ist separater Bestandteil dieser Begründung.

Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bzgl. seiner Ausstattung mit Naturgütern durch eine starke anthropogene Überprägung der Flächen sowie einem hohen Versiegelungsgrad, gekennzeichnet.

Eine Erschließung des Gebietes entspricht den Forderungen des Regionalplanes und des Landesentwicklungsplanes nach Ausschöpfung noch bestehender Nutzungsmöglichkeiten innerhalb bestehender Bebauungsgebiete.

Wesentliche Eingriffe erfolgen bei der Umsetzung des Bebauungsplans in Bezug auf die Naturgüter Flora, Fauna sowie die Wechselwirkungen infolge der zulässigen Überbauung bzw. Bauhöhe.

##### **4.1 Biotope und Biotopverbundflächen**

Mit der angestrebten Änderung des Bebauungsplans erfolgen Eingriffe in geschützte Biotope (Nr. 172142161007) sowie in im gültigen Bebauungsplan ausgewiesene Biotopverbundflächen.

- Für die erheblichen Eingriffe in das gesetzlich geschützte Biotop (Nr. 172142161007) ist eine gleichwertige Kompensation in räumlich funktionalem Zusammenhang notwendig. (Maßnahme RM5). Eine Bezifferung der betroffenen Flächen erfolgt in der Eingriff/Ausgleichsbilanz.

- Für die im gültigen B-Plan ausgewiesenen Biotopverbundflächen ist ein gleichwertiger funktionaler Ausgleich zu schaffen. Wichtig ist dabei die Vernetzungsfunktion (südlich exponierter Waldränder) herzustellen zwischen dem eigentlichen Flughafengelände und dem F-Sektor (Maßnahme RM4). Eine Bezifferung der betroffenen Fläche erfolgt in der Eingriff/Ausgleichsbilanz.

#### **4.2 Vermeidung und Verminderung**

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). Der Vermeidungsgrundsatz bezieht sich in den meisten Fällen auf die Unterlassung einzelner, vom Projekt ausgehender Beeinträchtigungen, also auf die Art und den Umfang wie ein Vorhaben realisiert werden soll.

Der Umweltbericht ermittelt zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen eine Reihe von geeigneten Maßnahmen, die je nach Bestimmtheitsgrad in die Festsetzungen übernommen oder unter Hinweisen (Nrn. 1. Und 1.2) aufgeführt werden.

#### **4.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Unvermeidbare erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ein Eingriff ist dann ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Der Begriff des Ausgleichs ist dabei in einem rechtlichen und nicht in einem naturwissenschaftlichen Sinne zu verstehen. Insoweit kann von einem ausgeglichenen Eingriff dann gesprochen werden, wenn durch bestimmte Maßnahmen ein Zustand geschaffen wird, der in gleicher Art, mit gleichen Funktionen und ohne Preisgabe wesentlicher Faktoren des ökologischen und optischen Beziehungsgefüges den früheren Zustand fortführt (BVerwG Urteil 27.09.1990 – 4 C 44.87) (Landesanstalt für Umweltschutz 2001).

##### Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen sind in der Bauleitplanung die gestörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes gleichartig und gleichwertig wiederherzustellen. Als Ziele von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die örtlichen und regionalen Zielsetzungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Als Ausgleich und Ersatz können nur solche Wirkungen gelten, die gegenüber dem Status quo eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und eine Aufwertung des Landschaftsbildes mit sich bringen. Als zeitnahe Wiederherstellung gilt nach Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2001) ein Zeitraum von 25 Jahren bzw. ein Zeitraum, in welchem eine Maßnahme ein stabiles Entwicklungsstadium erreicht hat. In dieser Zeit muss auch eine Pflege stattfinden. Bei der Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind etwaige Risiken des Maßnahmenerfolges mit zu berücksichtigen. Dies trifft besonders bei Lebensgemeinschaften und Biotopen zu, welche längere Zeiträume zur Wiederherstellung benötigen, sehr spezielle Standortansprüche aufweisen bzw. in denen Arten mit großen Raumansprüchen auftreten.

Die durch den B-Plan verursachten Eingriffe sollen in erster Linie gleichartig wieder ausgeglichen werden.

**Fauna und Flora:**

Bezüglich Fauna und Flora bedeutet dies die Wiederherstellung von Lebensräumen mit Sandrasen, Magerrasen, Gebüsch trocken-warmer Standorte. Dies erfolgt durch gezielte Ansaaten, Auftrag samenreichen Oberbodens, Sukzession bzw. Anpflanzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit wird ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches nicht gelingen, so dass planexterne Maßnahmen notwendig werden.

**Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild:**

Beim Schutzgut Boden erfolgt eine Kompensation durch Festsetzung von Schutzmaßnahmen und Entsiegelung, beim Wasser durch Versickerung des Niederschlagswassers. Für das Schutzgut Klima/Luft wird ein Ausgleich durch Pflanzpflichten und Begrenzung der Baufläche erreicht. Das Landschaftsbild wird durch Pflanzgebote wieder hergestellt. Das verbliebene Defizit wird durch die planexterne Maßnahmen ausgeglichen.

**4.3.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches**

Für die Schutzgüter Boden und Biotop sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen (außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes) notwendig. Die Verpflichtung zur Durchführung und die Sicherstellung für diesen Zweck werden insoweit in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

**RM1**

Entsiegelung einer Abstellfläche vor dem Hangar E5 (anrechenbar nur die Teilfläche welche innerhalb ehemaliger S-Bahntrasse liegt. Ansaat Sandrasen (Silbergrassaatgut) auf Rohböden. Unterhaltungspflicht und Pflege durch die Fa. Rauch wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

**RM4 (Flurstück-Nr. 7368)**

Anlage eines süd-west-exponierten Magerrasens mit kleinflächiger trocken-warmer Ruderalflur. Durch Zurückdrängen von Gehölzsukzessionen außerhalb des Waldes wird im F-Sektor ein streifenförmiger Magerrasen/Ruderalflur-Bestand entlang der Straße angelegt. Weiterhin erfolgen buchtenartige Verbreitungen des Streifens in den Waldbestand (Aussparen von größeren Bäumen) hinein. Rodung der Sträucher und Einsaat mit Magerrasensaatgut. Die Maßnahme wird vorzeitig ausgeführt. Im Anschluss wird die asphaltierte Fahrstraße auf einer Länge von ca. 500 m und einer Breite von ca. 2,5 m entsiegelt, ggf. vorhandener Kalkschotter wird abgetragen und durch Oberbodenauftrag aus dem Eingriffsbereich als Magerrasen/Magerwiese rekultiviert. Die Fläche stellt eine funktionale Vernetzung entlang südlich exponierter Waldränder zwischen dem F-Sektor und dem eigentlichen Flughafengelände her und dient somit einem Ersatz für wegfallende Biotopverbundfunktion im Geltungsbereich.

**RM5 (Flurstück-Nr.7361 Rheinmünster Stollhofen)** Anlage von Sandrasen, Magerrasen, Magerwiesen und Strauchbeständen auf sandiger Ackerfläche. Tiefpflügen zur Durchmischung Oberboden mit Sand. Ansaat der offenen Bodenflächen mit Magerrasen- und Sandrasensaatgut und Bepflanzung der Randbereiche mit thermophilen Sträuchern. Ca. 14.500 m<sup>2</sup> Magerrasen/Sandrasen, ca. 500 m<sup>2</sup> mit Sträuchern ca. 200 St, dazwischen Einsaat mit Magerrasensaatgut. Die Fläche dient auch als Ersatz für Eingriffe in das Biotop Nr. 172142161007 (Eingriffe in Sand- und Trocken- und Halbtrockenrasen), sie grenzt unmittelbar an bestehende Ausgleichsflächen an, welche eine direkte Verbindung zu den eigentlichen Flughafenflächen aufweisen.

Die Darstellung der planexternen Ausgleichfläche erfolgt in Karte 2 und 3 des Umweltberichts.

#### **4.3.2 Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten**

Weiterhin werden trotz Vermeidungsmaßnahmen streng geschützte Arten nach FFH-Richtlinie betroffen, sodass hier, um Verbotstatbestände zu vermeiden, vorgezogen auszuführende CEF-Maßnahmen durchgeführt werden müssen.

- **Vögel**  
Zur Minderung des Eingriffes sind die zeichnerisch dargestellten Flächen (RM4 und RM5) zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf diesen Flächen ist die Entwicklung von reich strukturierten, offenen Lebensräumen (Magerrasen) mit einem kleinräumigen Mosaik aus trockenwarmen Ruderalfluren, verbuschten Bereichen zu tätigen.
- **Reptilien**  
Zum Schutz und dauerhaften Erhalt der lokalen Zauneidechsenpopulation sind die Flächen (M4) dauerhaft zu erhalten und durch punktuelle Maßnahmen (Anlage von 6 Totholzhaufen, Überwinterungs- und Eiablageplätze aus Sand) als Lebensraum zu optimieren. Um die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen, werden die Ausgleichsmaßnahmen (CEF) vorgezogen durchgeführt.

#### **4.3.3 Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen**

Es ist vorgesehen, die Entwicklung und Fortentwicklung aller in den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder vertraglich geregelten Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in geeigneten Zeiträumen zu überwachen.

Ebenso vorgesehen ist eine Ökologische Baubegleitung der Bauarbeiten vor Baubeginn. Geregelt wird dies insgesamt im Rahmen des städtebaulichen Vertrags über die Verpflichtung zur Durchführung der Maßnahmen.

#### **4.4 Ergebnis der Eingriff-/ Ausgleichbilanzierung**

Die Berechnung des notwendigen Ausgleichs erfolgt nach der von BFL Mühlhngaus entwickelten Bewertungsmethode, die bereits der Aufstellung des geltenden Bebauungsplans für das gesamte Gebiet des Gewerbeparks zugrunde lag. Zusätzlich erfolgte für das Schutzgut Boden die Bewertung der Eingriffsfolgen und der Ausgleichsmaßnahmen nach der Methodik der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO).

Grundsätzlich ist der Ausgleich aus dem Umfang der erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Eingriffsfläche herzuleiten, als Ausgleich sind mindestens gleiche Qualität (Rang- oder Wertstufe) auf ähnlicher Fläche zu erreichen.

Als Eingriffe sind nur solche zu werten, die nach den derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig sind. Zusätzlich sind in der Bilanz auch die im gültigen B-Plan festgesetzten Entsiegelungsflächen als Eingriff zu bewerten, die bisher noch nicht umgesetzt wurden. Diese sind nach ihrem Zielzustand zu bewerten.

Es ist zu erwarten, dass die Auswirkungen der durch die Planänderung zulässig werdenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit den geplanten Maßnahmen planintern (RM2, RM3) und planextern (RM1, RM 4, RM5) ausgeglichen oder soweit verringert werden, dass keine erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen verbleiben.

## 5 Änderungsinhalte der 3. Änderung

### 5.1 Maß der baulichen Nutzung

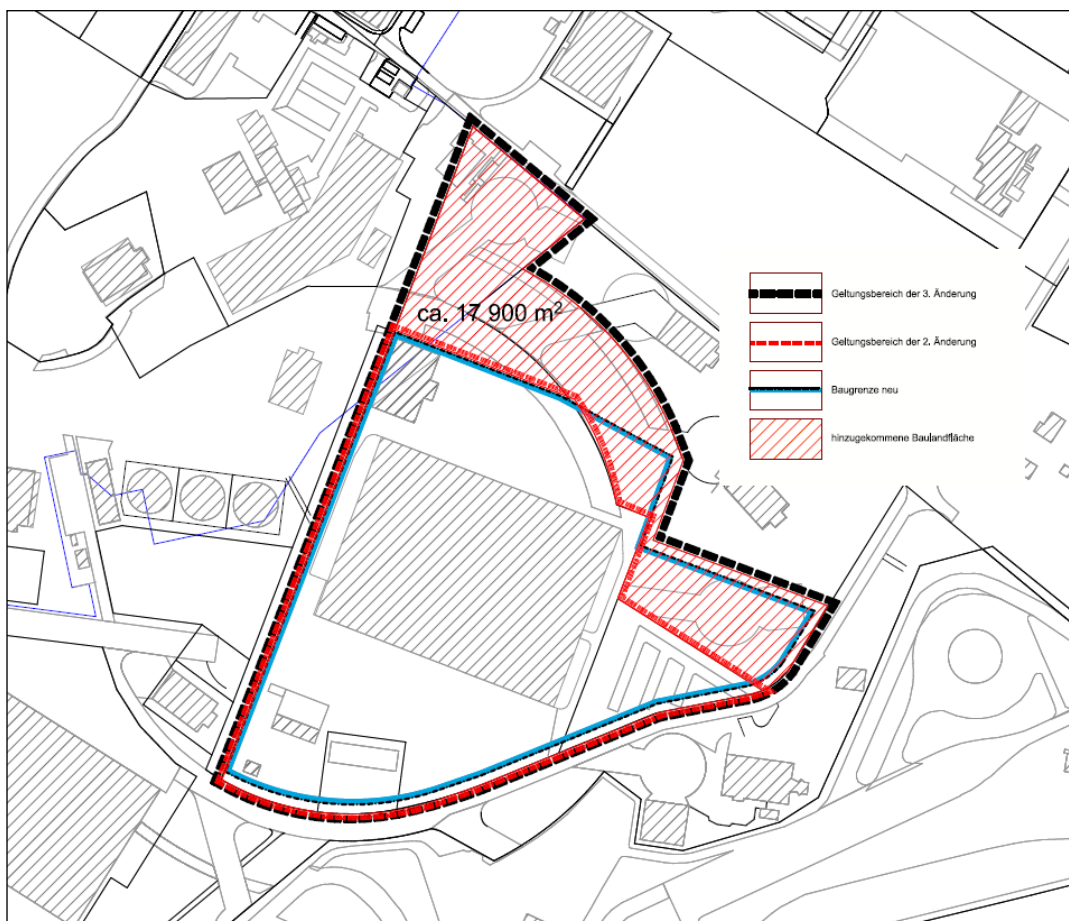
Die zuletzt im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gilt unverändert fort. Sie ermöglicht auch mit der jetzigen Erweiterung des Geltungsbereichs in bisher nicht als Baufläche ausgewiesenen Bereiche eine dem Standort angemessene kompakte Nutzung der Bauflächen.

Zusätzlich sehen die zu ändernden Festsetzungen vor, dass die zulässige Grundfläche in Anwendung von § 19 Abs. 4 (3) BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf.

Die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 (2) BauNVO von 0,8 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ermöglicht eine den betrieblichen Notwendigkeiten angepasste Grundstücksnutzung mit offenen ebenerdigen Lagerflächen. Durch die gleichzeitige Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und Lager- und Ausstellungsflächen wird die Auswirkung auf die natürliche Funktion des Bodens minimiert.

### 5.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels der durch Baugrenzen umschlossenen Bereiche schont entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung soweit als möglich hochwertige Flächen, insbesondere wenn ihnen artenschutzrechtliche Bedeutung zukommt. Deshalb sind die mit Gebäuden überbaubaren Grundstücksflächen - vorbehaltlich einer geringer Erweiterung im Nordosten - auf den südlichen, bereits überbauten bzw. versiegelten Grundstücksbereich beschränkt.



### **5.3 Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen**

Zur Reduzierung der privaten Erschließungsanlagen sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen nur innerhalb der in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen (St) zulässig. Gleiches gilt auch für Nebenanlagen.

Davon werden nur Lager- und Ausstellungsplätze, Werbeanlagen, Einfriedungen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Erdbehälter, Zisternen u. ä.) ausgenommen, da sie nicht oder nur im geringen Umfang zur Versiegelung des Bodens beitragen und keine oder nur geringe negativen Auswirkungen, zum Beispiel durch Schattenwurf, auf die benachbarten Freiflächen haben. Für Lagerplätze, die überdacht werden, gilt dies außerhalb der Baugrenzen jedoch nur in einer speziell dafür definierten Zone. Auf diese Weise wird der durch Gebäude überbaubare Grundstücksanteil kompakt begrenzt.

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

Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind aus dem Umweltbericht und Grünordnungsplan entwickelt (siehe auch Punkt 4 der Begründung) und werden entsprechend den dortigen Empfehlungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Darüber hinaus werden die nachfolgenden Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

#### Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtemissionen

Im öffentlichen Straßenraum und auf den Grundstücken sind nur Leuchten mit insektenfreundlichen Lampen ( z. B. Natriumdampflampen oder warmweiße LED-Leuchten) zulässig. Mit der Maßnahme sollen Eingriffe und Schädigungen der Insektenwelt auf das notwendige Maß verringert werden.

#### Maßnahmen zur Vermeidung unerwünschter klimatischer Auswirkungen

Um eine Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen, sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Rasenbau-/ Rasengittersteinen zu befestigen. Um einen Teil der kurzwelligen Strahlung zu reflektieren und so die Aufheizung zu reduzieren, sind sonstige Stellplätze mit hellen Materialien auszuführen.

#### Maßnahmen zum Bodenschutz/Wasser

Um negative Auswirkungen auf den Boden gering zu halten, sollen Aufschüttungen und Abgrabungen nur im unbedingt notwendigen Maße erfolgen. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (bei den Ausgleichsmaßnahmen) angestrebt werden. Um Niederschlagswasser auf kurzem Weg wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen und die Belastung der Kanalnetze zu beschränken, ist das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern, falls dies schadlos möglich ist. In Bereichen mit Auffüllungen ist eine Entfernung der Auffüllungen zu empfehlen, sofern hier versickert werden soll.

### **5.5 Anpflanzen von Bäumen , Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**

Die Baumreihe entlang der Erschließungsstraße sichert die Einbindung der Maßnahme in das Landschaftsbild unter anderem, indem die Höhe der Betriebsgebäude optisch reduziert wird.

Eine angemessene Anzahl von Baumstandorten innerhalb der Stellplatzanlagen wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus, indem durch Schattenwurf und die Verdunstungsleistung die Aufheizung der befestigten Flächen reduziert wird.

Durch die Festsetzungen zur sonstigen Gebietsdurchgrünung wird die Grüngestaltung, die für die notwendigen Ausgleichsflächen gilt, ergänzt und die Versiegelung der Grundstücksflächen beschränkt.