



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf)

Gemeinde Römerstein

Ortsteil Zainingen

Viehtrieb II

Stand: 24.05.2023



Inhalt

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS	4
3.	BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	4
4.	PLANUNG	5
4.1	Städtebauliches Konzept	5
4.2	Verkehrliche Erschließung	6
4.2.1	KFZ – Erschließung	6
4.2.2	Ruhender Verkehr	6
4.2.3	Radweg	6
4.3	Grün- und Freiraumplanung	6
4.4	Ver- und Entsorgung	6
4.5	Lärm	7
4.6	Geologie / Baugrund	8
5.	BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage	9
5.4	Höhe baulicher Anlagen	9
5.5	Nebenanlagen	9
5.6	Garagen und Stellplätze	9
5.7	Leitungsrecht	9
5.8	Grünordnerische Festsetzungen	9
5.9	Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers	10
6.	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	10
6.1	Fassadengestaltung	10
6.2	Dachform und Dachgestaltung	10
6.2.1	Dachform	10
6.2.2	Dachdeckung	10
6.3	Werbeanlagen	10
6.4	Ausgestaltung der unbebauten Flächen	11
6.5	Höhenlage des Geländes/Einfriedungen	11
6.6	Niederspannungsfreileitungen	11



7.	UMWELTBERICHT / EINGRIFFS- AUSGLEICHSBEWERTUNG	11
7.1	Zusammenfassung des Umweltberichts	11
7.2	Zusammenfassung der Eingriffs- / Ausgleichsbewertung nach § 1a BauGB	12
7.3	Artenschutz	12
8.	KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG	12



1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Der Bebauungsplan „Viehtrieb II“ hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebiets Viehtrieb in Zainingen zu schaffen. Das Plangebiet auf den Grundstücken Flst. Nr. 4464, 4465, 4466, 4467, 412/5, 412/6, 412/4, 412/7 und Teile der Grundstücke Flst. Nr. 418/1, 4476, 4463, 412/9 und 4458 befindet sich im Osten von Zainingen südlich der Bundesstraße B28.

Das bestehende Gewerbegebiet Viehtrieb soll an dieser Stelle erweitert werden, um die Möglichkeit für gewerbliche Erweiterungen und/oder Neuansiedlungen im Bereich des ausgewiesenen Gewerbe- und Sondergebiets zu schaffen. Die Entwicklung des Gebiets fördert und dient der örtlichen Entwicklung und Stärkung des Mittelstandes in der Region. Gleichzeitig dient das Sondergebiet der Ansiedlung eines Betriebshofs für Bodenmanagement und Recycling, welcher aufgrund der ausgeführten Tätigkeiten und der dadurch entstehenden Lärmimmissionen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bodenmanagement und Recycling“ ausgewiesen wird.

Mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans „Viehtreib II“ werden die Ziele der Gemeindeentwicklung planungsrechtlich fortgeführt und das erforderliche Bebauungsplanverfahren formal auf den Weg gebracht.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha und befindet sich im Osten des Ortsteils Zainingen der Gemeinde Römerstein.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück Nr. 4500/2
- Im Osten durch die Flurstücke Nr. 4488 und 4487
- Im Süden durch die Flurstücke Nr. 4468, 4463, 4460, 413/1 und 412/3
- Im Westen durch die Flurstücke Nr. 424, 422, 412/9, 412 und 4453

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Bundesstraße B 28 und offene Feldlage, im Osten und im Süden an offene Feldlage und im Westen an die vorhandene Gewerbebebauung im Baugebiet „Viehtrieb“. Die umgebende Gewerbebebauung ist durch ein bis zweigeschossige Gewerbeeinheiten mit teilweise integrierten Wohnungen und Einzelhäuser für die Betriebsinhaber geprägt.

3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Viehtrieb II“ gibt es im östlichen Bereich des Plangebiets derzeit keine planungsrechtlichen Bindungen.

Im Westen überlagert der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Viehtrieb II“ teilweise den Bebauungsplan „Viehtrieb“, in Kraft getreten am 08.01.2009. Zu den betroffenen Flurstücken zählen die Flst.Nr. 412/5, 412/6, 412/8 und 4458 sowie Teile der Flst.Nr. 412/4, 412/7 und 412/9. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Viehtrieb II“ werden alle bisher im Geltungsbereich gültigen schriftlichen und zeichnerischen



planungsrechtlichen Festsetzungen als auch örtliche Bauvorschriften außer Kraft gesetzt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Urach weist den Bereich im Osten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als landwirtschaftliche Fläche und den westlichen Bereich als geplante Gewerbefläche aus. Der Bebauungsplan ist somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bodenmanagement und Recycling“ umgewandelt.

4. PLANUNG

4.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebiets "Viehtrieb" und die Realisierung eines Betriebshofs für Bodenmanagement und Recycling im Anschluss an das Gewerbegebiet zu schaffen.

Ziel des Vorhabens ist der Neubau eines Bürogebäudes mit Nebenräumen und Umkleiden für die Mitarbeiter und im Erdgeschoss integrierten Garagen. Direkt anschließend befindet sich die neue Fahrzeugs- und Produktionshalle. Gegenüber soll eine Überdachung für Fahrzeuge und Mulden sowie das Aushublager entstehen.

In der Mitte des Betriebsgeländes befindet sich auf der östlichen Seite die Aufbereitungsfläche für Betonbrecharbeiten, welche durch eine Lärmschutzwand, in Form von gemauerten Boxen, von dem gegenüberliegenden Bereich mit einer Misanlage getrennt ist. Die 10 m hohe Lärmschutzwand dient dazu, den entstehenden Lärm bei den Betonbrecharbeiten abzuschirmen, sodass das bereits bestehende Gewerbegebiet „Viehtrieb“ nicht so stark beeinträchtigt wird. Auch der Neubau an der südwestlichen Grenze dient dem Lärmschutz.

Auf dem Betriebsgelände soll ebenfalls eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen für die Mitarbeiter entstehen. Im Norden und im Osten sind Baustoffmulden, Mulden für die Zwischenprodukte und die Wasseraufbereitung vorgesehen.

Da der Betrieb direkt am Ortsein- und Ausgang von Zainingen an der B28 liegt, soll die Außenansicht des Betriebsgeländes durch eine angemessene landschaftsarchitektonische Gestaltung aufgewertet werden. Ebenfalls dient dies der landschaftlichen Einbindung.

Westlich des Sondergebiets schließt das bereits bestehende Gewerbegebiet Viehtrieb an. Im Zuge des Sondergebiets findet hier eine Neuordnung der Grundstücke statt. Dabei wird die Erschließungsstraße Hochsträß etwas verkürzt.

Der bestehende Feldweg in Nord- Süd Richtung wird durch das geplante Sondergebiet unterbrochen. Dieser wird zukünftig im direkten Anschluss an das Sondergebiet im Süden verlaufen, sodass die bisherige Verbindung bestehen bleibt.



4.2 Verkehrliche Erschließung

4.2.1 KFZ – Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des östlichen Bauplatzes erfolgt über eine neue Erschließungsstraße parallel zur B28 im Bereich des derzeitigen Wirtschaftsweges. Der westliche Bauplatz wird aus dem Bestand "Hochsträß" erschlossen und bildet das Ende dieser Erschließungsstraße.

4.2.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird hauptsächlich auf privatem Grund untergebracht. Diese Vorgehensweise hat sich in der Praxis bewährt und soll somit weiterverfolgt werden. Im Hinblick auf die entstehenden Grundstücksgrößen ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, welcher ausschließlich durch die Gewerbetreibenden ausgelöst wird, durchaus vertretbar.

Die bereits bestehenden öffentlichen Parkplätze im Westen werden aufgrund der neuen Erschließungsstraße verlegt und etwas reduziert.

4.2.3 Radweg

Da der bisherige Wirtschaftsweg entlang der B28 auch als überregionaler Radweg dient wird die Straße so verbreitert, dass beidseitig ein Radfahr- Schutzstreifen mit einer Mindestbreite von 1,25 m abmarkiert werden kann. Durch die Restfahrbahnbreite von 5,50 m ist ein Begegnungsverkehr LKW/LKW bei langsamer Fahrt möglich ohne den Schutzstreifen überfahren zu müssen.

4.3 Grün- und Freiraumplanung

Zur Durchgrünung des Gebietes werden Festsetzungen für die Außenanlagen getroffen wie z.B. flächenhaftes Pflanzgebot, Pflanzgebot und Pflanzbindung für Bäume und Einfriedungen. Dadurch ist bei der gebotenen Funktionalität des Gebiets eine ausreichende Durchgrünung gegeben. Die vorhandenen Grünstrukturen entlang der B28 werden weit möglichst erhalten und durch Pflanzgebote für Einzelbäume ergänzt. Das flächenhafte Pflanzgebot und die zusätzliche Bepflanzung um die Grundstücke tragen zur landschaftlichen Einbindung bei und schirmen die Bauplätze zur offenen Feldlage hin ab.

4.4 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebiets erfolgt durch ordnungsgemäßen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz. Im Zuge der neuen Erschließung werden die Ver- und Entsorgungsleitungen Großteils erneuert.

Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz der Netze BW. Im Zuge der Baumaßnahme wird eine Umlegung der Kabel der Telekom und der Netze BW erforderlich.



Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt in einem modifizierten Mischsystem. Dabei wird das Regenwasser der Verkehrsflächen mit dem häuslichen sowie betrieblichen Schmutzwasser dem Mischwasserkanal zugeführt. Das Regenwasser der Dachflächen wird in einen Regenwasserkanal eingeleitet, um dann in der bestehenden Mulde an der B28 zu versickern. Dieses Entwässerungssystem wird für den westlichen Bauplatz im Gewerbegebiet Viehtrieb beibehalten.

Innerhalb des Sondergebiets wird nur das häusliche und betriebliche Schmutzwasser dem Mischwasserkanal zugeführt. Das gesamte Regenwasser soll auf dem Baugrundstück zurückgehalten werden, um nach Reinigung im Produktionsprozess genutzt werden. Überschüssiges Regenwasser soll dann auf dem Baugrundstück versickert werden.

Zur Schonung des Wasserhaushalts und zur Verbesserung des Kleinklimas wird vorgeschrieben, dass das unbelastetes Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickert werden muss. Gegebenenfalls sind Abläufe aus Abscheidern, zum Beispiel in Tankstellenbereichen, direkt in den Mischwasserkanal einzuleiten.

Die Planung der Regenwasserbewirtschaftung und -versickerung und die Genehmigung nach Wasserrecht erfolgt in einem separaten Planungsverfahren.

4.5 Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowie im Vorgriff auf das bau- und immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren für das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bodenmanagement und Recycling“ ist eine Schallimmissionsprognose notwendig, sodass nachgewiesen werden kann, dass durch die Ansiedlung des späteren Betriebs in der Nachbarschaft keine Immissionskonflikte entstehen. Das schalltechnische Gutachten wurde durch das Büro **rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG** (Berichtsnr.: B22588_SIS_02 vom 31.03.2023) erarbeitet.

Bei der zu erwartende Geräuschsituation wurden mehrere Betriebsszenarien untersucht, wie sie für einen Maximalbetrieb angegeben wurden. Dabei wurde ein paralleler Betrieb aller notwendigen Maschinen ausgeschlossen. Dementsprechend wurde die Geräuschentwicklung in drei Szenarien untersucht – bei Betrieb der Mischanlage, bei Betrieb des Holzshredders und bei Betrieb des Brecheranlagen. Eine Art 'Grundbetrieb', bestehend aus Bagger bzw. Radlader, Stapler, Kran, Tankstelle, Waschplatz und Pkw-Verkehr wurde in jedem Szenario angenommen.

Die Berechnungsergebnisse der drei Szenarien zeigen auf, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [7] an den maßgeblichen Immissionsorten zur Tageszeit um mindestens 6 dB unterschritten werden. Ein Betrieb zur Nachtzeit wurde nicht vorgesehen. Damit wird das sogenannte 'Irrelevanz-Kriterium' nach TA Lärm [7] erreicht, wonach sich durch die betrachtete Zusatzbelastung kein Immissionskonflikt ergibt, selbst wenn die Geräuschvorbelastung durch weitere Gewerbebetriebe und Anlagen nicht bekannt ist.

Gegen den Anlagenzielverkehr bestehen aus schalltechnischer Sicht ebenfalls keine Bedenken.

Voraussetzung für diese Beurteilung und einen immissionsverträglichen Betrieb sind der gemäß Planstand vom 05.12.2022 vorgesehene Riegelbau (SM 1) aus Büro und



Fahrzeughalle sowie die auf 10 m erhöhten Lagerboxen (SM 2) auf der Aufbereitungsfläche. Ebenso wurde davon ausgegangen, dass die mobilen Aggregate der Brecheranlage und auch der Holzshredder im Osten der Lagerboxen auf der Aufbereitungsfläche betrieben werden (SM 3).

4.6 Geologie / Baugrund

Bereits im Zuge der Erschließung des GE „Viehtrieb“ wurde ein hydrogeologisches Baugrundgutachten in Auftrag gegeben, in welchem auch die nun als Erweiterung anstehende Fläche „SO Viehtrieb II“ enthalten ist. Die geforderte Tragfähigkeit auf dem anstehenden Boden wird nicht erreicht. Es sind durchgehend Bodenverbesserungsmaßnahmen erforderlich.

5. BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) und sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Bodenmanagement und Recycling“ ausgewiesen.

Sonstige Sondergebiete (SO) werden gem. § 11 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen, wenn sich diese von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Da es sich bei dem Vorhaben um einen Betriebshof für Bodenmanagement und Recycling handelt und dabei zeitweise erhebliche Lärmemissionen entstehen können, sodass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm weder in einem Gewerbegebiet noch in einem Industriegebiet eingehalten werden können, wird das Plangebiet als Sondergebiet ausgewiesen. **Des Weiteren ergibt sich die Festlegung als Sondergebiet aus der Art der Nutzungen, die an dieser Stelle in Zainingen, aufgrund des sich in unmittelbarer Nähe befindlichen Steinbruchs/Schotterwerks, konzentriert angesiedelt werden sollen.**

Im Osten wird das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) fortgeführt. Gewerbegebiete (GE) dienen gem. § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Ausgeschlossen werden **Einzelhandelsbetriebe**, Vergnügungsstätten, Tankstellen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, da das Gebiet ausschließlich dem produzierenden Gewerbe vorgehalten werden soll.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die Festlegung von Grundflächenzahl und zulässigen Gebäudehöhen. Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Geschossflächenzahl entfallen, da die innere Organisation des Gebäudes dem Bauherrn überlassen werden soll. Gegen eine intensive Nutzung des Gebäudeinnern ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nichts einzuwenden, solange die äußere Kubatur des Gebäudes sich ins Ortsbild einfügt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die gewerbliche Nutzung und gewährleisten eine dem Standort in Ortsrandlage angemessene Bebaubarkeit des Grundstücks.



5.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich im Gewerbegebiet an der westlich angrenzenden Bestandsbebauung und im Sondergebiet an der Planung des neuen Betriebshofs.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, um die städtebauliche Idee zu gewährleisten und gleichzeitig eine möglichst hohe Flexibilität hinsichtlich der möglichen Bebauung für die Bauherren zu gewährleisten. So werden in der Regel nur bestimmte Mindestabstände zum Außenbereich oder Nachbargrundstücken hin definiert.

Es ist eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Hierbei wird von der Längenbeschränkung von 50 m abgesehen und so die im Plangebiet gewünschte möglichst große Flexibilität gewährleistet. Dies entspricht der westlich an das Baugebiet angrenzenden Bebauung.

Durch die Festsetzung der Bauweise soll eine möglichst flexible und intensive Nutzung der Grundstücke erreicht werden. Gliedernde Grundflächen mit Pflanzgeboten sichern ein Mindestmaß an Durchlüftung und Grüneinbindung.

Der städtebaulich wirksame Abstand der Baugrenze nach außen wurde so gewählt, dass einer wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke unter Sicherung ausreichend dimensionierter Pflanzflächen nach außen Rechnung getragen wird.

Im nördlichen Bereich wird ein Abstand zur Bundesstraße B28 von 20 m eingehalten. Innerhalb dieses Bereichs ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.

5.4 Höhe baulicher Anlagen

Bezugshöhe für die Gebäudehöhe ist die im Plan eingetragene Höhe. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird vom Bauherren im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

5.5 Nebenanlagen

Aus grünordnerischen und städtebaulichen Gründen sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den mit Pflanzgeboten belegten Flächen sowie im Abstandsstreifen zur B28 sind Nebenanlagen generell unzulässig.

5.6 Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze können nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

5.7 Leitungsrecht

Innerhalb des Geltungsbereichs im Gewerbegebiet sind Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Römerstein und der Energieversorgungsunternehmen erforderlich.

5.8 Grünordnerische Festsetzungen

Die angemessene Eingrünung des Plangebiets ist ein wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplans.



Hier wird eine landschafts- und standortgerechte Begrünung angestrebt.

Daher sind Pflanzgebote für Bäume und flächenhafte Bepflanzungen festgesetzt.

5.9 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

Notwendige Beeinträchtigungen des Grundstücks zur Herstellung der Erschließungsanlagen sind zu dulden. Dies ermöglicht eine flächensparende Erschließung und klare Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen an der Einfassung der Straße.

6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche und gestalterische Qualität des geplanten Vorhabens werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Gestaltung der unbebauten Flächen für notwendig erachtet.

Die örtlichen Bauvorschriften sichern eine der Ortsrandlage des Plangebietes entsprechende maßstäbliche Bebauung am Übergang zur freien Landschaft und gewährleisten zugleich ausreichend Spielraum für eine individuelle Gestaltung.

6.1 Fassadengestaltung

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung erfolgen aus gestalterischen Gründen, da Erfahrungen gezeigt haben, dass glänzende Farben störende Auswirkungen auf Nachbargrundstücke haben und sich des Weiteren nicht in die Bestandsbebauung integrieren.

6.2 Dachform und Dachgestaltung

6.2.1 Dachform

Ziel der Festsetzungen über die Dachform ist eine ruhige Dachlandschaft mit einem einheitlichen Charakter, welche sich in die Bestandsbebauung einfügt und am benachbarten Gewerbegebiet Viehtrieb orientiert.

6.2.2 Dachdeckung

Als Dacheindeckung der Dächer ist nur rotes bis rotbraunes und grau bis anthrazit, nicht glänzendes und nicht reflektierendes Material zulässig, damit sich die Neubebauung in die bestehende Dachlandschaft einfügt. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in offene Gewässer sind für Hauptdächer keine Materialien aus Kupfer, Blei und Zink zulässig.

Ebenso sind extensiv begrünte Dächer zulässig.

Solaranlagen sind parallel und bei Flachdächern auch aufgeständert zulässig, da sie sich gestalterisch in die Dachlandschaft integrieren sollen.

6.3 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen der Minimierung der visuellen Belastung von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft und der ländlich geprägten Umgebung. Es soll verhindert werden, dass Werbeanlagen das Gesamtbild dominieren.



6.4 Ausgestaltung der unbebauten Flächen

Aus ökologischen Gründen und zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind gering frequentierte, offene Stellplätze für PKW mit wasserdurchlässigem Material herzustellen. Es soll möglichst viel Vegetationsfläche verbleiben und Regenwasser dem Boden zugeführt werden.

LKW-Parkplätze bzw. mit LKW befahrbare Verkehrs- und Rangierflächen sind wasserundurchlässig herzustellen.

6.5 Höhenlage des Geländes/Einfriedungen

Es ist die maximalen Gebäudehöhen festgelegt, bezogen jeweils auf die festgesetzte Bezugshöhe.

In Bezug auf Einfriedungen werden Festsetzungen getroffen, um die Höhe zu begrenzen. Hohe Einfriedungen wirken sich negativ auf das Straßenbild aus.

Das Gelände ist abzuböschten bzw. der Höhenlage der Straße anzupassen.

Zu befahrbaren öffentlichen Flächen muss mit Einfriedungen ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden, um die Verkehrssicherheit und die Unterhaltung der Straßen zu gewährleisten.

6.6 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen und andere Freileitungen erhöhen die Gefahr von Unfällen. Des Weiteren entsprechen sie nicht den heutigen Ansprüchen an ein harmonisches Ortsbild. Sie sind daher nicht zugelassen.

7. UMWELTBERICHT / EINGRIFFS- AUSGLEICHSBEWERTUNG

7.1 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Gemeinde Römerstein plant mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Viehtrieb II“ die Ausweisung von ca. 3,4 ha Gewerbe- und Sondergebietsflächen in Zainingen.

Mit der Ausweisung des Bebauungsplans „Viehtrieb II“ sind im westlichen Teil aufgrund des bereits bestehenden Planrechts keine weitergehenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Dabei ist die Bedeutung der Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Grundwasser, Klima und Luft und Landschaftsbild eher als gering einzustufen.

Für die Bebauung der Wiesen- und Ackerflächen im östlichen Bereich ist das Planvorhaben für die einzelnen Schutzgüter mit einer mittleren bis hohen Beeinträchtigung verbunden.

Die Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben sind im Umweltbericht dargelegt und bewertet.

Durch das Bauvorhaben findet ein Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft statt. Für die weiteren Umweltgüter wurden keine erheblichen Auswirkungen ermittelt.

Um die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet dargestellt.



Durch die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus dem Ökokonto (Büro Pustal, Pfullingen) wird der Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft weitreichend kompensiert.

Für die zu erwartenden Eingriffe wurden umfangreiche Ersatzmaßnahmen aus dem Ökokonto bereitgestellt.

7.2 Zusammenfassung der Eingriffs- / Ausgleichsbewertung nach § 1a BauGB

Grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie geeignete Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet wurden in den Bebauungsplan integriert. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets werden aus dem Ökokonto der Gemeinde Römerstein verzeichnet.

7.3 Artenschutz

Faunistische Untersuchungen zum Artenschutz liegen vor.

Die Biotopstrukturen und das Artenvorkommen wurden im Frühjahr und Sommer 2022 untersucht. Die vertiefenden Untersuchungen für Vögel, Reptilien, Schmetterlinge und Dicke Trespe ergaben, dass die Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1-3 BNatSchG unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

8. KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG

Sämtliche Kosten des Verfahrens und der Erschließung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.



Anlagen

- Geräuschimmissionsprognose (Stand 31.03.2023)
- Relevanzprüfung zum Artenschutz (Stand 12.08.2022)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Stand 20.12.2022)
- Umweltbericht

aufgestellt: Weilheim a.d. Teck, xy.xy.xyxy

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG

Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung

Bahnhofstraße 4

73235 Weilheim a.d. Teck

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom xy.xy.xyxy zugrunde.

Römerstein, _____

Anja Sauer
Bürgermeisterin