

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 56/2
„Gewerbepark Schwäbische Alb – 2. Bauabschnitt“
in Geislingen / Türkheim

A. Erläuterungsbericht

Ausgangslage

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Geislinger Stadtbezirks Türkheim zwischen der Kreisstraße K 1436 nach Aufhausen und dem Autobahnzubringer, der Landstraße I 1230, weit außerhalb jeglicher Bebauung und bietet damit eine langfristige Perspektive für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben jenseits von Konflikten mit bestehenden Gemengelagen.

Von der Ortslage Türkheim steigt das Gelände nach Südwesten an, um nach einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Kuppe nach Süden wieder leicht abzufallen. Die Kuppe bildet eine optische Trennung zum Ort.

Der Geltungsbereich ist Teil des im rechtskräftigen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ausgewiesenen regionalbedeutsamen Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen mit einer Entwicklungsfläche von insgesamt 52 Hektar.

Planungsträger

Für die Entwicklung des regionalbedeutsamen Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen wurde im Jahr 2001 der interkommunale Zweckverband „Gewerbepark Schwäbische Alb“ gegründet. Diesem gehören neben der Stadt Geislingen acht weitere Kommunen des Mittelbereichs Geislingen (Bad Ditzgenbach, Bad Überkingen, Deggingen, Kuchen, Gruibingen, Wiesensteig, Mühlhausen und Drackenstein) und der Landkreis Göppingen an. Damit umfasst der interkommunale Zweckverband ein Einzugsgebiet von neun Gemeinden und insgesamt ca. 54.000 Einwohnern und den Landkreis Göppingen (insgesamt 264.000 Einwohner). Die Gründung des Zweckverbands erfolgte im Jahr 2003.

Ziel des Zweckverbands ist die Rahmenbedingungen für die künftige gewerbliche Entwicklung des Raumes Geislingen / Oberes Filstal zur Schaffung neuer Arbeitsplätze und zur Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern.

Planerfordernis

Vor knapp 20 Jahren wurde der erste Bauabschnitt des Gewerbeparks Schwäbische Alb mit einer Nettogewerbefläche ca. ca. 9,5 Hektar (Bruttofläche ca. 15 Hektar) erschlossen. Diese Gewerbeflächen sind mittlerweile alle veräußert bzw. bereits bebaut.

Der in der Stadt Geislingen und den beteiligten Zweckverbandsmitgliedern vorhandene Bedarf nach neuen (größeren) Gewerbeflächen kann in den jeweiligen Kommunen nicht befriedigt werden. So sind z. B. in der Stadt Geislingen keine nennenswerten Gewerbeflächen vorhanden,

die suchenden Interessenten angeboten werden können. Aufgrund der mangelnden gewerblichen Reserveflächen können sich ansässige Gewerbebetriebe aktuell nicht in dem erforderlichen Umfang entwickeln; neue Betriebe können nicht angesiedelt werden.

Deshalb soll jetzt der 2. Bauabschnitt des interkommunalen Gewerbeparks Schwäbische Alb planerisch angegangen werden. Dadurch können ca. 7,4 Hektar neue Gewerbeflächen geschaffen werden. Damit wollen die Zweckverbandsgemeinden den Flächenengpässen im Gewerbeflächenangebot entgegenzuwirken. Durch die Weitergabe der Flächen mit einer Bauverpflichtung und Wiederkaufsrecht ist sichergestellt, dass sie tatsächlich zur Deckung des aktuell vorhandenen Flächenbedarfs genutzt werden.

Geltungsbereich

Die vorliegende Planung schließt an den 1. Bauabschnitt des Gewerbeparks an und umfasst vier Flurstücke 921/1, 922, 955/1 und 937 der Gemarkung Türkheim, die bislang landwirtschaftlich genutzt werden. Ein Bebauungsplan für das Gebiet existiert bisher nicht.

Die äußere Erschließung erfolgt über den 1. Bauabschnitt des Gewerbeparks, welcher über einen Kreisverkehr an die L 1230 angebunden ist. Das Plangebiet fällt stark von Norden nach Süden hin ab. Am südlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich das Biotop „Steinriegel im Gewann Rappertsbühl“ (Nr. 174241171270). Der Steinriegel ist mit einem Feldgehölz bewachsen.

Alle Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum des Zweckverbands Gewerbepark Schwäbische Alb.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56/2 „Gewerbepark Schwäbische Alb, 2. Bauabschnitt“ im Stadtbezirk Türkheim

Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet liegt im regionalen Gewerbeschwerpunkt gemäß PS 2.4.3.1.1 (Z) des Regionalplans für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen mit einer Entwicklungsfläche von insgesamt 52 Hektar. In diesen Schwerpunkten sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht

vereinbar sind. Zudem sind hier Einzelhandelsgroßprojekte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² (PS. 2.4.3.2.2 (Z)), Einzelhandelsagglomeration (PS 2.4.3.2.8 (Z)) sowie Veranstaltungszentren unzulässig (vgl. PS 2.4.3.1.4 (Z)).

Regionalplanerische Restriktionen gegen die geplante Ausweisung des Gewerbegebiets liegen nicht vor. Regionale Grünzäsuren, die Ziele der Raumordnung darstellen, sind von der Planung nicht betroffen. Der Geltungsbereich grenzt im Osten an einen regionalen Grünzug gemäß PS 3.1.1 (Z) des Regionalplans an. Mit dem geplanten 2. Bauabschnitt ist die Entwicklung des regionalbedeutsamen Schwerpunkts nach Osten abgeschlossen. Mit der Planung erfolgt eine abschließende Ausformung des Grünzugs.

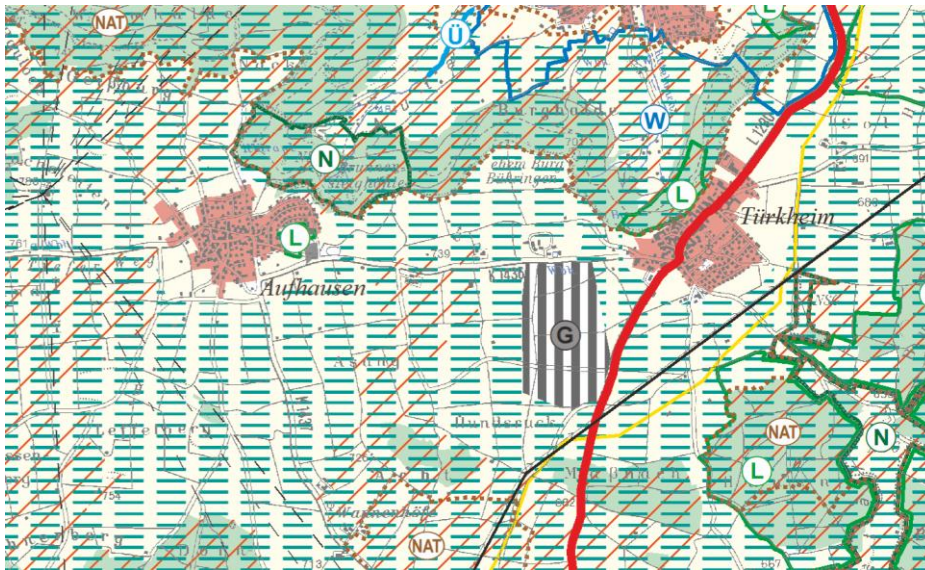


Abbildung 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte 38 des Regionalplans des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) der Stadt Geislingen mit den Gemeinden Kuchen und Bad Überkingen ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VVG Geislingen/Kuchen/Bad Überkingen

Gewerbeflächenbedarf

Der Gewerbeflächenbedarf wird beispielhaft für die Stadt Geislingen, die mit 45,5 % den größten Anteil am Zweckverband Gewerbepark hat und auf deren Gemarkung die Verbandsflächen liegen, aufgezeigt. Daraus werden Rückschlüsse für den Bedarf des interkommunalen Zweckverbands Gewerbepark Schwäbische Alb gezogen. Zunächst wird der Gewerbeflächenbedarf anhand der Fortschreibung der Gewerbeflächenverkäufe im Bestand in der Stadt Geislingen (ausschließlich Privatflächen) und neu erschlossene Gewerbeflächen im Gewerbepark Schwäbische Alb (ausschließlich kommunale Flächen) und anhand von wirtschaftlichen Kennzahlen und Modelle aufgezeigt.

a. Fortschreibung von Flächenverkäufen im Gewerbepark und Geislingen

Als Grundlage für die Abschätzung des zukünftigen Bedarfs werden die Verkäufe der gewerblichen Bauflächen zwischen 2016 und 2024 betrachtet. Auf dieser Grundlage wird versucht, diese für die Zukunft fortzuschreiben, wobei davon ausgegangen wird, dass sich diese jeweils auf einem gleichbleibenden Niveau bewegen. Es handelt sich um eine sehr vereinfachte Methodik, die allerdings voraussetzt, dass überhaupt ausreichend Gewerbeflächen vorhanden sind, die gehandelt werden können. U. U. kommen trotz großer Flächennachfrage und eines großen Flächenbedarfs keine Verkäufe zustande, weil keine Gewerbeflächen auf dem Markt sind.

Die folgende Tabelle zeigt die veräußerten Gewerbeflächen (ohne MiI-Flächen) 2016 bis 2024.

Jahr	Verkäufe im Gewerbepark Schwäbische Alb	Private Verkäufe in Geislingen Bestandsflächen
	Flächengröße	Flächengröße
2016	ca. 1.200 m ²	ca. 3.400 m ²
2017	ca. 35.800 m ²	---
2018	ca. 4.500 m ²	ca. 4.000 m ²
2019	ca. 3.600 m ²	---
2021	ca. 1.500 m ²	ca. 17.600 m ²
2022	ca. 17.700 m ²	ca. 9.700 m ²
2023	---	ca. 8.200 m ²
2024	ca. 2.000 m ²	ca. 8.000 m ²
Gesamt	ca. 66.300 m ²	ca. 50.900 m ²
Gesamt in 9 Jahre	Ca. 117.200 m²	

Quelle: Eigene Erhebungen Stadt Geislingen

Bei den Flächen im Stadtgebiet handelt es sich vorwiegend um bebaute Grundstücke und Bestandsimmobilien ausschließlich im Privateigentum. In den Betrachtungszeitraum fällt die Firmenaufgabe der Fa. Odello im Seebach in Geislingen. Sämtliche Flächen davon sind mittlerweile an ortsansässige bzw. von außen neu hinzugekommene Gewerbetreibende veräußert worden. Auf einer bis zur Firmenaufgabe mindergenutzten Flächen entsteht gerade ein Firmengebäude für einen neuen Gewerbebetrieb. Bei den Flächen im Gewerbepark Schwäbische Alb handelt es sich ausschließlich um neu erschlossene Gewerbeflächen des 1. Bauabschnitts im Eigentum des Zweckverbands.

Wenn man aus den Flächenverkäufen über die vergangenen Jahre einen Durchschnittswert bildet, so ergäbe sich auf 10 Jahre gerechnet ein Netto-Gewerbeflächenbedarf allein für die Stadt Geislingen von ca. 5,6 ha Netto-Gewerbefläche bzw. für den Gewerbepark von ca. 7,4 Hektar bzw. zusammen von ca. 13 Hektar. In diesem 9-Jahres-Zeitraum gingen außerdem bei der Wirtschaftsförderung Geislingen Gewerbeflächenanfragen für den Gewerbepark bzw. für Geislingen mit einem Flächenbedarf von ca. 175 Hektar ein.

b. Modellhafte Berechnung des zukünftigen Bedarfs an Gewerbeflächen nach dem GIFPRO-Modell und GIFPRO-Vallee-Variante

Das Gewerbe- und Industrieflächen-Prognose-Modell (GIFPRO-Modell) ist ein Modell aus den 1980er Jahren zur Berechnung des zukünftigen Bedarfs an Gewerbeflächen für einen bestimmten Zeithorizont, bei dem zum einen die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in einer räumlichen Einheit, eine allgemeine Flächenkennziffer sowie Faktoren für (Neu-)Ansiedlungsquoten von Betrieben und Verlagerungsquoten bestehender Betriebe als Berechnungsgrundlage dienen.

Nach diesem Modellansatz entsteht Bedarf an gewerblichen Bauflächen dann, wenn ein Betrieb

- bei Neugründungen erstmals einen Standort benötigt;
- seinen Standort aus einer anderen Gemeinde verlegt (Neuansiedlung);
- den bisherigen Standort innerhalb der Gemeinde verlagert (Verlagerung);
- durch Wachstum oder Umstrukturierungen zusätzliche Flächen am bisherigen Standort nachfragt (Standortausweitung).

Am Stichtag des 30.06.2022 waren in Geislingen an der Steige insgesamt 8.929 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort gemeldet. Davon entfallen 1.895 auf das produzierende Gewerbe, 2.210 Beschäftigte auf Handel, Verkehr und Gastgewerbe und 4.824 auf sonstige Dienstleistungen.

- Bei den Beschäftigten, die dem produzierenden Gewerbe allgemein zugeordnet werden, wird modellhaft angenommen, dass die nachfragenden Betriebe nahezu ausschließlich Gewerbeflächen beanspruchen. Die Beschäftigten dieses Bereichs fließen daher mit 100% in die Modellrechnung ein.
- Die Beschäftigten des Wirtschaftszweigs Handel benötigen lediglich anteilig gewerbliche Bauflächen, sodass diese nur mit 50 % der Anzahl der Beschäftigten in der Berechnung des Gesamtbedarfs berücksichtigt werden.
- Die Beschäftigten des Bereiches Verkehr und Lagerei werden wieder zu 100 % in die Berechnungen einbezogen, da diese in erheblichem Maße Gewerbeflächen benötigen.
- In einer Fortentwicklung des GIFPRO-Modells findet der Dienstleistungssektor mit 10% der Beschäftigten Berücksichtigung, weshalb dieser ebenfalls mit einbezogen wird.

Sektor	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2022	Faktor	Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte
Produzierendes Gewerbe, Baugewerbe	1.895	1	1.895
Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe	2.210*	0,75*	1.658
Dienstleistungen	4.824	0,1	482
Gesamt	8.929		4.035

*Mittelwert

Abbildung: Eigene Darstellung, Stadt Geislingen

Quelle: Statistisches Landesamt

- In der Modellkonzeption wird für die Ansiedlungsquote eine Variante mit einem Wert von 0,15 Beschäftigten pro 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen und eine zweite Variante mit einem Wert von 0,3 angenommen, da dies eher den heutigen Erfahrungswerten entspricht. Die Verlagerungsquote wird mit 0,7 Beschäftigten pro 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen angegeben.
- Die Kalkulation der nachgefragten Fläche erfolgt über eine Flächenkennziffer, angegeben in m² pro Beschäftigten. Dabei wird standardmäßig mit einer durchschnittlichen Kennziffer von 225 m² je Beschäftigten gerechnet. Daraus errechnet sich die Flächeninanspruchnahme aller gewerbeflächenrelevanten Branchen pro Jahr, welche als durchschnittliche Flächengröße auf einen vorgegebenen Prognosezeitraum, in diesem Fall 10 Jahre, hochgerechnet wird.
- Das Standardmodell sieht außerdem eine gewisse „Freisetzungsquote“ für Gewerbeflächen vor, die aufgrund von Betriebsaufgaben aus dem Bestand heraus entwickelt werden können und diesem zusätzlich

zur Verfügung stehen. Da jedoch im späteren Verlauf ein eigener Abschnitt der Auflistung an bestehenden Gewerbeflächen und deren Flächenpotenzialen gewidmet wird, wird dies im Rahmen des GIFPRO-Modells nicht durchgeführt.

A Bedarf für die Stadt Geislingen Grundannahmen		Variante 1	Variante 2
Planungszeitraum	10 Jahre		
Gewerbeflächenbeanspruchende			
Beschäftigte am 30.06.2022	4.035 Beschäftigte		
Flächenkennziffer (FKZ)	in m ² je Beschäftigtem	255 m ²	255 m ²
Ansiedlungsquote (AQ)		0,15	0,3
Verlagerungsquote (VQ)		0,7	0,7
B Prognose Flächenbedarf			
Beschäftigte in Neuansiedlung (Bneu)		61	122
Beschäftigte in Verlagerung (Bver)		282	282
Flächenbedarf kumuliert	bis 2033	77.175 m ²	90.900 m ²
C Flächenbedarf Neuausweisung Nettobauflächen bis 2033		7,7 ha	9,0 ha
= Bruttobauflächen (zzgl. 25 % Erschließung)		9,6 ha	11,25 ha

Abbildung: Eigene Darstellung, Stadt Geislingen
Quelle: Statistisches Landesamt

Die Vallee-Variante des GIFPRO-Modells stellt eine Abwandlung des GIFPRO-Modells dar, da die Standardvariante „als zu stark nivellierend“ erachtet wurde. Die Berechnung auf Grundlage dieses Modells kommt zu einem Flächenbedarf (allein) für die Stadt Geislingen von ca. 11,25 Hektar Bruttogewerbefläche (Nettogewerbefläche ca. 9 Hektar).

c. Reserven an gewerblichen Bauflächen in der Stadt Geislingen

Aktuell gibt es in Geislingen ca. 2,1 Hektar Gewerbeflächen, die z. B. aufgrund der Rechtslage für eine gewerbliche Nutzung geeignet wären und noch unbebaut bzw. mindergenutzt sind und für die auch keine baulichen Entwicklungen im Raum stehen. Diese kleineren Flächen (jeweils weit unter einem 1 Hektar groß) liegen im Seebach und in Altstadt. Allerdings bestehen für die Entwicklung der Flächen verschiedene Hemmnisse, z. B. die fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer oder es handelt sich um Vorhaltefläche für eine später geplante Firmenverlagerung.

d. Nachfrage der örtlichen Betriebe in Geislingen

Bei der Stadt Geislingen sind Gewerbetreibende vorstellig geworden, die Erweiterungsflächen benötigen, so z. B. ein örtlich ansässiger Gewerbebetrieb, der dringend und zeitnah eine Fläche von ca. 3 bis 4 Hektar benötigt, um sich für die Zukunft aufstellen zu können. Derzeit gibt es in Geislingen keine frei verfügbaren Gewerbeflächen und keine zusammenhängenden Gewerbeflächen in dieser Größe und somit auch keine Möglichkeit, diesen Bedarf zu decken. Allein dadurch ergibt sich ein großer Handlungsdruck für die Aufstellung des Bebauungsplans.

e. Zusammenfassung

Die beiden Modellberechnungen kommen zu einem Nettogewerbeflächenbedarf zwischen knapp 8 Hektar und 9 Hektar bis zum Jahr 2033. Bei Abzug des in Geislingen noch vorhandenen Gewerbeflächenpotenzials von ca. 2,1 Hektar (welches aber aufgrund der beschriebenen Hemmnissen in absehbarer Zeit größtenteils nicht aktiviert werden kann) ergäbe sich noch ein Nettogewerbeflächenbedarf zwischen 6 und 7 Hektar – allein für die Stadt Geislingen. Dem-

gegenüber ergeben die die Gewerbeflächenverkäufe im Bestand der letzten Jahre hochgerechnet einen Bedarf an Nettogewerbeflächen für Geislingen in Höhe von ca. 5,6 Hektar, für den Gewerbepark von ca. 7,4 Hektar und zusammen für ca. 13 Hektar.

Da der Gewerbepark Schwäbische Alb dazu dient, die Bedarfe aller beteiligten Kommunen zu decken ist zu folgern, dass die geplante Flächenausweisung mit ca. 7,5 Hektar Nettogewerbefläche an der untersten Grenze des Notwendigen liegt. Aufgrund des Bedarfs wäre eine größere Flächenausweisung gerechtfertigt, allerdings ist es nicht gelungen, weitere Flächen für die Entwicklung des Gewerbeparks ins Eigentum des Zweckverbands zu bringen.

Informationen zum Plangebiet

a. Altlasten

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamts Göppingen sind im Geltungsbereich keine Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen erfasst. Die Übersichtserkundung zur Schadstoffbelastung des Instituts für Materialprüfung Dr. Schellenberg Leipheim vom 02.10.20218 zeigt, dass im Gebiet geringfügig erhöhte Chrom und Nickelwerte im Feststoff vorhanden sind. Im Eluat sind Chrom und Nickel nicht nachweisbar. Chrom- und Nickelwerte sind in vielen Kalksteinen des Oberen Jura und in den Kalkverwitterungslehmen naturbedingt (geogen) leicht erhöht.

Ein Vergleich mit den Maßnahmewerten des Wirkungspfades Boden Mensch ergibt keine Überschreitungen der Maßnahmenwerte für die geplante Nutzung. Auch die Maßnahmenwerte für die sensible Nutzung „Kinderspielfläche“ ist unterschritten. Nach der Verwaltungsvorschrift Baden-Württemberg „Verwertung von als Abfall eingestuftes Bodenmaterial“ sind die untersuchten Bodenschichten hinsichtlich ihrer Materialqualitäten und Einbaukonfigurationen teils als Z0-Material (uneingeschränkte Wiederverwertung möglich) und in Teilbereichen auf Grund der leicht erhöhten Werte für Chrom und Nickel als Z0*IIIA zu klassifizieren. Da die geringfügig erhöhten Schwermetallgehalte (Chrom und Nickel) geogenen Ursprungs sind, ist auf der Untersuchungsfläche nicht von einer schädlichen Bodenveränderung auszugehen. Weitere Untersuchungen werden vom Gutachter nicht für erforderlich gehalten. Sollten im Rahmen der Bauausführung andere, als die beschriebenen Bodenschichten oder bodenfremde Stoffe mit organoleptischen Auffälligkeiten angetroffen werden, sind diese zu separieren und ergänzend zu beurteilen.

b. Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung der Baugrundflächen (Phase A, Fernerkundung) inklusive Recherche zu Kampf- und Kriegsdaten der UXO Pro Consult hat keinen Verdacht auf Kontamination des Geltungsbereichs mit Kampfmitteln ergeben. Nach jetzigem Erkenntnisstand sind nach Aussage von UXO Pro Consult keine weiteren Maßnahmen notwendig. Dies kann jedoch nicht mit einer Garantie für eine vollständige Kampfmittelfreiheit gleichgesetzt werden. Die tatsächliche Kampfmittelbelastung des Erkundungsgebiets kann ausschließlich durch technische Methoden vor Ort überprüft werden.

c. Bodendenkmale

Im Umfeld des Plangebiets verläuft eine Heerstraße der römischen Kaiserzeit. Es ist deshalb nicht auszuschließen, dass im Rahmen der geplanten Bodeneingriffe archäologische Befunde und / oder Funde zutage treten.

d. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Wasserschutzgebiet Zone III und IIIA des Wasserschutzgebiets „Burggärten“. Weitere Schutzgebiete (z. B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000 Gebiete, etc.) liegen nicht im Geltungsbereich.

Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

a. Art der baulichen Nutzung

Mit der Ausweisung des Gewerbegebiets werden die Belange der regionalen Wirtschaft unterstützt und die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen für die Raumschaft gefördert. Im Geltungsbereich wird – wie bereits im 1. Bauabschnitt – ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach § 8 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiet gewahrt bleibt.

Die differenzierte Zulässigkeit bzw. der Ausschluss von bestimmten Arten von baulichen Anlagen im Rahmen des Nutzungskatalogs gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sowie der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten dienen der Konfliktvermeidung innerhalb des Plangebiets sowie einer gewünschten Nutzungskonzentration auf „klassische“ gewerbliche Nutzungen. Durch die Festsetzungen soll ein auch gestalterisch ansprechendes Gebiet geschaffen werden.

Wegen der Lage in Wasserschutzzone III der Wasserfassung „Burggärten“ wird für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet im Einschränkungen festgesetzt. Die Einschränkungen beziehen sich auf die Einhaltung der Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes Göppingen zum Wasserschutzgebiet "Burggärten" vom 10.06.1992.

Durch die Lage des Geltungsbereichs abseits von Wohnbebauungen und anderen empfindlichen Nutzungen bietet es Gewerbebetrieben Flächen, auf denen Nutzungskonflikte mit anderen Nutzungen weitgehend ausgeschlossen sind. Dieser Standortvorteil soll durch die Ansiedlung von sensibleren bzw. publikumsintensiveren Nutzungen nicht gefährdet werden. Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Erschließungsstruktur sowohl für großflächige als auch für kleinteilige Nutzungseinheiten.

Im gesamten Geltungsbereich (Bereiche „A“ und „B“) sind gewerbliche Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig mit Ausnahme von

- Einzelhandelsbetriebe aller Art und Branchen
- Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung) als Hauptnutzung
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Selbständige Lagerplätze
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ebenfalls unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Das sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Im Bereich „B“ sind außerdem unzulässig:

- Speditionen und Betriebe, die ihren Schwerpunkt im Transport haben

Für den Ausschluss bestimmter Arten von baulichen Anlagen liegen folgende Gründe vor: Zur Steuerung bzw. zur Vermeidung einer unerwünschten Einzelhandelsnutzung im Widerspruch zur Einzelhandelskonzeption der Stadt Geislingen werden Einzelhandelsbetriebe aller

Art und Branchen ausgeschlossen. Der Grund – auch für den für den Ausschluss von i. d. R. flächenintensiven Einzelhandelsnutzungen für nicht zentrenrelevante Sortimente – liegt in der Flächenkonkurrenz und in möglichen Konflikten mit den „klassischen“ gewerblichen Nutzungen, z. B. durch den damit verbundenen Publikumsverkehr.

Gleiches gilt für den Ausschluss von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke im Gebiet, gegen deren Ansiedlung auch die relativ abseitige Lage mitten im regionalbedeutsamen Gewerbeschwerpunkt spricht. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes (darunter fallen Anlagen des gewerblichen Wohnens wie z. B. Hotels, Boardinghäuser, etc.) erfolgt ebenfalls zum Schutz vor Flächenkonkurrenz und um den Gewerbebetrieben im Gebiet eine möglichst freie Entfaltung ohne weitere Konfliktpotenziale zu ermöglichen.

Ziel ist es, ein Gewerbegebiet mit einem ansprechenden Erscheinungsbild zu entwickeln. Deshalb werden Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung) als Hauptnutzung ausgeschlossen. Werbeanlagen für im Gewerbegebiet ansässige Betriebe sind dagegen zulässig. Des Weiteren sind selbständige Lagerplätze (im Freien) unzulässig. Sie stellen eine flächenintensive, städtebauliche nicht integrierte, gestalterisch unbefriedigende Nutzung mit geringem bis nicht vorhandenem Arbeitsplatzangebot dar, die der Zielsetzung des Gebiets des Gebiets zuwiderläuft. Mit der getroffenen Festsetzung ist die Zulässigkeit notwendiger Lagerflächen von im Gebiet als Hauptnutzung zulässigen Anlagen gegeben.

Wegen des Mangels an Gewerbeflächen dieser Standortqualität werden Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und kirchliche und kulturelle Anlagen ausgeschlossen, zumal diese Anlagen bevorzugt in städtebaulich gemischt genutzten Quartieren in der Nähe der jeweiligen Zielgruppen angesiedelt werden und gut vom Nahverkehr erreichbar sein sollten.

Vergnügungsstätten werden neben dem Ziel, das „klassische“ Gewerbe vor zahlungskräftigeren Flächenkonkurrenz zu schützen, auch ausgeschlossen, um städtebaulich unerwünschte Entwicklungen, die damit verbunden sind, wie z. B. ein hoher Publikumsverkehr und ggfs. Trading-Down-Tendenzen im Gebiet zu verhindern.

Mit dem Ausschluss des betrieblichen Wohnens sollen vor allem Nutzungskonflikte, z. B. an den Wochenenden und in den Nachtstunden vermieden und ggfs. Konflikte zwischen spielenden Kindern und Gewerbeverkehr vermieden werden.

Der Geltungsbereich wird bezüglich der Art der baulichen Nutzung in die beiden Teilbereiche „A“ und „B“ gegliedert. Der Bereich „B“ unterscheidet sich lediglich darin, dass neben den oben aufgeführten unzulässigen Nutzungen hier auch Speditionen und Betriebe, die ihren Schwerpunkt im Transport haben, unzulässig sind. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen soll der durch diese Betriebsarten hervorgerufenen Schwerlastverkehr im Plangebiet und in der angrenzenden Ortslage reduziert werden. Ziel ist es, den Bereich „B“ für das produzierende Gewerbe bzw. für Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten.

b. Lärmkontingentierung

Die auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung, Möhler + Partner Ingenieure AG vom 26.07.2023 festgesetzte Emissionskontingentierung für den Tag- und Nachtzeitraum stellt damit eine klar bestimmte und umfassende Regelung dar, um schädliche Einwirkungen auf die Umgebung zu verhindern. Im Rahmen der Objektplanung kann eine weitere Optimierung dahingehend erfolgen, dass durch die Gebäudepositionierung auf dem Grundstück eine abschirmende Wirkung gewährleistet ist. Im Rahmen der Baugenehmigung sind entsprechende Nachweise zu führen.

c. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Dies ist vertretbar, da aufgrund der Erfahrungen im 1. Bauabschnitt weitere Geschosse nicht nachgefragt werden, zumal das betriebliche Wohnen im Plangebiet unzulässig ist. Die Gebäudehöhen werden auf einen maximalen Wert über Normalhöhennull (NN) festgesetzt. Die angegebene Gebäudehöhen beziehen sich auf die oberste Gebäudebegrenzung (First, Attika etc). Da mit dem Geltungsbereich der westliche Rand des Gewerbegebiets ausgebildet wird, soll auch ein höhenmäßiger Übergang in den Außenbereich erfolgen. Im Westen werden deshalb die maximalen Gebäudehöhen über NN auf ca. 10 Meter begrenzt. Auf den anderen Flächen werden die Gebäudehöhen wie im 1. Bauabschnitt des Gewerbegebiets mit ca. 15 Meter festgesetzt.

d. Bauweise

Im Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise – jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge – festgesetzt. Damit sind zu den Nachbargrundstücken jeweils bauordnungsrechtliche Abstandsflächen einzuhalten, was die Bebauung im Gebiet insgesamt auflockern soll. Um die gewerbliche Bebauung nicht einzuschränken soll innerhalb der Baugrenzen und der notwendigen Abstandsflächen jedoch keine Begrenzung der Gebäudelänge erfolgen.

e. Ein- und Ausfahrtsverbote auf die angrenzenden Feldwege

Die Festsetzung wird zum Schutz des landwirtschaftlichen Verkehrs und der Reduzierung der Instandhaltungskosten für die Feldwege getroffen. Damit soll verhindert werden, dass angrenzende Gewerbebetriebe die Feldwege als kurze „Direktzufahrt“ z. B. zur Aufhauser Straße nutzen.

f. Geh- bzw. Leitungsrecht

Das im Lageplan eingetragene Geh- bzw. Geh- und Leitungsrecht wird zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung Ostalb festgesetzt. Wenn im Rahmen der Vermarktung Klarheit über die späteren Grundstückszuschnitte herrscht, soll in Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgung Ostalb eine Leitungsverlegung mit entsprechender dinglicher Sicherung erfolgen.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Aus gestalterischen Gründen werden innerhalb des Bebauungsplans Vorschriften nach § 74 LBO getroffen. Um eine optimale bauliche Ausnutzung zu ermöglichen, wird keine Dachform im Bebauungsplan festgesetzt. Wegen der geplanten Dachflächenwasserversickerung in Wasserschutzzone III der Wasserfassung „Burggärten“ sind unbeschichtete Metaldächer sowie unbeschichtete Metaldachrinnen nicht zulässig.

Erschließung

• Verkehrliche Erschließung

Die vorliegende Planung schließt an die im 1. Bauabschnitt hergestellten Erschließungsstraßen an und stellt für die bisher blind endenden Stichstraßen „Hagenäcker“ und „Im Leintal“ einen Ringschluss her. Damit wird das bisherige Problem der fehlenden Wendepunkten im Gewerbegebiet beseitigt. Die Straße im Plangebiet wird mit einer Breite von 6,5 Meter ausgeführt, was für den zu erwartenden Verkehr angemessen ist. Zusätzlich wird ein Gehweg mit einer Breite von 1,5 Meter auf einer Seite angelegt, der für den zu erwartenden relativ geringen Fußgängerverkehr innerhalb des Gebietes ausreicht.

Im Westen des Plangebietes wird als Ersatz für den durch das Gebiet wegfallenden Feldweg ein neuer Feldweg angelegt, um den Landwirten weiterhin die Bewirtschaftung der angrenzenden Felder zu ermöglichen.

- **Kanal / Regenwasserbehandlung**

Das geplante Gebiet soll im modifizierten Trennsystem entwässert werden. Dabei wird das Schmutzwasser getrennt vom Niederschlagswasser abgeleitet. Aufgrund der Topografie muss das Schmutzwasser in die bestehende Kanalisation gepumpt werden. Das Niederschlagswasser von den Hof- und Straßenflächen wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und einer Regenwasserbehandlung mit nachgeschaltetem Versickerungsbecken zugleitet. Die Regenwasserbehandlung erfolgt zum einen durch die Sedimentation im geplanten Regenklärbecken ohne Dauerstau und zum anderen über eine 30 cm starke belebte Bodenzone im Versickerungsbecken. Das Versickerungsbecken liegt an der tiefsten Stelle am Südrand des Plangebiets. Das Becken ist ungefähr 80 m lang und 55 m breit.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen wird auf den jeweiligen Baugrundstücken versickert. Ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal ist zulässig. Die Sohle der Versickerungsbecken muss in den sickerfähigen Untergrund einbinden. Deshalb ist gegebenenfalls ein Bodenaustausch mit sickerfähigem Material bis zum sickerfähigen Untergrund vorzusehen. Die hydrogeologische Untersuchung durch die Ingenieurgesellschaft Schirmer vom 11.11.2021 ergab eine ausreichende Sickerfähigkeit des Bodens. Für die geplante Oberflächenwasserversickerung wird vom Zweckverband ein Wasserrechtsgesuch beantragt.

Verkehrliche Auswirkungen

Die Erschließung des Gewerbegebiets an das übergeordnete klassifizierte Straßennetz (L 1230) erfolgt ausschließlich über den Kreisverkehr L 1230 / Straße „Im Nol“. Da das dem 1. Bauabschnitt zugrunde gelegte Verkehrsgutachten nur auf einen Zeithorizont bis 2020 ausgelegt war, wurde eine neue Verkehrsprognose erstellt, um das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch den zweiten und die weiteren Bauabschnitte abzubilden. Grundlage waren Verkehrsdaten, die durch eine Verkehrszählung erhoben wurden. Die darauf aufbauende Prognose berücksichtigt die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung, Arbeitsplätze und Motorisierungsgrad und strukturelle Entwicklungen. Die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen werden für die vollständige Aufsiedlung des Gewerbeparks (zweiter, dritter und vierter Bauabschnitt modelliert), wobei hier nur auf den anstehenden zweiten Bauabschnitt eingegangen wird.

Für den 2. Bauabschnitt ergibt die Prognose ein projektbezogenes Tagesverkehrsaufkommen DTV_{w5} (Durchschnittlicher Täglicher Verkehr werktags Mo. – Fr., außerhalb der Ferienzeiten) mit ca. 1.270 Kfz-Fahrten/24 h, davon ca. 440 SV-Fahrten/24 h. Der Schwerverkehrsanteil liegt bei ca. 35 %. Die Verteilung der Verkehre nach der Ausfahrt aus dem Gebiet am Kreisverkehr der L 1230 erfolgt zu ca. 60 % in bzw. von Richtung Türkheim und zu ca. 40 % in bzw. von Richtung Nellingen. In der Ortdurchfahrt Türkheim ergibt sich eine prognostizierte Verkehrszunahme um ca. 12 % für den 2. Bauabschnitt. Nach der Prognose liegt beim Nullfall, also einer Entwicklung der Verkehrszahlen ohne die geplante Erweiterung des Gewerbeparks Schwäbische Alb, die Verkehrsbelastung für die Ortdurchfahrt Türkheim im Jahr 2035 bei ca. 5.200 / 5.700 Pkw (390 / 370 Lkw) pro Tag entsteht, wobei der Schwerlastverkehrsanteil ca. 6,5 % beträgt. In der Weiterführung der L 1230 nach Geislingen über die Türkheimer Steige wird von einer täglichen Verkehrsbelastung von 5.250 Pkw und 350 Lkw je Tag bei einem nahezu identischen Schwerlastverkehrsanteil von ca. 6,6 % ausgegangen.

Durch die Erweiterung des Gewerbeparks Schwäbische Alb um den zweiten Bauabschnitt wird eine Verkehrsbelastung der Ortdurchfahrt von 5.900 / 6.400 Pkw (630 / 610 Lkw) pro Tag vorausgerechnet, was einen Schwerlastverkehrsanteil von ca. 9,5 % bedeutet. Für die L 1230 weiter Richtung Geislingen werden Verkehrszahlen von 5.850 Pkw (560 Lkw) bei einem Schwerlastverkehrsanteil von ca. 9,6 % prognostiziert.

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch den 2. Bauabschnitt werden an den nächst gelegenen Wohnbebauungen Erhöhungen der Verkehrslärmbelastung im Bereich von 0,2 bis 1,5 dB(A) prognostiziert. Als Maßstab für eine Beurteilung der Veränderung von Verkehrslärmeinwirkungen wird hilfsweise das Kriterium der wesentlichen Änderungen aus der herangezogen. Danach sind (erst) Veränderungen um aufgerundet 3 dB(A) oder höher als wesentlich einzustufen.

Umweltbelange / Artenschutz

a. Bestand / Festsetzungen im Bebauungsplan

Der 2. Bauabschnitt des Gewerbeplans wird ausschließlich auf bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flurstücken entwickelt, sodass damit kein Eingriff in ökologisch wertvolle Strukturen verbunden ist.

Das im Süden des Geltungsbereichs liegende Biotop nach § 30 BNatSchG „Steinriegel im Gewann Rappertsbühl“ wird durch die Festsetzung einer flächenhaften Pflanzbindung in seinem Bestand geschützt und dauerhaft erhalten. Der bisher westlich des Biotops verlaufende Feldweg wird im Zuge der Planung aufgehoben und begrünt, so dass der Biotopstandort mit dem Feldgehölz westlich des Weges verbunden wird. Durch die Festsetzung eines flächenhaften Pflanzgebots innerhalb des Gewerbegebiets wird die Fläche zum Gewerbegebiet hin abgeschirmt.

Zur Aufwertung des Gewerbegebiets und zur Verbesserung des Kleinklimas werden im Plangebiets zwei größere öffentliche Grünflächen mit insgesamt ca. 1,1 Hektar angelegt. Beide Flächen werden mit Gehölzen und Einzelbäumen bepflanzt. Weitere Pflanzgebote gibt es für Gewerbegrundstücke, außerdem wird eine Fassaden- und Dachbegrünung festgesetzt. Auf der öffentlichen Grünfläche am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs wird das Oberflächenwasser versickert. Die Abgrenzung des Plangebiets und die Gestaltung des Übergangs zur freien Landschaft erfolgt durch die Festsetzung eines mit Einzelbäumen gegliederten flächenhaften Pflanzgebots auf den Gewerbegrundstücken.

b. Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ein Vorkommen von neun Feldlerchen-Brutpaaren im Plangebiet ergeben. Für diese sind Ersatzhabitate in Form von Buntbrachen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) anzulegen.

Die Buntbrachen werden auf zwei Flächen auf Gemarkung Aufhausen mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,7 Hektar angelegt. Für die Anlage und Pflege der Buntbrachen ist eine ökologische Baubegleitung über einen Zeitraum von drei bis fünf Jahren durchzuführen. Die Umsetzung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Göppingen. Außerdem werden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen in Form einer zeitlichen Beschränkung der Baufeldfreimachung (zwischen Oktober bis Ende Februar) und einer Umweltbegleitung bei der Baufeldfreimachung festgelegt, um eine vermeidbare Tötung von streng geschützten Individuen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

c. Bodenschutz

Ein Großteil des Eingriffs in Natur- und Landschaft wird durch die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden und Fläche hervorgerufen. Das dafür in Auftrag gegebene Bodenschutzkonzept sieht vor, dass ein Großteil des Bodenaushubs, der durch die Baumaßnahme anfällt, als Auffüllmaterial für angrenzende landwirtschaftliche Flächen genutzt wird, um die ökologische Wertigkeit dieser zu erhöhen. Der Oberbodenauftrag kommt landwirtschaftlichen Flächen in Türkheim zugute. Die Auffüllanträge liegen dem Landratsamt Göppingen vor. Der restliche anfallende Oberboden soll bei der Erstellung des Regenwasserversickerungsbeckens wieder eingebaut werden, da dort nur unbehandeltes Material verwendet werden darf.

d. Verträglichkeit mit FFH-Gebiet 7423-342 „Filstal“

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs liegt das FFH-Gebiet 7423-342 „Filsalb“, das vor erheblichen Nachteilen durch die Schädigung empfindlicher Pflanzen und Ökosysteme durch Stickstoffdeposition zu schützen ist. Deshalb sind innerhalb des Geltungsbereichs hinsichtlich der Stickstoffemissionen nur Betriebe zulässig, die zu keinen erheblichen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Lebensraumtypen des FFH-Gebiets „Filsalb“ führen.

e. Zusammenfassung des Umweltberichts (siehe Teil B dieser Begründung):

Der Zweckverband Gewerbepark Schwäbische Alb plant die Erweiterung des bestehenden Gewerbe Parks Schwäbische Alb um knapp 9,3 ha. Das Plangebiet umfasst fast nur bewirtschaftete Ackerflächen. Ein im Süden der Fläche gelegener geschützter Grünbestand wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und damit nicht beeinträchtigt. In der Planung sind flächenhafte Pflanzgebote für Bäume und Sträucher vorgesehen, zudem wird eine öffentliche Grünfläche mit Versickerungsbecken für das Abwasser der öffentlichen Flächen eingerichtet.

Aufgrund der Planung kann eine Fläche von maximal 66.485 qm versiegelt werden (überbaute Gewerbe- und Verkehrsflächen). Das stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass im Rahmen von Baumaßnahmen der kulturfähige Oberboden zu sichern und auf dafür geeigneten landwirtschaftlichen Flächen zur Bodenverbesserung aufgebracht werden muss. Für diese Maßnahme wurde ein separates Bodenschutzkonzept erstellt und es wurden Flächen für den Oberbodenauftrag festgelegt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass aufgrund der Planung für neun Feldlerchenpaare die Brutmöglichkeiten wegfallen werden. Für diese wegfallenden Brutmöglichkeiten müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Form von Buntbrachen angelegt werden, bevor mit der Bebauung des Geländes begonnen werden kann. Für diese Maßnahme wurden zwei Flurstücke auf Gemarkung Aufhausen ausgewählt.

Durch die vorliegende Planung ist mit unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden in Höhe von insgesamt 437.757 Ökopunkten zu rechnen. Durch den Auftrag des kulturfähigen Oberbodens auf einer Fläche von 87.000 m² können 348.000 Ökopunkte ausgeglichen werden. Die noch verbleibenden Ökopunkte werden durch die Verwendung von Ökopunkten verschiedener Mitglieder des Zweckverbandes Gewerbe Park Schwäbische Alb ausgeglichen.

Planungsstatistik

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 92.900 m². Davon entfallen auf

Gewerbeflächen	Ca. 75.100 m ²	Ca. 81 %
Öffentliche Verkehrsflächen	Ca. 6.400 m ²	Ca. 7 %
Öffentliche Grünflächen	Ca. 11.400 m ²	Ca. 12 %

Davon:

- Öffentliche Grünflächen ca. 3.200 m²
- Regenklär- u. Versickerungsbecken ca. 8.200 m²

Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum des Zweckverbandes Gewerbe Park Schwäbische Alb. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Teil B der Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 56/2
„Erweiterung des Gewerbeparks Schwäbische Alb“
im Stadtbezirk Türkheim

II. Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung

- 1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
- 1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und ihre Berücksichtigung

2. Bestandsaufnahme und Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

- 2.1 Bestandsbeschreibung und Bestandsbewertung
 - 2.1.1 Schutzgut Mensch
 - 2.1.2 Schutzgut Arten und Biotope sowie biologische Vielfalt
 - 2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche
 - 2.1.4 Schutzgut Wasser
 - 2.1.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild
 - 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 2.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
 - 2.2.1 Schutzgut Mensch
 - 2.2.2 Schutzgut Arten und Biotope sowie biologische Vielfalt
 - 2.2.3 Schutzgut Boden und Fläche
 - 2.2.4 Schutzgut Wasser
 - 2.2.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild
 - 2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 2.2.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen
 - 2.2.9 Wechselwirkungen

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

- 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs
 - 4.1.1. Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch
 - 4.1.2. Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Schutzgut Arten und Biotope
 - 4.1.3. Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Schutzgut Wasser
- 4.2 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs
 - 4.2.1 Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz
 - 4.2.2 Kompensationsmaßnahmen zum Schutzgut Boden

4.2.3 Kompensation der verbleibenden Ökopunkte

4.3. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Zweckverband Gewerbepark Schwäbische Alb plant die Erweiterung des bestehenden Gewerbeparks Schwäbische Alb um knapp 9,3 ha. Auf dem bereits bestehenden ersten Bauabschnitt des Gewerbeparks wurden ca. 9,5 ha Gewerbeflächen erschlossen.



Abb 1: Geltungsbereich Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbepark Schwäbische Alb“ (Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg)

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB, i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023) i.V.m. § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG, i.d.F. vom 29. Juli 2009, zu-

letz geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024) beachtlich. Das Plangebiet „Gewerbepark Schwäbische Alb“ ist im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart als Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen eingetragen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Geislingen ist der Geltungsbereich als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Das Naturschutzgebiet „Vögelestal und oberes Lontal“ befindet sich südöstlich in rund 1 km Entfernung zur geplanten Erweiterung.

Von dem FFH-Gebiet Filsalb befindet sich je ein Teilbereich rund 750 m nördlich bzw. 1 km südöstlich des Geltungsbereichs der geplanten Erweiterungsfläche.

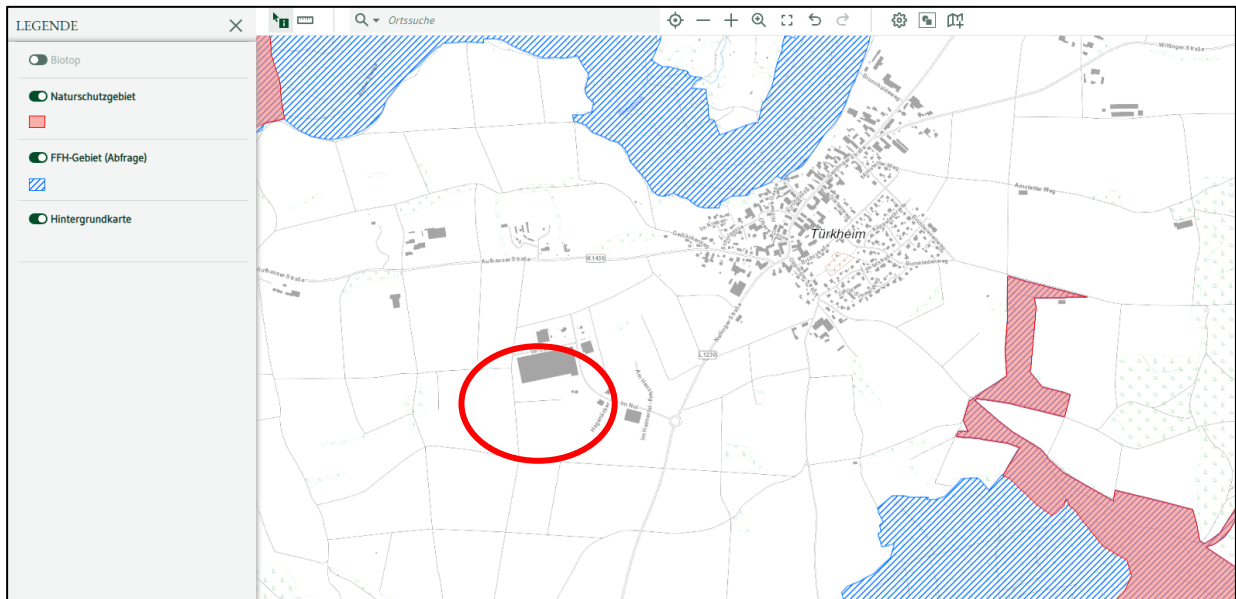


Abb. 2: Naturschutzgebiete und FFH-Gebiete (Auszug aus Kartendienst der LUBW)

Der gesamte Geltungsbereich liegt in Zone III des Wasserschutzgebiets „Burggärten“.

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich das Biotop „Steinriegel im Gewann Rappertsbühl“ (Nr. 174241171270). Der Steinriegel ist mit einem Feldgehölz bewachsen.

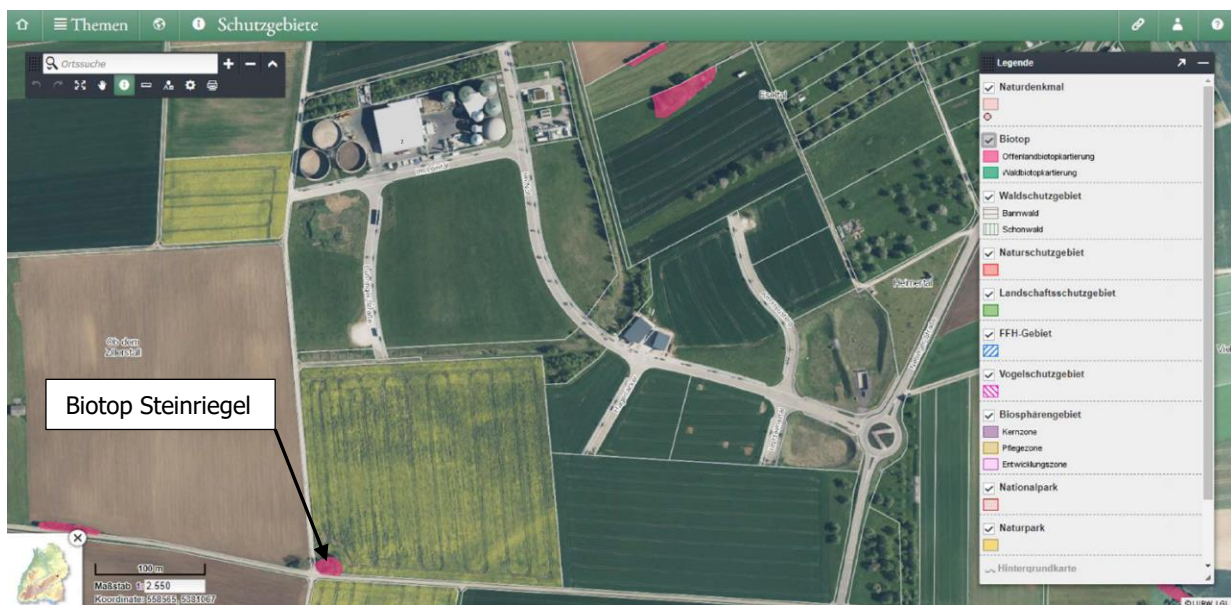


Abb. 3: Geschützte Biotope (Auszug aus Kartendienst der LUBW)

2. Bestandsaufnahme und Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

2.1. Bestandsbeschreibung und Bestandsbewertung

2.1.1. Schutzgut Mensch

Das bereits bestehende Gewerbegebiet ist rund 500 m von der nächsten Wohnbebauung des Stadtbezirks Türkheim entfernt, der sich in nordöstlicher Richtung befindet. Dazwischen befinden sich Streuobstwiesen, die den Stadtbezirk zum Gewerbepark hin abschirmen.

In der Verkehrsuntersuchung zum Interkommunalen Gewerbegebiet „Schwäbische Alb“ (BS Ingenieure, Dezember 2022, Anlage 8) wird das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen des Gewerbegebietes an Werktagen (Mo-Fr) durch die im ersten Bauabschnitt bereits bestehenden Firmen mit 904 Kfz/24 h angegeben, mit einem Schwerverkehrsanteil von rund 33 % (296 SV/24 h).

In der Schalltechnischen Untersuchung zum zweiten Bauabschnitt des Gewerbeparks „Schwäbische Alb“ (Möhler + Partner, Juli 2023, Anlage 7) werden im Hinblick auf Lärm folgende Vorbelastungen der schützenswerten Nachbarschaft, insbesondere der Wohnbebauung genannt:

- Gewerbelärmeinwirkungen aus dem ersten Bauabschnitt des Bebauungsplans 56/1 „Gewerbepark Schwäbische Alb“
- Schulungszentrum für Baumaschinen an der Aufhauser Straße
- Gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe in der Ortschaft Türkheim

2.1.2. Schutzgut Arten und Biotope sowie biologische Vielfalt

Eine Begehung am 19.08.2020 ergab die in der folgenden Tabelle aufgeführten Biotoptypen (nach Anlage 2 der ÖkokontoVO vom 19.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 48 der Verordnung vom 21. Dezember 2021).

Biotopwert	Biotoptyp	Nr.	Fläche Bestand in m²	Einzelflächenwert
19	Feldgehölz	41.10	435	8.265
4	Acker	37.11	89.955	359.820
2	Feldweg mit Schotter	60.23	1.580	3.160
6	Grasweg	60.25	933	5.598
	Gesamtwert Ökopunkte A		92.903	376.843



Abb. 4: Feldgehölz



Abb. 5: Acker



Abb. 6: Feldweg mit Schotter

Artenschutzrechtliche Prüfung

Von der „Gruppe für ökologische Gutachten“ (GÖG) wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans (GÖG, Oktober 2020).

Aufgrund des vorhandenen Habitatpotenzials wurden lediglich zur Artgruppe der Vögel vertiefende Untersuchungen durchgeführt. Dabei wurden 17 Vogelarten nachgewiesen, von denen drei als Brutvogelarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewertet wurden. Sechs weitere Arten brüteten in der direkten Umgebung und nutzten teilweise das Gebiet zur Nahrungssuche oder wurden als Durchzügler eingestuft.

Die mit Abstand häufigste Brutvogelart ist die Feldlerche, welche die gehölzfreien Ackerflächen besiedelt.

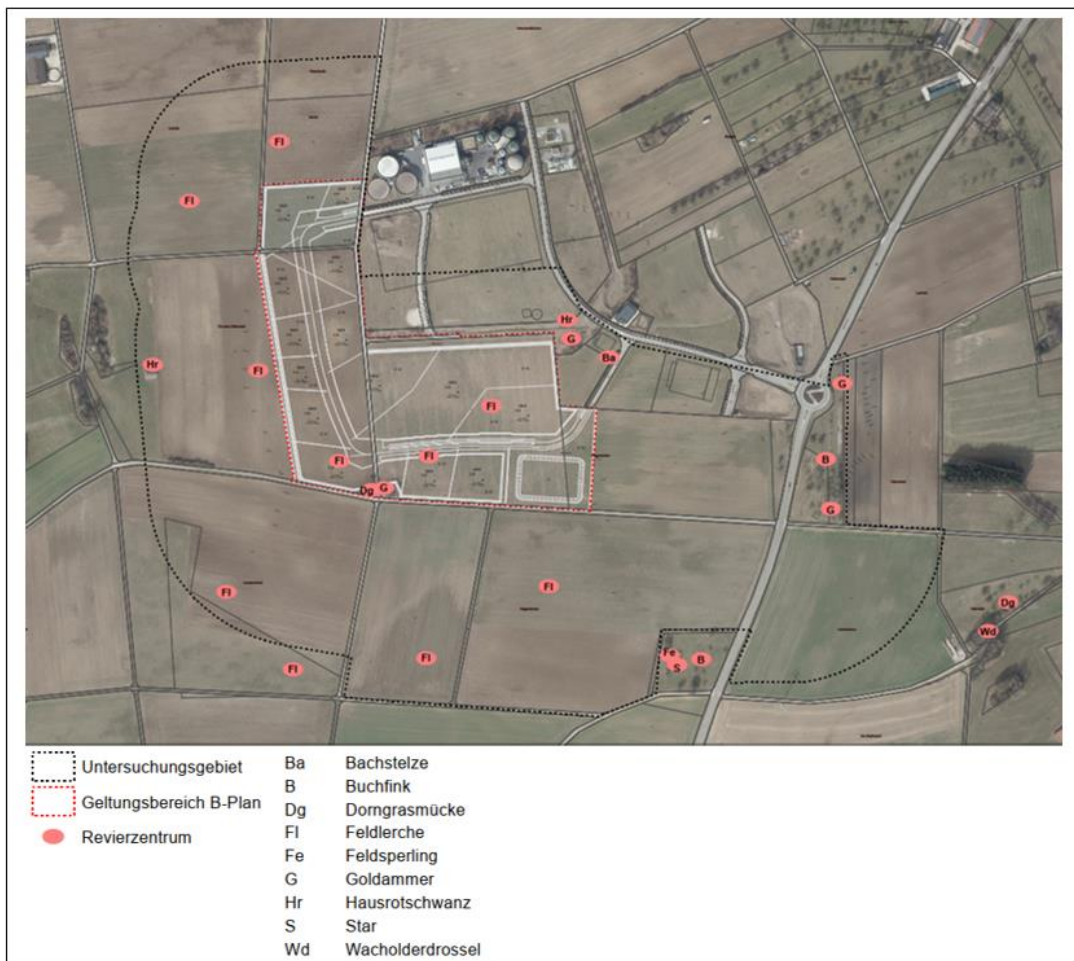


Abb. 7: Nachweis Vogelarten aus der artenschutzrechtlichen Prüfung (GÖG, Oktober 2020)

Biologische Vielfalt:

Das Gebiet wird fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt und weist somit keine ausgeprägte biologische Vielfalt auf.

2.1.3. Schutzgut Boden und Fläche

Laut der Bodenbewertung aus dem ALK/ALB ergeben sich folgende Bewertungsklassen:

Bodenfunktion	Bewertungsklasse
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	1 (gering)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	1 (gering)
Filter und Puffer für Schadstoffe	3 (hoch)
Standort für natürliche Vegetation	(nicht hoch oder sehr hoch)

Der kulturfähige Ackerboden im Plangebiet wird mit einer Ackerzahl von ca. 40 bewertet und liegt damit im mittleren Bereich.

Die Ackerflächen sind in der Wirtschaftsfunktionenkarte als „Vorrangflur II“ eingestuft. Demnach handelt es sich um überwiegend landbauwürdige Flächen, bei denen Fremdnutzungen

möglichst ausgeschlossen bleiben sollten (bei Flächen, die als „Vorrangflur I“ eingestuft sind, *müssen* Fremdnutzungen ausgeschlossen bleiben).

2.1.4. Schutzgut Wasser

Das gesamte Plangebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebietes „Burggärten“. Rund 500 m nördlich des Plangebiets beginnt die Wasserschutzzone II dieses Wasserschutzgebietes (WSG). Durch diese Lage im WSG hat das Gebiet eine relativ hohe Bedeutung für die Trinkwasserneubildung.

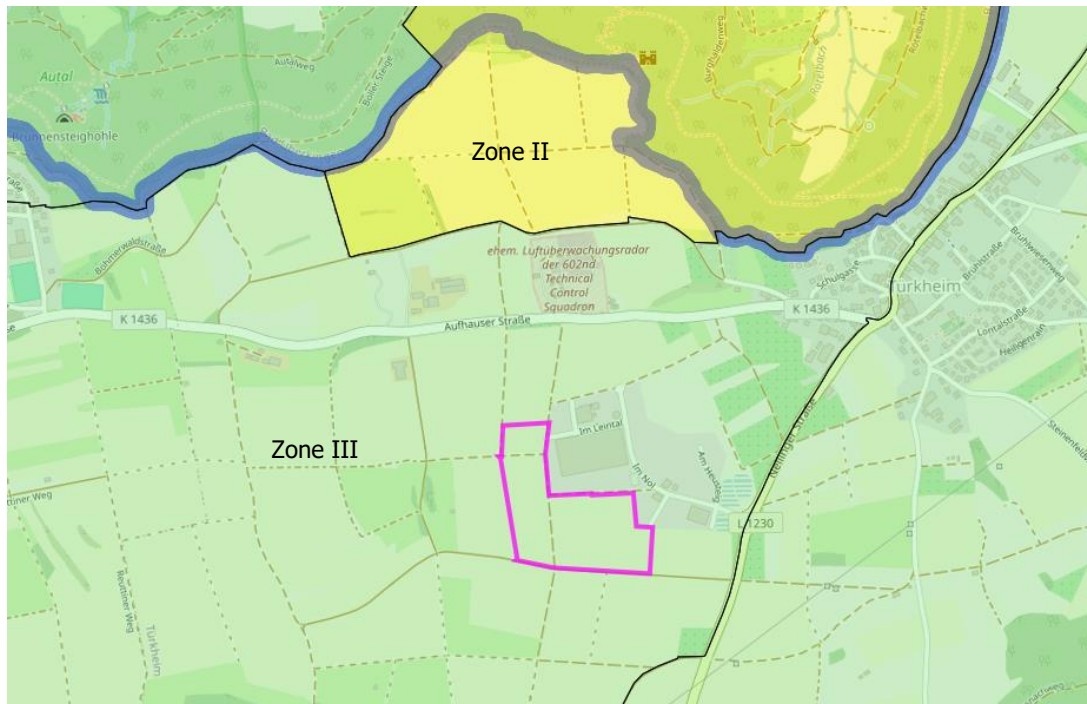


Abb. 8: Wasserschutzgebiete (GIS Stadt Geislingen)

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

2.1.5. Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet liegt auf der Albhochfläche und quert keine bedeutsamen Kalt- und Frischluftschneisen.

2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist vor allem geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung mit Äckern und siedlungsnahen Streuobstwiesen, aber auch durchsetzt mit Feldrainen und Feldgehölzen. Vorbelastungen bestehen vor allem durch den ersten Bauabschnitt des Gewerbeparks Schwäbische Alb, aber auch durch die L1230 (Nellinger Straße), die zur Autobahn A8 führt.

Im Regionalen Rauminformationssystem der Region Stuttgart wird das Plangebiet und dessen Umfeld bei der kombinierten Landschaftsbildbewertung als gering bis mittel eingestuft.

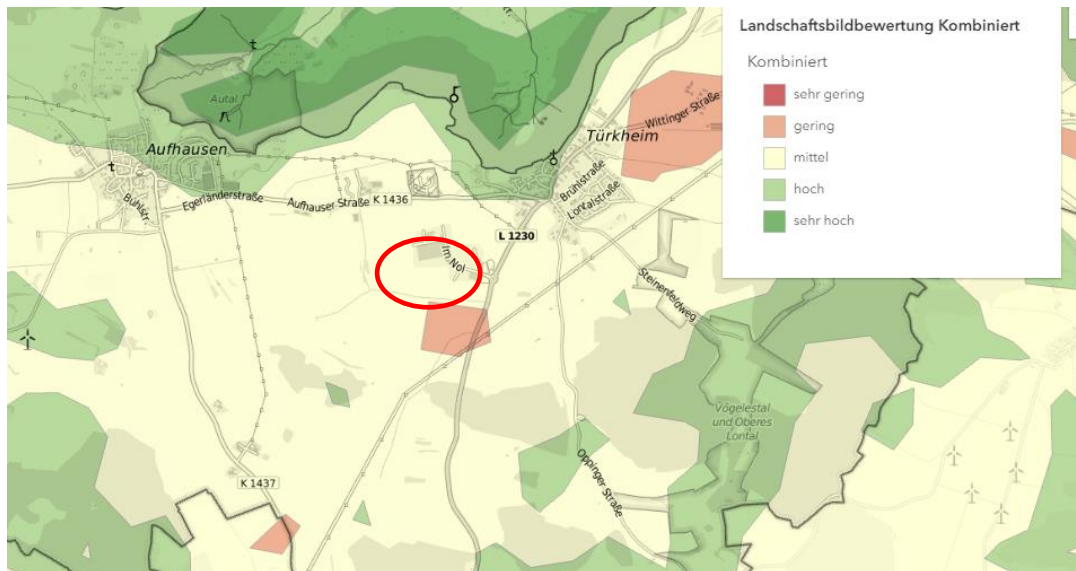


Abb. 9: Landschaftsbildbewertung (Quelle: Regionales Rauminformationssystem Region Stuttgart)

2.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es befinden sich keine bekannten Kultur- oder sonstige Sachgüter im Plangebiet.

2.2. Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

2.2.1. Schutzgut Mensch

Die Verkehrsuntersuchung zum Interkommunalen Gewerbegebiet „Schwäbische Alb“ (BS Ingenieure, Dezember 2022, Anlage 8) prognostiziert für den zweiten Bauabschnitt des Gewerbebereichs eine zusätzliche tägliche Verkehrsbelastung an Werktagen von rund 1.270 Kfz/24 h, mit einem Schwerverkehrsanteil von rund 35 % (440 SV/24 h).

Laut der Schalltechnischen Untersuchung zum zweiten Bauabschnitt des Gewerbebereichs „Schwäbische Alb“ (Möhler + Partner, Juli 2023, Anlage 7) ist damit zu rechnen, dass es aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch den zweiten Bauabschnitt an der nächstgelegenen Wohnbebauung zu einer Erhöhung der Verkehrslärmbelastung von 0,2 bis 1,5 dB(A) kommt. Diese Erhöhung wird als nicht wesentlich eingestuft.

Für das Schutzgut Mensch ist daher insgesamt von einer mittleren Beeinträchtigung auszugehen.

2.2.2. Schutzgut Arten und Biotope sowie biologische Vielfalt

Die ausgewiesenen Gewerbeflächen umfassen insgesamt 75.055 qm. Von dieser Fläche können maximal 80 % überbaut werden, also 60.044 qm. Die restlichen 20 % sind als Grünflächen anzulegen, u.a. als Pflanzgebot in Form eines 3 m breiten Streifens entlang der Außengrenzen der Gewerbeflächen.

Durch die Verkehrsflächen und die maximal überbaubaren Gewerbeflächen ergibt sich eine maximal versiegelte Fläche von 66.485 qm.

Die Flächenverteilung stellt sich demnach folgendermaßen dar (die kursiv angegebenen Farben beziehen sich auf Abb. 10):

- | | |
|--|------------------|
| 1. Gewerbefläche (<i>dunkelgrau</i>) | 75.055 qm |
| a. max. 80 % Versiegelung | 60.044 qm |
| b. mind. 20 % begrünt | 15.011 qm |
| i. davon flächenhaftes Pflanzgebot (<i>rot umrandet</i>), 6.214 qm
entlang der Erschließungsstraßen nur 50 %
der im B-Plan als begrünt eingetragenen Fläche, da
noch Zufahrten zu Gewerbeflächen zu erwarten sind
(<i>rot schraffiert</i>) | |
| ii. Restfläche, die zu begrünen ist | 8.797 qm |
| 2. Verkehrsfläche (<i>gelb</i>) | 6.441 qm |
| 3. Öffentliche Grünfläche mit Versickerungsbecken | 8.191 qm |
| (extensiv bewirtschaftete Magerwiese mit Bäumen und Sträuchern,
<i>grüne Fläche mit blauem Versickerungsbecken</i>) | |
| 4. Öffentliche Grünfläche | 2.721 qm |
| (extensiv bewirtschaftete Magerwiese mit Bäumen und Sträuchern,
<i>grüne Fläche an der Nordgrenze</i>) | |
| 5. Feldgehölz (<i>grüne Fläche an der Südgrenze</i>) | 495 qm |
| a. Feldgehölz | 435 qm |
| b. Rückbau Feldweg, extensive Begrünung | 60 qm |



Abb. 10: Flächenverteilung aufgrund der Planung

Dadurch ergeben sich folgende Biotoptypen (nach Anlage 2 der ÖkokontoVO, zuletzt geändert durch Artikel 48 der Verordnung vom 21. Dezember 2021). Die kursiv dargestellten Angaben beziehen sich auf die oben aufgelistete Flächenverteilung:

Biotoptypwert	Biotoptyp	Nr.	Fläche Planung in m²	Einzelflächenwert
19	Feldgehölz (<i>5a, bereits vorhanden</i>)	41.10	435	8.265
19*	Magerwiese mittlerer Standorte (<i>3,4 jeweils ohne Sträucher, 5b</i>) <i>* geringerer Wert da Entwicklung aus Acker</i>	33.43	10.870	206.530
14	Gebüsch mittlerer Standorte (<i>17 Sträucher á 6 m² auf 3,4</i>)	42.20	102	1.428
10	Hecke mit mind. 50 % standortheimischen Arten (<i>1bi</i>)	44.21	6.214	62.140
4	Einzelbaum auf mittelwertigen Biotoptypen (<i>Bäume auf 3, 4; Stammumfang bei Pflanzung 10 cm, Zuwachs in 25 Jahren 80 cm => 90 x 4 pro Baum</i>)	45.30	19 Bäume	6.840
4	Zierrasen (<i>1bij</i>)	33.80	8.797	35.188
1	Von Bauwerken bestandene Fläche bzw. Straße, Weg oder Platz (<i>1a, 2</i>)	60.10 60.20	66.485	66.485
	Gesamtwert Ökopunkte B		92.903	386.876
Gesamtbilanz <i>Gesamtwert B (386.876) – Gesamtwert A (376.843)</i>				10.033

Artenschutz:

In dem artenschutzrechtlichen Gutachten der Gruppe für ökologische Gutachten (GÖG, 2020, Anlage 5) wird darauf hingewiesen, dass die Realisierung des Vorhabens mit Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Vogelarten verbunden ist. Im Vordergrund steht dabei der Wegfall der Brutstätten von neun Feldlerchenpaaren.

Biologische Vielfalt

Da das Plangebiet fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wird, weist es keine ausgeprägte biologische Vielfalt auf. Die Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt wird daher als gering eingestuft.

2.2.3. Schutzgut Boden und Fläche

Aufgrund der Planung kann zusätzlich eine Fläche von maximal 66.485 m² versiegelt werden. Dadurch verliert diese Fläche ihre bisherige Funktion als Ackerfläche, Versickerungsfläche für Regenwasser (siehe Schutzgut Wasser), Ausgleichsfläche für das Kleinklima (siehe Schutzgut Luft und Klima), Lebensraum u.a. für Feldlerchen (siehe Artenschutzrechtliche Prüfung) und Erholungsraum für den Menschen (siehe Schutzgut Mensch).

Auf dieser Fläche wird keine der Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ sowie „Filter und Puffer für Schadstoffe“ mehr erfüllt und die Wertstufe wird daher auf den Wert 0 reduziert.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung der Ökopunkte, die für den Eingriff in das Schutzgut Boden auszugleichen sind (nach ÖkokontoVO):

Bewertungs-klassen für Bodenfunktionen vor dem Eingriff	Wertstufe (Gesamtbeurteilung der Böden)	Auszugleichende Ökopunkte / m²	Ökopunkte x Fläche	Auszugleichende Ökopunkte für Gesamtfläche
1 - 1 - 3	1,66	6,66	6,66 x 66.485 m ²	442.790

Der Standort für natürliche Vegetation wird nicht als hoch oder sehr hoch eingestuft und ist daher nicht relevant.

2.2.4. Schutzgut Wasser

Durch die großflächige Versiegelung und den damit verbundenen Verlust der Bodendurchlässigkeit dringt weniger Wasser in den Boden ein, was einen geringfügigen negativen Einfluss auf die Trinkwasserneubildung haben kann. Allerdings wird dieser Effekt durch die Festsetzung einer Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser im Bebauungsplan deutlich abgemildert (siehe 4.1.3.).

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht gefährdet.

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser wird als gering eingestuft.

2.2.5. Schutzgut Luft und Klima

Je nach Art der sich ansiedelnden Betriebe können klimarelevante Auswirkungen durch Zunahme der Verkehrsmengen oder Energieverbrauch sehr unterschiedlich sein und sind zum jetzigen Zeitpunkt kaum einschätzbar.

Durch die großflächige Versiegelung ist mit einer Veränderung des Mikroklimas zu rechnen. Eine versiegelte Oberfläche heizt sich im Sommer tagsüber stärker auf und kühlt nachts nicht so stark ab wie eine begrünte Fläche. Dadurch kommt es lokal zu einer Erwärmung.

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Luft und Klima wird als mittel angenommen.

2.2.6. Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der Größe der vorliegenden Planung ist zu erwarten, dass sich die bereits vorhandenen Belastungen für das Landschaftsbild weiter verstärken.

Da das Landschaftsbild im Rahmen der Bewertung der Region Stuttgart als gering bis mittel eingestuft ist (siehe 2.1.6.), wird die Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaft als mittel angesehen.

2.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da sich im Plangebiet keine Kultur- und Sachgüter befinden, ist in diesem Zusammenhang mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen.

2.2.8. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Schutzgut	Zu erwartende Beeinträchtigung
Mensch	mittel
Arten und Biotope	+ 10.033 ÖP
Biologische Vielfalt	gering
Boden und Fläche	- 442.790 ÖP
Wasser	gering
Luft und Klima	mittel
Landschaftsbild	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine

2.2.9. Wechselwirkungen

Nach § 1 (6) Nr. 7i BauGB sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen, welche durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt werden. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße, allerdings ist insgesamt bei der vorliegenden Planung nicht zu erwarten, dass es durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu zusätzlichen Veränderungen kommt.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet wird.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung des Eingriffs

4.1.1. Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch

Wie in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagen, wird im Bebauungsplan zum zweiten Bauabschnitt des „Gewerbeparks Schwäbische Alb“ eine Geräuschkontingentierung festgesetzt. Dadurch können die von dem Gebiet ausgehenden Geräuschemissionen so begrenzt werden, dass die Summe aller Gewerbelärmeinwirkungen aus den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets nicht zu Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 DIN 18005 führt.

Bei einer Geräuschkontingentierung wird im Bebauungsplan eindeutig geregelt, welche Gewerbelärmeinwirkungen Vorhaben in den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung verursachen dürfen.

4.1.2. Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Schutzgut Arten und Biotope

Folgende Maßnahmen sind innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

- Flächenhaftes Pflanzgebot für Bäume und Sträucher: 6.214 m²
- Öffentliche Grünfläche mit Versickerungsbecken: 8.191 m²
- Erhaltung und Schutz des Feldgehölzes sowie des Feldgehölzes mit Steinriegel (Biotop) als öffentliche Grünfläche, sowie Rückbau des zwischen den beiden Strukturen bestehenden Feldwegs (Schotter) und ebenfalls Ausweisung als öffentliche Grünfläche: 495 m²
- Ausweisung einer öffentlichen extensiv genutzten Grünfläche mit Bäumen und Strauchgruppen angrenzend an die bestehende Sickermulde: 2.721 m²
- Pflanzgebot auf privaten Stellplätzen: Bei der Anlegung von Stellplätzen ist alle 10 Stellplätze mindestens 1 großkroniger Laubbaum unmittelbar im Bereich der Stellplätze zu pflanzen
- Pflanzgebot an Fassaden: 10 % der Fassadenflächen sind zu begrünen
- Pflanzgebot auf Flachdächern: Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° sind flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen
- Insektenfreundliche Beleuchtung: Für die Außenbeleuchtung sind energiesparende insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV- und Blaulichtanteil zu verwenden (z. B. Natrium-Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten)
- Vorgaben zum Schutz vor Vogelschlag durch die Festsetzung der Verwendung von reflexionsarmem Glas

Zudem wird aufgrund der Nähe des Geltungsbereichs zu dem FFH-Gebiet Filsalb im Bebauungsplan festgesetzt, dass für jede Ansiedlung von Gewerbe im Vorfeld zu prüfen ist, ob erhebliche Auswirkungen durch den Gewerbebetrieb in Bezug auf Stickstoffexpositionen im Schutzgebiet auftreten können. Im Falle zu erwartender erheblicher Auswirkungen ist die Gewerbeansiedlung unzulässig.

4.1.3. Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Schutzgut Wasser

Folgende Maßnahmen sind innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

- Versickerung von Dachwasser auf Privatgrundstücken
- Versickerung des Abwassers von öffentlichen Flächen in Versickerungsbecken mit vorgeschaltetem Regenklärbecken

4.2. **Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs**

4.2.1. Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz:

Im artenschutzrechtlichen Gutachten der Gruppe für ökologische Gutachten (GÖG, 2020, Anlage 5) werden verschiedene Maßnahmen genannt, die zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) notwendig sind. Im Vordergrund steht dabei der Ausgleich für den Wegfall der Brutmöglichkeiten für neun Feldlerchenpaare. Hier müssen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) mehrere mehrjährige blüten- und nektarreiche Buntbrachen mit einer Gesamtfläche von mindestens 13.500 m² angelegt werden, bevor mit der Bebauung des Geländes begonnen werden kann.

Daher werden auf folgenden Flurstücken Buntbrachen angelegt:

- Flurstück 367 Aufhausen, Fläche Buntbrache (= Flurstücksgröße): 6.587 m²
- Flurstück 575 Aufhausen, Fläche Buntbrache: ca. 10.000 m²

Die Gesamtfläche der Buntbrachen beträgt 16.587 m² und liegt damit über der geforderten Mindestfläche von 13.500 m²

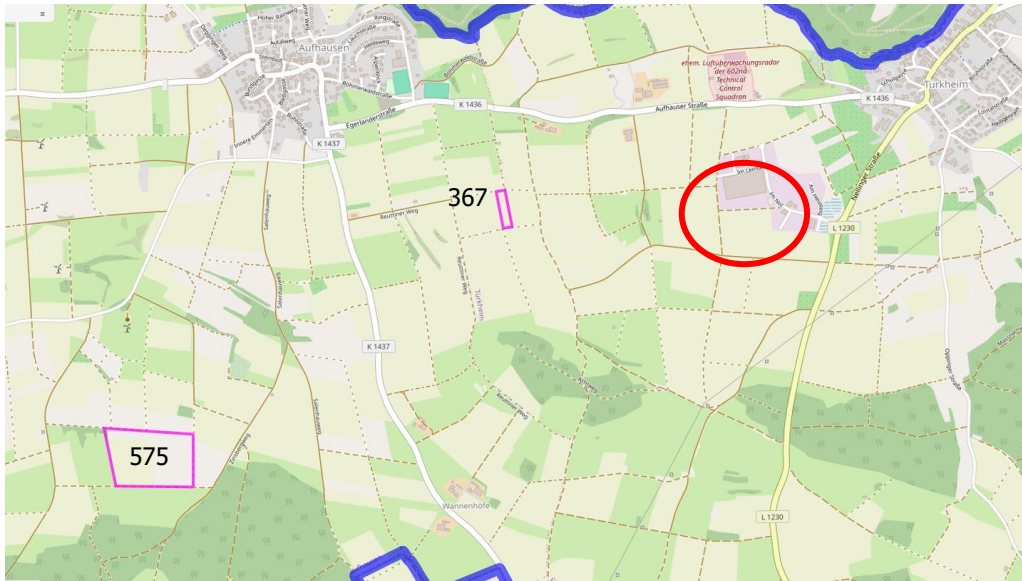


Abb. 11: Lage Flurstücke für Buntbrachen (GIS Stadt Geislingen)



Abb. 12: Detailansicht Buntbrache auf Flurstück 575 Aufhausen (GIS Geislingen)



Abb. 13: Detailansicht Buntbrache auf Flurstück 367 Aufhausen (GIS Geislingen)

Folgende weitere Maßnahmen, die im artenschutzrechtlichen Gutachten genannt werden, werden im Bebauungsplan festgesetzt und sind damit formalrechtlich abgesichert:

- Zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung auf Oktober bis Februar zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).
- Umweltbaubegleitung während der Baufeldfreimachung um eine vermeidbare Tötung von streng geschützten Individuen ausschließen zu können.

4.2.2. Kompensationsmaßnahmen zum Schutzgut Boden:

Für den Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei Baumaßnahmen der anfallende Oberboden, der sich für die Aufwertung geringwertiger Böden eignet, separat gelagert und für eine Bodenverbesserung auf geeigneten Flächen verwendet werden muss. Für diese Maßnahme wurde von der Gruppe für ökologische Gutachten (GÖG) ein Bodenschutzkonzept erstellt, das Bestandteil des Bebauungsplans ist (Anlage 10).

Auszug aus dem Bodenschutzkonzept (GÖG, März 2021):

„Anfallender überschüssiger kulturfähiger Boden soll, als Ausgleich für den Eingriff in den Boden, auf externen Ackerflächen in Form eines 20 cm mächtigen Bodenauftrags verwertet werden. Insgesamt fallen bei der Erschließung des Gebiets aus dem Bereich der Erschließungsstraßen und des Regenrückhaltebeckens etwa 5.120 m³ kulturfähiger Boden an, wovon etwa 4.400 m³ für den genannten Bodenauftrag zur Verfügung stehen. Der restliche kulturfähige Boden wird planintern zur Andeckung des Regenrückhaltebeckens und der Grünflächen um dieses herum verwendet.“

Im Zuge der sukzessiven Bebauung des Gebiets wird immer wieder kulturfähiger Boden anfallen, der auf einer Fläche von insgesamt 8,2 ha wieder aufgetragen werden soll.“

Für den Oberbodenauftrag sind die Flurstücke 955, 1161, 1163/1 und 1163/4 auf Gemarkung Türkheim vorgesehen, die Böden mit geringer bis mittlerer Leistungsfähigkeit aufweisen. Auf diesen Flurstücken steht eine Fläche von insgesamt 87.000 m² zur Verfügung, auf der Oberboden mit einer Mächtigkeit von ca. 20 cm aufgebracht werden kann, was einem Auffüllvolumen von 16.400 m³ entspricht. Durch diese Maßnahme kann die Filter- und Pufferleistung sowie die Wasserspeicherkapazität und die natürliche Bodenfruchtbarkeit auf den Flächen verbessert werden.

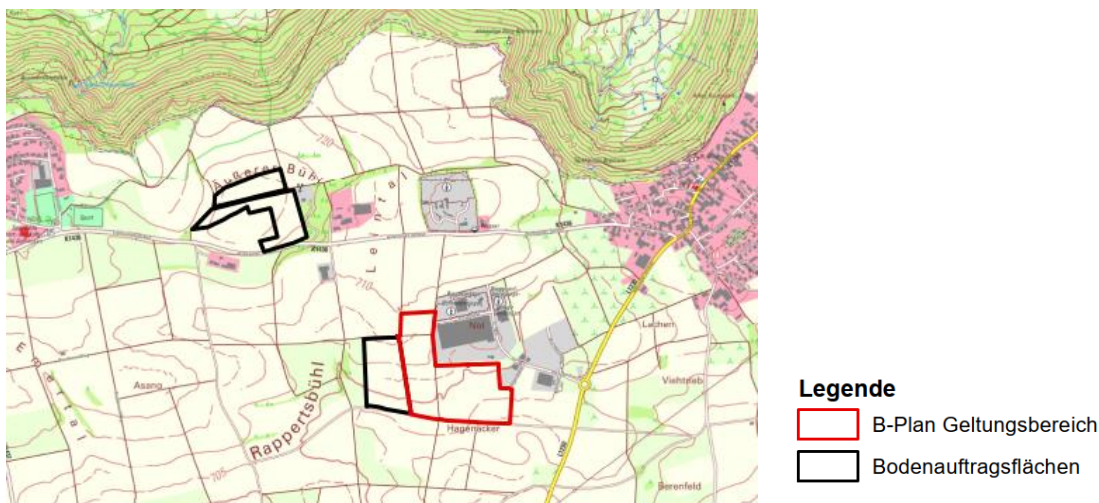


Abb. 14: Ausschnitt aus Übersichtsplan Bodenauffüllung, Bodenschutz & Umwelt GmbH, Mai 2024

Die Auffüllgenehmigung ist beim Landratsamt Göppingen beantragt.

Da der Oberbodenauftrag mit pauschal 4 Ökopunkten je m² bewertet wird, ergeben sich durch die Maßnahme rund 348.000 Ökopunkte. Dadurch verringern sich die 437.757 Punkte, die für die Schutzgüter Arten und Biotop sowie Boden auszugleichen sind, auf 84.757 Ökopunkte, die anderweitig ausgeglichen werden müssen.

4.2.3. Kompensation der verbleibenden Ökopunkte:

Die noch verbleibenden 84.757 Ökopunkte, die für den Eingriff in die Schutzgüter Arten und Biotop sowie Boden ausgeglichen werden müssen, werden über folgende Maßnahmen ausgeglichen:

- Geislingen an der Steige: Ökopunkte für Waldrefugien (Alt- und Totholzkonzept), 71.620 Ökopunkte
- Bad Ditzenbach: Ökokontomaßnahme „Gewässerrandstreifen und Flutmulde an der Fils zwischen Ditzenbach und Gosbach“, 6.780 Ökopunkte
- Bad Überkingen, Ökopunkte für Waldrefugien (Alt- und Totholzkonzept), 6.357 Ökopunkte

4.3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der geplante Eingriff ist mit verschiedensten Umweltauswirkungen verbunden, siehe 2.2.. Im Zusammenhang mit den Eingriffen in die Schutzgüter Arten und Biotop sowie Boden müssen 437.757 Ökopunkte ausgeglichen werden.

Durch den geplanten Oberbodenauftrag auf einer Gesamtfläche von 87.000 m² werden 348.000 Ökopunkte ausgeglichen.

Die verbleibenden 84.757 Ökopunkte werden durch Ökopunkte verschiedener Mitglieder des Zweckverbandes Gewerbepark Schwäbische Alb ausgeglichen (siehe 4.2.).

Somit ist der mit der Planung verbundene Eingriff ausgeglichen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf der Gemarkung Geislingen stehen keine alternativen Planungsmöglichkeiten für größere Gewerbeansiedlungen zur Verfügung.

Der Geltungsbereich ist Teil des im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ausgewiesenen regionalbedeutsamen Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen mit einer Entwicklungsfläche von insgesamt 52 Hektar. Für die Entwicklung dieses regionalbedeutsamen Standorts wurde im Jahr 2001 der interkommunale Zweckverband Gewerbepark Schwäbische Alb gegründet.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Datengrundlagen wurden u. a. von folgenden Quellen bezogen:

- Geo-Informationssystem der Stadt Geislingen

- Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
- Kartendienst der LUBW
- Regionales Rauminformationssystem Region Stuttgart

Zudem wurden Details zu Landschaft, Tieren und Pflanzen bei einer Begehung aufgenommen.

Die Bestandsaufnahme und die Auswirkungsprognose für die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden erfolgten nach den Angaben der Ökokontoverordnung. Für die Bearbeitung des Schutzgutes Boden wurde zudem die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2012) verwendet.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch die Stadt Geislingen erstmalig zwei Jahre nach Erschließung des Baugebietes und erneut nach weiteren fünf Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Die Herstellung der festgesetzten Pflanzgebote wird durch turnusmäßige Begehungen ab Erschließung des Baugebietes im Abstand von fünf Jahren überwacht.

Im Zusammenhang mit den Kompensationsmaßnahmen für die Feldlerche wird folgendes Monitoring durchgeführt:

- Maßnahmenbezogen: Erfassung und Dokumentation der Entwicklung der Buntbrachen in den ersten drei Jahren nach der Anlage mit anschließenden Empfehlungen zur weiteren Pflege bzw. zu Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen.
- Populationsbezogen: Jährliche Erfassungen zum Brutbestand der Feldlerche in einem Radius von ca. 300 m um die Maßnahmenflächen. Der Referenzwert der Maßnahmenflächen wird vor Umsetzung der Maßnahme ermittelt.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Zweckverband Gewerbepark Schwäbische Alb plant die Erweiterung des bestehenden Gewerbeparks Schwäbische Alb um knapp 9,3 ha.

Das Plangebiet umfasst fast ausschließlich bewirtschaftete Ackerflächen. Ein im Süden der Fläche gelegener geschützter Grünbestand wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und damit nicht beeinträchtigt.

In der Planung sind umfangreiche flächenhafte Pflanzgebote für Bäume und Sträucher vorgesehen, zudem wird auch eine öffentliche Grünfläche mit Versickerungsbecken für das Abwasser der öffentlichen Flächen eingerichtet.

Aufgrund der Planung kann eine Fläche von maximal 66.485 qm versiegelt werden (Gewerbe- und Verkehrsflächen). Das stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Rahmen von Baumaßnahmen der kulturfähige Oberboden zu sichern und auf dafür geeigneten landwirtschaftlichen Flächen zur Bodenverbesserung aufgebracht werden muss. Für diese Maßnahme wurde ein separates Bodenschutzkonzept erstellt und es wurden Flächen für den Oberbodenauftrag

festgelegt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass aufgrund der Planung für neun Feldlerchenpaare die Brutmöglichkeiten wegfallen werden. Für diese wegfallenden Brutmöglichkeiten müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Form von Buntbrachen angelegt werden, bevor mit der Bebauung des Geländes begonnen werden kann. Für diese Maßnahme wurden zwei Flurstücke auf Gemarkung Aufhausen ausgewählt.

Durch die vorliegende Planung ist mit unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Biotop sowie Boden in Höhe von insgesamt 437.757 Ökopunkten zu rechnen. Durch den Auftrag des kulturfähigen Oberbodens auf einer Fläche von 87.000 m² können 348.000 Ökopunkte ausgeglichen werden. Die noch verbleibenden Ökopunkte werden durch die Verwendung von Ökopunkten verschiedener Mitglieder des Zweckverbandes Gewerbepark Schwäbische Alb ausgeglichen.

Damit ist der mit der Planung verbundene Eingriff ausgeglichen.

Geislingen, 11.11.2024

gez. Sonja Pfau