



**Stadt Ehingen (Donau)**

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften  
„Industriegebiet Berg 2. Erweiterung“**

**TEXTTEIL**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen  
B Örtliche Bauvorschriften  
C Hinweise**

**Stand 08.04.2024**



**Netzwerk für Planung  
und Kommunikation**

Dipl.-Ing. Thomas Sippel  
Freier Stadtplaner BDA, SRL  
Freier Landschaftsarchitekt  
Ostendstraße 106  
70188 Stuttgart  
fon (0711) 411 30 38  
e-mail: [sippel@sippelbuff.de](mailto:sippel@sippelbuff.de)

## Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- **Baunutzungsverordnung (BaunVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

## Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990.

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

#### **Industriegebiet (GI) (§ 9 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Betriebstankstellen
- Anlagen für soziale Zwecke, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Gemäß § 1 (4, 5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO sind abweichend von § 9 (2) BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen, die nicht Betriebstankstellen sind
- Einzelhandels- und sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind abweichend von § 9 (3) BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist oder die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind

### **A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

#### **A 2.1 GRZ: Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)**

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) sind für die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

## **A 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)**

Die maximale Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) wird definiert durch die Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlage gemessen von der Bezugshöhe (BZH).

- laut Planeintrag –

Die festgesetzte  $GH_{max}$  bezieht sich auf alle Arten baulicher Anlagen.

## **A 2.3 Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)**

Als Bezugshöhe für die Berechnung der maximalen Gebäudehöhe gilt die in der Planzeichnung in m ü. NHN festgesetzte Bezugshöhe (BZH).

## **A 3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Abweichende Bauweise im Sinne des § 22 (4) BauGB:

a1 = abweichende Bauweise: Offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen bis 120,0 m zulässig

a2 = abweichende Bauweise: Offene Bauweise, jedoch unbegrenzte Gebäudelängen zulässig

- laut Planeintrag –

Stellung der Gebäude:

Die Außenwände der Gebäude sind parallel zu den in der Plandarstellung eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen. Die Festsetzung zur Stellung der Gebäude gilt nicht für Nebenanlagen.

## **A 4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3) BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

- Baugrenzen laut Planeintrag -

**A 5 Nebenanlagen  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Nebenanlagen im betrieblichen Kontext zulässig, sofern sie eine Höhe von 8,0 m gemessen von der in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhe (BZH) nicht überschreiten.

Bauliche Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen unzulässig.

Bauliche Nebenanlagen sind innerhalb des Waldabstands nach LBO unzulässig.

**A 6 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Offene Stellplätze sowie Stellplätze mit Überdachungen zur Nutzung von regenerativen Energien sind innerhalb der gewerblichen Baugrundstücksflächen allgemein zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten privaten Grünflächen.

Offene Stellplätze sind innerhalb des Waldabstands nach LBO unzulässig.

Garagen und Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.

**A 7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen  
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) i.V.m. § 22 (1) StrG**

Anbauverbot entlang der K 7353:

Anbauverbot für Hochbauten in einem Abstand bis 15 m vom Fahrbahnrand der K 7353

- laut Planeintrag –

Freizuhaltende Sichtfenster am Knotenpunkt der K 7353:

- laut Planeintrag –

An der Zufahrt zur K 7353 ist ein Sichtfenster (20,0 m Abstand zum Fahrbahnrand der K 7353 und 200,0 m Länge) in beide Richtungen von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen ab einer Höhe von 80 cm über dem Fahrbahnrand freizuhalten.

Bei der Bepflanzung des Verkehrsgrüns und privater Grünflächen entlang der Kreisstraße ist sicherzustellen, dass entsprechend den aktuellen Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen entlang von Straßen (RPS 2009) keine neuen Bäume und Gehölze mit einem später möglichen Stammdurchmesser von mehr als 8 cm näher als 7,5 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße gepflanzt werden dürfen. Bei Anpflanzungen, die diesen Abstand unterschreiten, sind Schutzeinrichtungen erforderlich. Auch für dünnere Gehölze ist ein Mindestabstand von 3,0 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten.

## **A 8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Öffentliche Verkehrsflächen

- laut Planeintrag –

Soweit im Planteil eine Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellt ist, ist diese nicht bindend.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Zweckbestimmung Öffentliche Parkierungsflächen (P)

- laut Planeintrag -

Zweckbestimmung Beschränkt Öffentlicher Weg (B) (§ 3 (2) Nr. 4 StrG):

Öffentlicher Feldweg zur Pflege der angrenzenden Gewässer und Retentionsräume sowie für die Erholungsnutzung als Fuß- und Radweg.

- laut Planeintrag –

Zweckbestimmung Fuß- und Radweg entlang der K 7353 (F)

- laut Planeintrag –

Zweckbestimmung Haltestelle des ÖPNV (H)

- laut Planeintrag –

Private Verkehrsflächen

- laut Planeintrag –

Die festgesetzte private Verkehrsfläche überlagert sich mit dem beschränkt öffentlichen Weg (siehe oben) und mit dem Verlauf der Ehrlos (siehe A 14 Wasserfläche).

Der Durchlass des beschränkt öffentlichen Wegs muss eine Mindesthöhe von 2,50 m (Lichtraumprofil) und einer Mindestbreite von 3,00 m aufweisen.

Der Durchlass für das Gewässer der Ehrlos ist so zu dimensionieren, dass das hundertjährige Hochwasser schadlos abfließen kann. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.

## **A 9 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)**

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbote):

- laut Planeintrag -

**A 10 Versorgungsflächen: Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

mit der Zweckbestimmung Trafostation, Übergabestation und Energiespeicher zur Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie

- laut Planeintrag –

Ein Verschieben der Standorte für Trafostationen, Übergabestationen und Energiespeicher ist innerhalb der privaten Grünflächen längs entlang der Baugrundstücksgrenzen zulässig.

**A 11 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**

Zweckbestimmung Schmutzwasserkanal in der Ehrlosaue

- laut Planeintrag –

**A 12 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14, 16 BauGB)**

mit der Zweckbestimmung Retentionsbecken zur Pufferung von Regenwasser vor Ableitung in das Gewässer (R)

- laut Planeintrag –

mit der Zweckbestimmung Versickerungsbecken zur Versickerung von Regenwasser (S)

- laut Planeintrag –

**A 13 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

- laut Planeintrag –

Werbeanlagen sind innerhalb der privaten Grünflächen zulässig.  
Auf die Regelungen unter B 3 wird verwiesen.

#### **A 14 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Wasserflächen

- laut Planeintrag –

#### **A 15 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Die privaten Grünflächen mit den Pflanzgeboten Pfg 7, Pfg 8, Pfg 11, Pfg 12 und Pfg 13 a-d sind als Mulden zum Rückhalt und zur Versickerung von Niederschlagswasser herzustellen. Zum Schutz vor anfallendem Oberflächenabfluss angrenzender Verkehrsflächen sind die privaten Grünflächen durch technische Maßnahmen entsprechend zu sichern.

Mindestens 50 % der Dachflächen von Produktionshallen sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstrathöhe zur Dachbegrünung beträgt 12 cm. Verwaltungsgebäude sind mit einer einfach-intensiven Dachbegrünung auf mindestens 90 % der Dachfläche zu versehen. Die Mindestsubstrathöhe bei Verwaltungsgebäuden beträgt 30 cm. Die entsprechenden Dachflächen sind mit einer standortgerechten, autochthonen Gras-Kräuter-Mischung anzusäen. Eine Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen auf begrünten Dachflächen ist zulässig.

Eine Installation von Photovoltaik- und Solaranlagen an den Fassaden ist unter Vermeidung von Blendwirkungen zulässig.

Dachflächen aus Kupfer, Zink und Blei sind zulässig, sofern sie durch Beschichtung oder ähnliche Weise (z. B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen behandelt wurden. Parkhäuser sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen: Dafür sind Konstruktionselemente und Fassaden der Parkhäuser dauerhaft zu begrünen. Hierbei sind Arten der Pflanzenliste 5 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Wahl des Fassadenmaterials ist in diesen Bereichen darauf zu achten, dass Aufheizung und Reflexion vermieden werden. Eine Bewässerung der Fassadenbegrünung ist sicherzustellen. Eine Begrünung durch vorgelagerte Elemente ist zulässig.

Stützmauern aus Beton mit einer Höhe von über 1 m sind mit Arten der Pflanzenliste 5 zu begrünen.

Das Oberflächenwasser von privaten und öffentlichen Verkehrsflächen ist über vorgeschaltete Sedimentationsanlagen in die Retentionsflächen entlang der Ehrlos zur Oberflächenrückhaltung einzuleiten. Die Sedimentationsanlagen sind als unterirdische Bauwerke mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 40 cm innerhalb der privaten Grünflächen zulässig.

Die in den westlich der Ehrlos und südlich der Grünen Fuge (Pfg 8) gelegenen Industrieflächen gesammelten unbelasteten Niederschlagswässer der Dachflächen sind in die Retentionsflächen westlich entlang der Ehrlos einzuleiten. Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen der östlich der Ehrlos und südlich der Erschließungsstraße gelegenen Industrieflächen ist in die



Sickerflächen der Retentionsflächen östlich der Ehrlos einzuleiten. Der Überlauf der Retentionsflächen ist gedrosselt in die Ehrlos einzuleiten.

Private Stellplätze sind einschließlich des Unterbaus aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z. B. Pflasterbelag, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster usw.) herzustellen.

LKW-Stellplätze sowie von LKW befahrene private Hof-, Lade- und Erschließungsflächen sind in wasserundurchlässiger Bauart auszuführen, mit wasserundurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen und über Sedimentationsanlagen zu entwässern.

Zur Vermeidung erhöhter Kollisionsverluste von Vögeln an Fenstern oder sonstigen Verglasungen sind folgende Maßgaben einzuhalten:

- Für zusammenhängende Glasflächen von über 2 m<sup>2</sup> ohne Leistenunterteilung sind Vogelschutzgläser zu verwenden. Zu diesen zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 %, Glasbausteine, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünung. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz (Reflektionsgrad) haben dem jeweils geltenden Stand der Technik zu entsprechen. Ausgenommen davon sind Lochfassaden mit Fenster < 1,5 m<sup>2</sup> oder einer Scheibenbreite < 50 cm, soweit ein Außenreflexionsgrad von 30 % nicht überschritten wird. Alternative Lösungsmöglichkeiten zur Vermeidung von Kollisionsverlusten mit Wirkung gemäß oben angeführten Standards sind zulässig.
- Glasbrüstungen, Durchsichten, Eckverglasungen, großflächige Verglasungen und Glasfassaden sind nur zulässig, wenn sie mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag gemäß vorherigem Absatzausgeführt werden.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist die Außenbeleuchtung als insektenfreundliche Beleuchtung gemäß den nachfolgenden allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen:

- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3.000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) ausstrahlen. In den gewerblichen Bauflächen, in denen eine Beleuchtung mit neutralweißem Licht erforderlich ist, ist die Verwendung von Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis 5.000 Kelvin zulässig. Diese Bereiche müssen einen Abstand von mindestens 10 m zu privaten oder öffentlichen Grünflächen einhalten. Die Abstrahlung der Beleuchtung darf nicht direkt in die öffentlichen und privaten Grünflächen erfolgen.
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion, sowie Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren, um direkte Lichtimmissionen für die angrenzenden Grünflächen zu vermeiden.
- Verwendung von Leuchten, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen von oben nach unten.
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen

- Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern, Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40°C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

Oberbodenabtrag ist außerhalb des Zeitraums der Brutsaison der Vögel, d.h. von Anfang September bis Ende Februar durchzuführen.

Baufeldräumung und Rodungsarbeiten sind außerhalb des Zeitraums der Brutsaison der Vögel sowie der sommerlichen Aktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen ist im Rahmen eines Monitorings gemäß §4c BauGB zu überprüfen.

#### **A 16 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Mit Leitungsrechten zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers zu belastende Flächen

- laut Planeintrag –

**A 17 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
 (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach Din 45691 weder tags (6<sup>00</sup> bis 22<sup>00</sup>) noch nachts (22<sup>00</sup> bis 6<sup>00</sup> Uhr) überschreiten.

Teilflächen (TF)	Bezugs- größe (gerundet) m <sup>2</sup>	Emissionskontingente $L_{EK}$ dB(A)/m <sup>2</sup>	
		tags	nachts
TF 1	180.900	61	46
TF 2	44.200	67	52
TF 3	216.500	57	42
TF 4	39.000	64	49
TF 5	51.800	64	49
TF 6	39.800	67	52

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis H erhöhen sich die Immissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:

Referenzpunkt

X	Y
32554660,00	5344055,00

Sektor	Winkel*		Zusatzkontingent EK	
	Anfang °	Ende °	tags	nachts
A	0	15	6	6
B	15	90	1	1
C	90	125	11	11
D	125	180	2	2
E	180	240	9	9
F	240	282	5	5
G	282	325	0	0
H	325	0	10	10

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

**A 18 Pflanzbindungen**  
**(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB i.V.m. § 1 (5, 6) BauGB)**

**Pfb 1: Erhalt von Einzelbäumen**

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume entlang der Ehrlos und des Höllgrabens sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Am Höllgraben sind bei Abgang oder Ausfall die Bäume durch die vorhandene Baumart mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu ersetzen.

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Bäume insbesondere zur Vermeidung einer Überschüttung der Wurzelbereiche Sorge zu tragen. Bodenverdichtungen und Ablagerungen in einem Bereich mit Radius 7,5 m zum Stamm sind nicht zulässig.

**Pfb 2: Erhalt des Biotopkomplexes**

Der im Plan gekennzeichnete Biotopkomplex an der Ehrlos ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Der Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten. Durch einzelstammweise Entnahme von Gehölzen im Rahmen der Biotoppflege ist eine Auflichtung des Bestandes anzustreben, um die Biotopqualität für den Biber zu erhöhen.

Bei Bauarbeiten ist für ausreichend Schutz der zu erhaltenden Bäume und Sträucher insbesondere zur Vermeidung einer Überschüttung der Wurzelbereich Sorge zu tragen. Bodenverdichtungen und Ablagerungen in einem Bereich mit Radius 7,5 m zum Stamm sind nicht zulässig.

**Pfb 3: Erhalt von Vegetationsbeständen an Ehrlos und Höllgraben**

Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Vegetationsbestände entlang der Gewässer sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang durch Arten der Pflanzenlisten 3 und 4 zu ersetzen.

Zur Erhaltung der ökologischen Qualität ist jährlich jeweils die Hälfte der Hochstaudenfluren durch Mahd von August bis September oder extensive Beweidung zu pflegen. Die Pflegebereiche sind in mehrere, jedoch mindestens drei Abschnitte räumlich zu unterteilen.

Eine Integration von Habitaten für die Zauneidechse auf der nördlichen Böschung des Höllgrabens ist zulässig.

## **A 19 Pflanzgebote** **(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 1 (5, 6) BauGB)**

### **Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen**

#### **Pfg 1: Baumreihen Erschließungsstraße**

Zur Durchgrünung des Straßenraumes sind entlang der Erschließungsstraße beidseitig standortgerechte und stadtklimaresistente, hochstämmige, großkronige Laubbäume der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Anzahl der in der Plandarstellung enthaltenden Bäume ist verbindlich. Eine Verschiebung der Baumstandorte parallel zum Fahrbahnrand im Rahmen der Ausführungsplanung ist zulässig. Die Baumreihen sind durchgängig zu pflanzen. Im Bereich von Zufahrten auf Privatgrundstücke und der in diesem Bereich frei zu haltenden Sichtfelder oder bei Erfordernis technischer Einrichtungen (z.B. Beleuchtungsmasten, Leitungen) kann auf die Pflanzung der Bäume in der straßenbegleitenden Grünfläche verzichtet werden. Die hierbei entfallenden Bäume sind auf der unmittelbar rückwärtig angrenzenden privaten Grundstücksfläche ersatzweise zu pflanzen. Bei der ersatzweisen Pflanzung der Straßenbäume in privaten Grünflächen sind unabhängig anderweitig auf diesen Flächen bestehender Pflanzgebote Bäume der Pflanzenliste 1 zu verwenden. Diese sind im Zusammenhang mit den entlang der Straße gepflanzten Bäumen auszuwählen.

Die Bäume sind mit mindestens 1 m Abstand vom Straßenrand zu pflanzen. Bei Pflanzung in offenen Verkehrsgrünflächen sind diese mit mindestens 2 m Breite, 4 m<sup>2</sup> Fläche und einem Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum je Baum herzustellen. Der Wurzelraum ist durch Einfassen mit Hoch-Bordsteinen, Poller oder anderen geeigneten Einrichtungen (z. B: überfahrbare Baumscheiben) gegen Überfahren zu schützen.

Die im Plan dargestellten 3 m breiten Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung für die Begrünung von Bankettflächen an Verkehrswegen anzusäen. Alternativ ist eine Bepflanzung mit Stauden und bodendeckenden Sträuchern zulässig.

Das Pflanzgebot 1 ist in fünf Teilflächen a – e unterteilt. Diese sind im Plan entsprechend gekennzeichnet. Die einzelnen Teilflächen des Pflanzgebotes können durch die nachfolgend definierte Anzahl an Zufahrten mit einer maximalen Breite von je 15 m unterbrochen werden:

- Teilflächen Pfg 1a, Pfg 1b und Pfg 1c je eine Zufahrt,
- Pfg 1d bis zu drei Zufahrten
- In der Teilfläche Pfg 1e sind Überfahrten nicht zulässig.

#### **Pfg 2: Hochstaudenflur an der Ehrlos**

Um die gewässerökologische Funktion der Ehrlos zu gewährleisten, ist eine Hochstaudenflur entlang der Ehrlos zu entwickeln. Die Flächen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung für Uferbereiche anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind alle 2 Jahre abschnittsweise und zeitlich versetzt von August bis September zu mähen. Ersatzweise ist eine extensive Beweidung zulässig, die die ökologische Qualität des Lebensraumes sichert. Art und Umfang einer solchen Beweidung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Entlang der Ehrlos sind mindestens 10 mittel- bis großkronige Laubbäume (Heister) aus Arten der Pflanzenliste 3 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in Form von Gehölzgruppen anzuordnen.

### **Pfg 3: Flächen entlang Entwässerungsgraben**

Der im östlichen Plangebiet vorhandene Entwässerungsgraben ist in die Pflanzgebotsfläche 3 zu verlegen und naturnah zu gestalten. Entlang des Grabens ist ein 5 m breiter Streifen mit Hochstaudenflur zu entwickeln, mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung für Uferbereiche anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen der Hochstaudenflur sind alle 2 Jahre abschnittsweise und zeitlich versetzt von August bis September zu mähen.

Die Flächen außerhalb dieses Streifens sind als extensive Wiese anzulegen. Diese Flächen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut anzusäen, durch jährliche extensive Mahd mit Abräumen des Mähgutes zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind Heister aus Arten der Pflanzenliste 3 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anzahl und Lage ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen. Die Bäume sind in Form von Gehölzgruppen anzuordnen.

Mindestens 30% der Wiesenfläche ist ergänzend mit Sträuchern aus Arten der Pflanzenliste 4 zu bepflanzen.

Bei der Pflanzung ist die Südseite des Grabens licht und offen, die Nordseite hingegen dicht zu bepflanzen.

Im Bereich des 15 m breiten, unmittelbar an die K 7353 angrenzenden Streifens der Pflanzgebotsfläche sind entsprechend der Darstellung im Plan Sträucher auf mindestens 50% der Fläche zu pflanzen. Die Darstellung der Sträucher im Plan ist unverbindlich und kann im Zuge der Ausführungsplanung verändert werden.

Ein Pflweg in Form eines 3 m breiten Grasweges entlang des verlegten Grabens ist zulässig.

### **Pfg 4: Retentionsflächen entlang der Ehrlos**

Beidseitig der Ehrlosaue sind gemäß planzeichnerischer Darstellung Retentionsflächen anzulegen. Diese sind als Wiesenflächen mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung für extensives Feuchtgrünland aus regionalem Saatgut einzusäen und extensiv durch zweischürige Mahd zu pflegen.

Die separaten Sickerflächen in den Retentionsflächen sind als Wiesenflächen mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut einzusäen und extensiv durch zweischürige Mahd zu pflegen.

Die Böschungen und Erdbauwerke sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung für extensives Grünland an Böschungen und Erdbauwerken anzusäen und dauerhaft zu erhalten.

Die Rand- / Böschungsbereiche der Retentionsflächen sind mit Sträuchern aus Arten der Pflanzenliste 4 zu bepflanzen. Mindestens 40 % der Randflächen sind flächig zu bepflanzen.

### **Pfg 5: Verkehrsgrün Kreisstraße und Erschließungsstraße**

Die Grünstreifen im Osten des Plangebietes entlang der K7353 sind als Grünstreifen mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut anzusäen und durch jährlich extensive Mahd mit Abräumen des Mähgutes dauerhaft zu pflegen.

### **Pfg 6: Böschungen Querungsbauwerk**

Die Nordböschung des Querungsbauwerks über die Ehrlosaue ist mit einer Gras-Kräuter-Mischung für extensives Grünland an Böschungen und Erdbauwerken anzusäen und dauerhaft zu erhalten.

Die Südböschung des Querungsbauwerks über die Ehrlosaue ist mit einer Gras-Kräuter-Mischung für Magerrasen anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Auf einen Oberbodenauftrag ist hier zu verzichten.

Ergänzend sind auf mindestens 40 % der Nordböschung Strauchgruppen aus Arten der Pflanzenliste 4 zu pflanzen, dauerhaft zu sichern und bei Ausfall zu ersetzen. Auf der Südböschung sind Strauchgruppen zu pflanzen. Die Anzahl und Lage ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen.

### **Pflanzgebote auf privaten Grünflächen**

#### **Pfg 7: Streuobstwiesen**

Es sind Streuobstwiesen mit hochstämmigen Obstbäumen auf Sämlingsunterlage und einem Stammumfang von mind. 14 cm der Pflanzenliste 6 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Auf der Fläche westlich der Ehrlos sind 18 Bäume zu pflanzen, auf der Fläche östlich der Ehrlos sind 26 Bäume zu pflanzen. Die Lage der Baumstandorte ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen. Pflanzabstände von mindestens 15 m in den Reihen und mindestens 10 m zwischen den Baumreihen sind einzuhalten.

Die Wiesenflächen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut anzusäen und durch extensive, zweischürige Mahd mit Abräumen des Mähgutes oder durch eine extensive Beweidung dauerhaft zu pflegen.

#### **Pfg 8: Grüne Fuge**

In der westlichen Verlängerung des Höllgrabens ist südlich der Erschließungsstraße ein 15 m breiter Grünstreifen anzulegen. Dieser ist mit einer standortgerechten, regionaltypischen Gras-Kräuter-Mischung anzusäen und extensiv durch Mahd zu pflegen.

Eine Unterbrechung des Grünstreifens durch bis zu drei Überfahrten mit maximal je 15 m Breite ist zulässig.

In der Grünen Fuge sind mindestens 40 standortgerechte, hochstämmige, mittelkronige Bäume der Pflanzenliste 3 mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Bäume sind in einem Abstand von mindestens 10 m bis maximal 25 m voneinander zu pflanzen. Die Lage der Baustandorte ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen, wobei der Charakter einer durchgängigen Baumreihe zu gewährleisten ist.

#### **Pfg 9: Böschung zu Retentionsflächen**

Die Böschung östlich der Retentionsbecken einschließlich der Biotopfläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen. Hierbei sind großkronige Laubbäume (Heister) und Sträucher aus Arten der Pflanzenlisten 3 und 4 zu verwenden, dauerhaft zu sichern und bei Ausfall zu ersetzen. Eine intensive Eingrünung des Industriegebietes ist durch Pflanzung von mindestens 25 großkronigen Bäumen und Bepflanzung von mindestens 70 % der Böschungsfäche mit Sträuchern herzustellen.

Die Böschungsfäche ist mit einer Gras-Kräuter-Mischung für Böschungen anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzfäche ist alle 10 Jahre durch einzelstammweise oder abschnittsweise Entnahme von Gehölzen zu pflegen, um ein vollständiges Zuwachsen zu verhindern.

#### **Pfg 10: Böschung Entwässerungsgraben**

Die Böschung entlang der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit Entwässerungsgraben ist mit einer standortgerechten Gras-Kraut-Mischung anzusäen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist zu 50 % mit Sträuchern aus Arten der Pflanzenliste 4 in Gruppen zu bepflanzen, dauerhaft zu sichern und bei Ausfall zu ersetzen.

#### **Pfg 11: Eingrünung Ost**

Die Industrieflächen entlang der K 7353 sind durch Hecken- und Strauchpflanzungen auf den im Plan gekennzeichneten Flächen landschaftlich einzubinden und einzugrünen.

Hierfür sind mindestens 70 % der planzeichnerisch dargestellten Fläche mit Sträuchern aus Arten der Pflanzenliste 4 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Im Bereich der im Plan verzeichneten Sichtfenster zur K7353 dürfen keine Gehölze gepflanzt werden.

Die Fläche ist mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionaltypischem, autochthonem Saatgut für extensives Grünland einzusäen. Nicht bepflanzte Flächen sind jährlich extensiv durch ein- bis zweischürige Mahd mit Abräumen des Mähgutes zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### **Pfg 12: Eingrünung West/Süd**

Zur randlichen Einbindung der Industrieflächen zur Donauaue sind die im Plan gekennzeichneten Flächen mit mindestens 55 großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen aus Arten der Pflanzenliste 3 mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Lage der Baumstandorte ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen.



Ergänzend sind mindestens 20 6-reihige Hecken aus Bäumen (Heister, Anteil 10%) und Sträuchern aus Arten der Pflanzenlisten 3 und 4 zu entwickeln. Die Hecken sind mit einer Länge von mindestens 20 m anzulegen und mit einem Abstand von mindestens 5 m zueinander und zu Einzelbäumen zu pflanzen. Pflanzabstände der Gehölze von 1 m in den Reihen und 1,5 m zwischen den Reihen sind einzuhalten.

Die Lage der Heckenstandorte ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen. Insgesamt sind Hecken auf mindestens 30% der Länge der Pflanzgebotsfläche anzulegen. Eine gleichmäßige Eingrünung des Industriegebietes ohne Lücken ist sicherzustellen.

Die Pflanzgebotsfläche ist mit einer Gras-Kraut-Mischung aus regionaltypischem, autochthonem Saatgut für extensives Grünland einzusäen, extensiv durch ein bis zweischürige Mahd mit Abräumen des Mähgutes zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Eine Unterbrechung der Eingrünung für die Einbindung eines Bahngleises auf einer Breite von 10 m ist zulässig. Die hierdurch entfallenden Gehölze sind auf der angrenzenden Privatfläche ersatzweise zu pflanzen.

### **Pfg 13: Randliche Grünflächen**

Die randlichen Grünflächen sind in den gekennzeichneten Bereichen als 10 m breite Grünstreifen anzulegen.

Entsprechend der planzeichnerischen Darstellung sind auf den Flächen standortgerechte, klein- bis mittelkronige, hochstämmige Laubbäume aus Arten der Pflanzenliste 3 mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anzahl der im Plan dargestellten Bäume ist verbindlich. Eine Verschiebung der Baumstandorte parallel zur Erschießungsstraße sowie zum Verlauf der Ehrlos ist zulässig. Die Flächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung für extensives Grünland anzusäen und dauerhaft zu erhalten.

Das Pflanzgebot 13 ist in vier Teilflächen a – d unterteilt. Diese sind im Plan entsprechend gekennzeichnet. Die einzelnen Teilflächen des Pflanzgebotes können durch die nachfolgend definierte Anzahl an Zufahrten mit einer maximalen Breite von je 15 m unterbrochen werden:

- Teilflächen Pfg 13c und Pfg 13d je eine Zufahrt,
- In den Teilflächen Pfg 13a und Pfg 13b sind Überfahrten nicht zulässig.

### **Pfg 14: Außenbereich Kantine**

Die im Plan dargestellte Fläche ist gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Die Fläche ist im Randbereich mit Sträuchern aus Arten der Pflanzenliste 4 auf 10% ihrer Ausdehnung zu bepflanzen. Die Anzahl und Lage der Strauchflächen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen.

Die Einrichtung einer gastronomischen Außenanlage (Außenbereich Kantine) ist auf 90 % der Fläche zulässig. Die entsprechenden Bereiche sind mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen herzustellen. Nebenanlagen der gastronomischen Nutzung sind zulässig, jedoch keine Gebäude.

### **Pfg 15: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen Südost**

Die nicht überbauten oder durch bauliche Anlagen überdeckten Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

### **Pfg 16: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen Südwest**

Die nicht überbauten oder durch bauliche Anlagen überdeckten Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Zur Durchgrünung und Gliederung der nicht mit Bauwerken bestandenen Flächen der überbaubaren Grundstücksfläche sind Grünstreifen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 1.500 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche sind 100 m<sup>2</sup> Grünfläche anzulegen. Lage und Verteilung der Grünstreifen sind im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen. In den Grünstreifen sind standortgerechte, klimaresistente, mittelkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Hierzu ist je angefangene 3.000 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum aus Arten der Pflanzenliste 2 mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen. Die Pflanzquartiere sind mit mindestens 2 m Länge/Breite, mindestens 4 m<sup>2</sup> Fläche und einem Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum herzustellen. Der Wurzelraum ist zu schützen. Die Lage der Baumstandorte innerhalb der Grünstreifen ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.

### **Pfg 17: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen Nordwest**

Die nicht überbauten oder durch bauliche Anlagen überdeckten Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

### **Pfg 18: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen Nord**

Die nicht überbauten oder durch bauliche Anlagen überdeckten Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Da die Grundstücksflächen Nord einen geringeren Anteil an Festsetzungen zu privaten Grünflächen aufweisen, ist je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter, hochstämmiger, großkroniger Laubbaum der Pflanzenliste 3 mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzquartiere sind mit mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche und einem Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum je Baum herzustellen. Der Wurzelraum ist durch Einfassen mit Hoch-Bordsteinen, Poller oder anderen geeigneten Einrichtungen (z.B. überfahrbare Baumscheiben) gegen Überfahren zu schützen.

Offene Pflanzquartiere sind mit Stauden bzw. bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen oder mit einer dem Standort entsprechenden Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut anzusäen.

## **A 20 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Duldungspflicht zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dient ein bis zu einer horizontalen Entfernung von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe definierter Grundstücksstreifen als Fläche für gegebenenfalls erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einbindung der Straßenachsen in den Geländeverlauf und zum Ausgleich topographischer Unebenheiten / Versätze. Hinterbeton bis 20 cm, Betonsockel infolge Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten und Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützmauern sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

## **A 21 Maßnahmen zum Ausgleich / Zuordnungsfestsetzung (§ 1a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB)**

Dem Eingriff wird folgende Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Ehingen zugeordnet:

- Ökokontomaßnahme M36 „Kernzone Biosphärengebiet 'Schwäbische Alb'“: Flurstücke 469/2 und 507, Gemarkung Erbstetten, Stadt Ehingen (Donau), 37,9 ha, 1.018.100 Ökopunkte

Ergänzend werden dem Eingriff folgende plangebietsexternen Maßnahmen zugeordnet:

- Entwicklung extensiver Weideflächen zur Förderung des Kiebitz und der Kreuzkröte: Flurstücke 195/0 und 222/0, Gemarkung Burgrieden, Gemeinde Burgrieden, 10.960 m<sup>2</sup>, 568.191 Ökopunkte.
- Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit der Kästlesmühle: Flurstücke 12/2, 57, 59 und 60, Gemarkung Ehingen (Donau), Stadt Ehingen (Donau), 1.030 m<sup>2</sup>, 970.110 Ökopunkten.
- Entwicklung von Magerstandorten auf Acker- und Grünlandflächen in Kirchen und Mündingen: Flurstücke 6231, 6234, 3173/1, 3174, 3157, 3158, Gemarkung Kirchen, 220, 231, 142, Gemarkung Mündingen und 144/2, Gemarkung Granheim, Stadt Ehingen (Donau), 35.850 m<sup>2</sup>, 505.600 Ökopunkte.

Zur vollständigen Kompensation werden dem Eingriff folgende Maßnahmen des naturschutzrechtlichen Ökokontos Baden-Württemberg zugeordnet:

- ID: 360 – „Entwicklung von Nasswiesen an der Riß (Schemmerhofen)“: Flurstücke 498 und 613, Gemarkung Langenschemmern, Gemeinde Schemmerhofen, 34.200 m<sup>2</sup>, 897.598 Ökopunkte
- ID: 266 – „Ökokonto-Maßnahme zur Förderung der Vielfalt typischer Lebensräume der Agrarlandschaft und Ansiedlung neuer Grauwasser-Vorkommen in Baden-Württemberg“: Flurstücke 883, 1034 und 1617, Gemarkung Niederstotzingen, Stadt Niederstotzingen, 57.000 m<sup>2</sup>, 1.239.135 Ökopunkte

- ID: 278 – „Entwicklung von artenreichem, extensiv bewirtschaftetem Grünland im NSG ‚Wurzacher Ried‘: Flurstück 40/2, Gemarkung Gospoldshofen, Gemeinde Bad Wurzach, 60.200 m<sup>2</sup>, 605.194 Ökopunkte
- Ökokontomaßnahme „Verbesserung des Fischschutzes und Herstellung der abwärts gerichteten Durchgängigkeit an der Wasserkraftanlage T49, Rißtissen“ (Maßnahmenkomplex-Nr. 425.02.039): Flurstück 89/1, Gemarkung Rißtissen, Stadt Ehingen (Donau), 33 m<sup>2</sup>, 609.000 Ökopunkte

Stand 08.04.2024, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Industriegebiet Berg 2. Erweiterung“

ausgefertigt, Ehingen, den.....,

Alexander Baumann  
Oberbürgermeister Stadt Ehingen (Donau)

## **B Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **B 1 Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)**

#### **B 1.1 Farbe und Material der Dacheindeckung**

Glänzende, Licht reflektierende oder polierte Materialien sowie in ihrer Fernwirkung grelle Farbtöne sind als Materialien zur Dacheindeckung nicht zulässig.  
Ausnahmen können zur Nutzung von Sonnenenergie zugelassen werden.  
Auf die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächer bis 7° wird verwiesen (vgl. Ziff. A 15. der planungsrechtlichen Festsetzungen).

#### **B 1.2 Dachform/Dachneigung**

- siehe Planeintrag -

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7° Dachneigung

### **B 2 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Reflektierende, spiegelnde oder polierte Materialien sowie in ihrer Fernwirkung grelle Farbtöne sind nicht zulässig. Untergeordnete Bauteile sind hiervon ausgenommen.  
Ausnahmen können zur Nutzung von Sonnenenergie zugelassen werden.  
Auf die Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 7° wird verwiesen (vgl. Ziff. A 15 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

### **B 3 Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur grundstücks- bzw. betriebsbezogen zulässig.

Werbeanlagen an Betriebsgebäuden:

Das Anbringen von Werbeanlagen ist ausschließlich in Orientierung auf die gebietsinterne öffentliche Erschließungsstraße sowie in Orientierung auf die K 7353 zulässig.

Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Attika-/Traufkante der Gebäude in der Dachfläche oder auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig. Ebenso sind Werbeanlagen unzulässig, die mehr als 1,0 m von der Fassade auskragen.

Werbeanlagen dürfen 5% der Ansichtsfläche eines Gebäudes und eine maximale Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

Durchgehende Farb- / Leuchtbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden unzulässig. Ein indirektes Anstrahlen des Gebäudes als solches zu werblichen Zwecken ist unzulässig. Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen im Bereich und Umfeld der Verkehrsflächen / Einfahrtssituation:

Freistehende Werbeanlagen sowie Fahnen und Pylone sind ausschließlich in den der plangebietsinternen öffentlichen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudevorfeldern zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.

Fahnenmasten sind in Ihrer Gesamthöhe auf maximal 7,50 m über das Niveau der nächstangrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße (Höhe des Fahrbahnrandes) zu begrenzen.

Pylone sind in Ihrer Gesamthöhe auf maximal 4,5 m über dem Niveau der nächstangrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße (Höhe des Fahrbahnrandes) zu begrenzen. Die Ansichtsfläche der Werbetafeln auf Pylonen darf eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten.

In einer Entfernung von bis zu 30 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße K 7353 sind Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig.

#### **B 4 Höhe und Art der zulässigen Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Als Einfriedigung sind zulässig:

- Lebende Einfriedigungen aus standortgerechten, freiwachsenden Sträuchern und Gehölzen (vgl. auch Pflanzgebote)
- Stab- und Wellgitter, Maschendrahtzäune, einfache Holzzäune bis zu einer Höhe von maximal 2,40m einschließlich Sockel, die Höhe der Sockelmauer wird auf maximal 30cm begrenzt.

Das Anbringen von Stacheldraht ist unzulässig.

Tote Einfriedigungen sind innerhalb der privaten Grünflächen unzulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Fußwegen und Wirtschaftswegen ist mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Einfriedigungen entlang der Kreisstraße müssen so beschaffen sein, dass sie im Sinne der RPS 2009 (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen) keine Gefährdungen für den Verkehrsteilnehmer darstellen.

**B 5 Gestaltung von Plätzen für Müllbehälter / Abfallcontainer  
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Müllbehälter und andere Entsorgungs- und Recyclingbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren und gegen den Einblick vom öffentlichen Straßenraum und vom umliegenden Landschaftsraum und dem Raum der Ehrlosaue dauerhaft abzuschirmen.

**B 6 Höhenlage des zukünftigen Geländes / Stützmauern, Gestaltung der privaten Grundstücke, Aufschüttungen / Abgrabungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Das natürliche Gelände darf nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen und dem Anschluss an die Gebäude notwendig ist. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu den in der Plandarstellung definierten Bezugshöhen zulässig, Abweichungen nach oben sind bis zu 0,5 m zulässig, Unterschreitungen sind generell zulässig.

Stützmauern auf Privatgrundstücken sind nur auf den Baugrundstücksflächen außerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen zulässig. Stützmauern dürfen, sofern sie geländebedingt erforderlich werden, innerhalb des Betriebsgrundstücks nur bis zu einer max. Höhe von 2,0 m errichtet werden.

Es dürfen maximal zwei Stützmauern mit einer Gesamthöhe von 4,0 m gestaffelt unter Wahrung eines Mindestabstands von 3,0 m und der Maßgabe einer durchgängigen Bepflanzung des Mindestabstandes mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen errichtet werden. Eine weitergehende Staffelung von Stützmauern ist unzulässig.

Bei Stützmauern, die auf den umgebenden Landschaftsraum ausgerichtet sind, ist eine Staffelung unzulässig. Ausgerichtet zur Ehrlosaue sind Stützmauern unzulässig.

Auf die Festsetzung zur Begrünung von Stützmauern aus Beton wird verwiesen (vgl. Ziff. A 15 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis bis max. 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher auszugleichen.

Stützmauern innerhalb des Anbauverbotes können in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger ausnahmsweise zugelassen werden.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Fußwegen und Wirtschaftswegen ist mit Stützmauern ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

**B 7 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 4, 5 LBO)**

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen zur elektrischen Versorgung unzulässig.

## **B 8 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2, 3 und 4) LBO)**

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Bei Zuwiderhandlungen gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

Stand 08.04.2024, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Industriegebiet Berg 2. Erweiterung“

ausgefertigt, Ehingen, den.....,

Alexander Baumann  
Oberbürgermeister Stadt Ehingen (Donau)



## **C HINWEISE**

### **C 1 Denkmalschutz**

Der Bebauungsplan erstreckt sich in den Bereich der Flurbezeichnung „Ob dem Riedkappele“. Dies wird als Hinweis auf eine abgegangene Kapelle gewertet. Da weitere Hinweise fehlen, kann die Lage der abgegangenen Kapelle nicht genau bestimmt werden. Jedoch ist anzunehmen, dass sie unweit eines Altweges stand. Im Boden können sich archäologische Relikte der abgegangenen mittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Kapelle erhalten haben. Dabei handelt es sich ggf. um ein Kulturdenkmal nach §2 DSchG, an dessen Erhaltung aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Für die Neubebauung bisher unbebauter oder nicht unterkellertes Grundstücke sowie sonstige großflächige Erdbauarbeiten ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die je nach Art und Umfang Auflagen enthalten wird.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Knochen, Metallteile, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bau-ablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### **C 2 Grundwasser und Hochwasserschutz**

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 WG / § 49 WHG der zuständigen Fachbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

### **C 3 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser – Regen- und Abwasserbehandlung**

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Wasserhaushaltsgesetz (§ 55 (2) WHG) Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die betriebliche Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Es wird empfohlen, zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser zur Bewässerung der privaten und öffentlichen Grünflächen anzulegen. In Bezug auf die Privatflächen wird ein Volumen von 12 m<sup>3</sup>/ha Grundstücksfläche empfohlen.

Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt quantifizieren zu können ist eine Wasserbilanz gemäß dem Regelwerk DWA-M 102-4 zu erstellen und den Unterlagen beizufügen. Bei der Planung der abwassertechnischen Erschließung sind die Ergebnisse der Wasserbilanzierung entsprechend zu berücksichtigen.

Für das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist der Nachweis einer geordneten Abwasserbeseitigung unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserbeseitigung nach § 46 des Wassergesetzes (WG) und § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu erbringen. Die Entwässerungsplanung ist der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zur Herstellung des Benehmens nach § 48 (1) WG bzw. zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 des WHG vorzulegen.

#### **C 4 Löschwasserversorgung**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 192 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen.

#### **C 5 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung).

Da die Erschließungsmaßnahme inkl. der Fläche zur Errichtung des Retentionsbeckens auf eine nicht versiegelte, nicht baulich veränderte bzw. unbebaute Fläche von mehr als 0,5 ha auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger gemäß § 2 (3) Landes-Bodenschutz- und

Altlastengesetz (LBodSchAG) für die Planung und Ausführung der Erschließung zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept ist sechs Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zur Erschließung des Baugebietes der zuständigen Fachbehörde vorzulegen.

Da die Maßnahmen eine Fläche von mehr als 1 ha beansprucht, ist zur Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes gemäß § 2 (3) LBodSchAG durch den Vorhabenträger während der Ausführung eine fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung vorzusehen.

Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub ist gemäß § 3 (4) Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde mit den Bauvorlagen ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

## **C 6 Altlasten**

Im Plangebiet liegen teilweise geogen erhöhte Schadstoffgehalte vor, die zu einer eingeschränkten Verwertbarkeit des Bodenmaterials führen können. Anfallendes Bodenmaterial muss schadstoffseitig untersucht werden und kann nur entsprechend den Ergebnissen verwertet werden. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffällige Gerüche o.ä.) ist der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.

## **C 7 Geotechnik / mineralische Rohstoffe**

Das Plangebiet liegt teilweise in einem nachgewiesenen Rohstoffvorkommen von Kiesen und Sanden für den Verkehrswegebau, für Baustoffe und als Betonzuschlag

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Auensedimenten, Rheingletscher-Niederterrasse-schottern, Holozänen Abschwemmungen und Verschwemmungssedimenten.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Für das Plangebiet wurde daher eine allgemeine Baugrunderkundung durchgeführt und ein umwelttechnischer und ingenieurgeologischer Bericht (fm geotechnik GbR, Altusried, Stand 28.11.2022) erstellt.

**Auf das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Fachgutachten wird verwiesen.**

## **C 8 Energiegewinnung**

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesondenanlagen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten werden als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sollte auf Grund geringer Grundwasserflurabstände Grundwasser freigelegt bzw. angeschnitten werden ist dies anzeigepflichtig und erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Anlagen zur Nutzung der Erdwärme mittels Erdwärmesonden bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamts. Grundwasserwärmepumpen bedürfen immer und Erdwärmekollektoren bei geringem Grundwasserflurabstand einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Es wird empfohlen, vorab bei der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt jeweils die Genehmigungsfähigkeit zu erfragen.

## **C 9 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen (§ 126 (1) BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Die Stadt Ehingen (Donau) ist gem. § 126 (1) BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

## **C 10 Vorhandene Leitungstrassen**

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Leitungstrassen vermieden werden. Die jeweiligen Kabelschutzanweisungen der Versorgungsträger sowie das aktuelle Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

## **C 11 Immissionsschutz**

Für das Plangebiet wurde eine Geräuschkontingentierung durchgeführt (vgl. planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. A 17 und schalltechnische Untersuchung, Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart, Stand 12.09.2023).

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt in Bau- und Genehmigungsverfahren nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Einem Vorhaben können auch mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sein. Die Summation erfolgt über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen. Einzelne Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_{i,j}$  den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für die Einwirkungsorte und schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes gelten die Anforderungen der TA Lärm entsprechend der festgelegten Gebietsausweisung.

**Auf das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Fachgutachten wird verwiesen.**

## **C 12 Belange der Landwirtschaft**

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass landwirtschaftliche Emissionen angrenzender landwirtschaftlicher Betriebe wahrnehmbar sein können. Während der Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.

Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Bestimmungen des Gesetzes über das Nachbarrecht Baden-Württemberg (NRG) entspricht.

## **C 13 Lage des Plangebietes zur Kreisstraße K 7353**

Vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes zur Kreisstraße K 7353 wird darauf verwiesen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße zu keinem Zeitpunkt beeinträchtigt werden darf. Eine entsprechende Abstimmung mit dem Straßenbaustraßenverkehrsamt hat über die im Plan festgesetzten Anbauverbote hinaus im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

Vor Beginn der Bauarbeiten für die Gebäude muss die Erschließungsstraße zumindest als Baustraße ausgebaut und an die überörtliche Straße verkehrsgerecht angeschlossen werden. Oberflächenwasser aus dem Baugebiet darf nicht in die Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße eingeleitet werden.

#### **C 14 Belange der Bundeswehr**

Aufgrund der Lage des Baugebietes ist für sämtliche Bauvorhaben über 30 Meter Bauhöhe eine Tag-/Nacht-Kennzeichnung zu erbringen, welche der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen vom 24. April 2020 (Bundesanzeiger: BAnz AT 30.04.2020 B4) entspricht.

#### **C 15 Artenschutzrechtliche Belange**

Zur Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Josef Grom, Büro für Landschaftsökologie, Altheim, Stand 20.10.2023). Dieser definiert folgende Maßnahmen:

- Biber (FCS1): Nach Abschluss der Baumaßnahmen zur Herstellung der Ehrlosaue und der Retentionsbecken ist ein biberbedingter Einstau der Ehrlos und der Retentionsräume zu dulden. Eine Begrenzung der Stauhöhe durch technische Maßnahmen ist möglich. Baumaßnahmen und Abgrabungen angrenzend an den Biotopkomplex (Pfb 2) (Flurstücke 1404 anteilig, 1405), die mit starken Erschütterungen einhergehen, sind zum Schutz des dort vorkommenden Bibers nur außerhalb des Fortpflanzungszeitraumes des Bibers von April bis Juli zulässig.
- Laubfrosch (FCS1/CEF3): Um die Ehrlosaue als Lebensraum für den Laubfrosch zu erhalten, ist eine Offenhaltung der Gewässeraue z.B. durch eine extensive Weidenutzung vorzusehen. Vom Fachgutachter Grom wird empfohlen, ergänzend Laichgewässer außerhalb des Geltungsbereichs in der Donauaue herzustellen.
- Zauneidechse (CEF2): Beschränkung von Baumaßnahmen im Bereich des Zauneidechsenvorkommens am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches (Flurstücke 1393, 1395, 1396) auf den Zeitraum außerhalb der Winterruhe und der Eiablage von April bis Mitte Mai und August bis September. Herstellung eines Ersatzhabitats für die Zauneidechse im Bereich der südexponierten Böschung des Höllgrabens (Pfb 3) mindestens ein Jahr vor Eingriff in den Lebensraum. Dafür werden in einer ca. 900 m<sup>2</sup> großen Fläche Steinhäufen, Sandlinsen und Totholzstapel eingebracht.
- Schwarzmilan (CEF4/FCS1): Als Ausgleich für den Verlust von Nahrungsflächen ist im Zuge einer CEF-Maßnahme in räumlicher Nähe in der offenen Feldflur ein Luderplatz einzurichten. Die Anlage des Luderplatzes erfolgt auf Flurstück 1633 Gemarkung E-hingen (Donau). Dafür ist ein Teil des Flurstücks einzuzäunen und regelmäßig mit Fallwild (ganze Körper von Wildtieren ohne Wildschwein) zu bestücken. Der Luderplatz wird mit einer Größe von ca. 0,12 ha angelegt. Zur Reinigung und Desinfizierung ist für den zentralen Bereich des Luderplatzes eine teilweise Befestigung der Fläche zu empfehlen. Um die Eignung der Ehrlosaue als Nahrungshabitat für den Schwarzmilan zu erhalten, ist eine Offenhaltung der Gewässeraue z.B. durch eine extensive Weidenutzung vorzusehen.
- Kuckuck, Sumpfrohrsänger: Um die ökologische Funktion der Reviere der Arten zu erhalten, ist eine Offenhaltung der Ehrlosaue z.B. durch eine extensive Weidenutzung vorzusehen.

- Offenlandvögel (CEF5): Als Ausgleich für die entfallenden Reviere und Nahrungsräume der Offenlandvögel (Feldlerche, Schafstelze, Wachtel) sind im Zuge einer CEF-Maßnahme im räumlichen Zusammenhang Buntbrachen, Extensiväcker sowie Magerwiesen anzulegen. Der Umfang der Maßnahme bemisst sich an der Anzahl der betroffenen Feldlerchenreviere aus den Bauabschnitten 1 und 2 des Industriegebietes Berg (11 Reviere) und dem Wohnbaugebiet Rosengarten (6-7 Reviere). Pro entfallendem Revier wird ein Ausgleich von 1 ha angesetzt, wovon ca. 20 % als Buntbrache und ca. 80 % als lerchenfreundlicher Extensivacker angelegt werden. Die Maßnahme wird auf den Flurstücken 308, 314, 319, 320/2, 320/5, 321, 2008 und 2111 der Gemarkung Kirchbierlingen sowie auf den Flurstücken 826, 827, 829, 841, 842, 845, 864, 866, 881/2, 890, 896, 1664, 1674/4, 1674/7, 1693 und 5438 der Gemarkung Ehingen umgesetzt. Eine Anlage von Magerwiesen erfolgt auf den Flurstücken 1614 (Gemarkung Kirchbierlingen) und 1769/2 (Gemarkung Ehingen). Eine Auflistung sowie Verortung der Maßnahmenflächen ist in Kapitel 6.6.2 des Umweltberichts dargestellt.
- Pirol: Zur Sicherung der Habitatfunktion für den Pirol wird der Biotopkomplex mit dem Stillgewässer (Pfb 2) erhalten.
- Fledermäuse (CEF1): Als Ausgleich für den Verlust von drei Bäumen mit Habitatpotential für Fledermäuse sind im Zuge einer CEF-Maßnahme 9 Nistkästen (4 Spalt- und 5 Rundhöhlen) an geeigneten Stellen im Feldgehölz des Biotopkomplexes (Pfb 2) und entlang der Ehrlos (Pfb 3) anzubringen (Ersatz im Verhältnis 1:3). Die Aufhängung muss durch eine fachkundige Person erfolgen. Zu jedem Fledermaus-Höhlenkasten ist ein Vogel-Höhlenkasten aufzuhängen, um eine Blockierung des Fledermauskastens durch Vögel zu verhindern. Die Kästen sind einmal jährlich zu kontrollieren und zu säubern und bei Bedarf zu ersetzen.

Auf die Ausführungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zur Gestaltung und Umsetzung der Artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird verwiesen.

**Auf das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Fachgutachten wird verwiesen.**

Direkte Lichtemissionen in die angrenzenden privaten und öffentlichen Grünflächen des Plangebietes sowie das umgebende Offenland sind zum Schutz von Flora und Fauna auszuschließen, insbesondere die Flächen des Grünzuges entlang der Ehrlos und des Höllgrabens (Pfb 1) sowie des Pfg 8 (Grüne Fuge) sind zur Erhaltung sowie der zukünftigen Erfüllung ihrer Funktion als Leitstruktur für Fledermäuse in besonderem Maße vor Lichtemissionen zu schützen.

## C 16 Artenverwendungsliste

In den öffentlichen und privaten Grünflächen erfolgt die Auswahl der landschaftsgerechten, gebietsheimischen Gehölzarten unter Berücksichtigung der Angaben für die Gemeinde Ehingen/Donau aus "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg" (LfU 2002). Im Straßenraum und in stark verkehrstechnisch frequentierten sowie versiegelten Bereichen auf den privaten Flächen werden stadtklimaresistente und dem Verkehrsraum angepasste Baumarten vorgeschlagen.

Bei der Auswahl der Arten und Sorten ist auf ein ausreichendes Lichtraumprofil und Standorteignung zu achten. Es wird auf die laufend fortgeschriebene GALK-Straßenbaumliste (GALK, o. D.) verwiesen, die Angaben zur Größe, Standorteignung und speziell zur Eignung als Straßenbaum enthält.

Im Hinblick auf die Klimaresistenz der Bäume werden folgende Sorten vorgeschlagen:

### Pflanzenliste 1: Großkronige Laubbäume im Straßenraum

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Fraxinus excelsior</i> "Westhof's Glorie"	Nichtfruchtende Straßenesche
<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Inermis'	Dornenlose Gleditschie
<i>Quercus cerris</i>	Zerreiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus rubra</i>	Amerikanische Roteiche
<i>Robinia pseudoacacia</i> "Nyirsegi"	Robinie
<i>Styphnolobium japonicum</i>	Schnurbaum
<i>Tilia americana</i> "Nova"	Amerikanische Linde
<i>Tilia tomentosa</i> "Brabant"	Brabanter Silberlinde
<i>Ulmus</i> -Hybride "New Horizon"	Schmalkronige Stadtulme

### Pflanzenliste 2: Mittelkronige Laubbäume in Pfg 16

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i> "Elsrijk"	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> "Allershausen"	Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> "Cleveland"	Kegelförmiger Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> "Royal Red"	Rotblättriger Spitzahorn
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpur-Erle
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Fraxinus pennsylvanica</i> "Summit"	Rotesche
<i>Liquidambar styraciflua</i> "Paarl"	Amberbaum
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Ulmus</i> -Hybride "New Horizon"	Schmalkronige Stadtulme
<b>Säulenförmige Bäume</b>	
<i>Acer platanoides</i> "Columnare"	Säulenförmiger Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> "Olmsted"	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i> "Frans Fontaine"	Säulen-Hainbuche



Populus nigra "Italica"	Säulenpappel
Quercus robur "Fastigiata Koster"	Schmale Pyramideneiche
Ulmus-Hybride "Columella"	Säulen-Ulme

### Pflanzenliste 3: Gebietsheimische Laubbäume

Botanischer Name	Deutscher Name
<b>Kleinkronige Bäume</b>	
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
<b>Mittelkronige Bäume</b>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix rubens	Fahl-Weide
<b>Großkronige Bäume</b>	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus nigra	Donau-Schwarzpappel
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

### Pflanzenliste 4: Heimische standortgerechte Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

**Pflanzenliste 5: Kletterpflanzen für die Begrünung von Fassaden**

Botanischer Name	Deutscher Name	maximale Wuchshöhe	Rankhilfe notwendig
Clematis montana	Anemonen-Waldrebe	5-8 m	ja
Clematis vitalba	Waldrebe	bis 16 m	ja
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt	bis 5 m	ja
Hedera helix	Efeu	bis 30 m	nein
Humulus lupulus	Hopfen	3-8 m	ja
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie	7-9 m	nein
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	bis 15 m	nein / ratsam
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich	8-15 m	ja
Wisteria sinensis	Blauregen	10-20 m	ja

**Pflanzenliste 6: Regionale Obstbaumsorten**

Pflanzqualität: Hochstamm auf Sämlingsunterlage

Apfelsorten	Birnensorten
Aufhofer Klosterapfel	Albecker Birne (Ulmer Butterbirne)
Bittenfelder	Bayerische Weinbirne
Bohnapfel	Conference
Boikenapfel	Gräfin von Paris
Brettacher	Josefine von Mecheln
Christ's Liebling	Junkersbirne
Danziger Kantapfel	Kirchensaller Mostbirne
Glockenapfel	Paulusbirne
Gravensteiner	Wahl'sche Schnapsbirne
Hauxapfel	
Jakob Fischer	<b>Kirschensorten</b>
Jakob Lebel	Große Schwarze Knorpel
James Grieve	Kordia
Krügers Dickstiel	Regina
Oldenburg	
Schemmerberger Apfel	<b>Zwetschgensorten</b>
	Wangenheims Frühzwetschge

(Quelle: LANDRATSAMT ALB-DONAU-KREIS, Obstsorten Kernobst/Steinobst 2015, ergänzt durch BUND Ehingen, mündlich in Telefonat vom 28.06.2023).