

F U N K

I N G E N I E U R B Ü R O

**Gemeinde Schemmerhofen**  
**Gemarkung Altheim**  
Kreis Biberach

# **Bebauungsplan Gewerbegebiet „Riedweg“ in Altheim**

## *Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung)*

*nach § 10 Abs. 4 BauGB*

Anerkannt,  
Schemmerhofen, den .....

.....  
Glaser, Bürgermeister

Aufgestellt: RF/Br  
Riedlingen, den 28.10.2019

F U N K  
I N G E N I E U R B Ü R O

Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen  
Telefon: 07371 / 1800-0 – Fax: 1800-10

**Gemeinde Schemmerhofen – Gemarkung Altheim - Kreis Biberach**  
Bebauungsplan Gewerbegebiet „Riedweg“ in Altheim

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) nach § 10 Abs. 4 BauGB

---

**Inhaltsverzeichnis:**

1. Ziel des Bebauungsplanes .....	3
2. Berücksichtigung der Umweltbelange .....	3
3. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.....	4
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	6
5. Satzungsbeschluss .....	6

## 1. Ziel des Bebauungsplanes

Die Fa. J. Werner, die seit vielen Jahren gegenüber dem Gewerbegebiet „Riedweg“ in Riedweg Nr. 24 ansässig ist, benötigt dringend Erweiterungsflächen. Sie konnte westlich des Riedweges vom Flst. 822/1 eine ca. 8000 m<sup>2</sup> große Teilfläche erwerben. Die Planfläche grenzt östlich an die Bebauungspläne „Elend“ von 1989 und „Elend II“ von 2006 an. Der Bebauungsplan „Riedweg“ überplant im Bereich des Riedweges eine Teilfläche des Bebauungsplanes „Elend“. Dadurch wird der bisher noch nicht vorgesehene Ausbau des Riedweges nun planungsrechtlich gesichert.

Da die endgültige gewerbliche Bebauung innerhalb der Planfläche planerisch noch nicht konkretisiert ist wurde der Bebauungsplan in einem „normalen“ Bebauungsplanverfahren und nicht mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren aufgestellt.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

- Durch das geplante Gewerbegebiet wird eine Versiegelung von ca. 0,5 ha Böden ermöglicht. Dies ist ein erheblicher Eingriff in die Schutzgüter Boden und Grundwasser. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen und durch die Ausgleichsmaßnahmen werden die Eingriffe in den Boden und das Grundwasser soweit wie möglich minimiert und teilweise auch ausgeglichen. Eine vollständige Kompensation des Bodeneingriffs ist aber nicht möglich. In der für den Bebauungsplan erstellten Eingriffs-/Ausgleichsbilanz werden, zusätzlich zu den sich auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt beziehenden Eingriffen, auch die Eingriffe die sich auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser beziehen bewertet. Es werden dabei insgesamt für den Planbereich „Riedweg“ ca. 110.900 Ökoinuspunkte errechnet. Dieser Eingriff in den Naturhaushalt wird durch die Umwandlung eines intensiv genutzten Ackers in eine ca. 0,2 ha große Frischwiese ausgeglichen.
  - Durch ein Fachbüro wurde die Bedeutung der Flächen für den Artenschutz überprüft. Dazu wurden am 28.03.2019 und am 08.04.2019 hinsichtlich der tatsächlichen und potentiellen planungsrelevanten Vogelarten und Tiergruppen zwei Relevanzbegehungen vorgenommen. Zusätzlich wurden mögliche Auswirkungen auf Schutzgebiete überprüft. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Vogelschutzgebiete sind im weiteren Umkreis keine vorhanden. Geschützte Biotop sind im Planbereich und in der Umgebung keine vorhanden. Die als Kernfläche eines Biotopver-
-

bundsystems mittlerer Standorte ca. 100 m südlich des Plangebietes ausgewiesene Streuobstbaumreihe ist durch die Planung nicht betroffen. Durch die Nutzungsänderung im Planbereich ist keine Beeinträchtigung auf die Biotopverbundfläche zu erwarten. Im Untersuchungsgebiet (Plangebiet und angrenzende Bereiche) wurden keine bodenbrütenden Vogelarten des Offenlandes (z. B. Feldlerche) festgestellt. Durch die angrenzende Bebauung bestehen bereits Strukturen die Vogelarten des Offenlandes von einer Nutzung abhalten. Sonstige allgemeine und ungefährdete Vogelarten nutzten die Planfläche lediglich als Nahrungsgast. Außerhalb des Plangebietes wurden 4 (!) Brutpaare des Turmfalken (Kulturfolger) in Feldscheunen kartiert. Der Erhalt der Feldscheunen wird durch den Bebauungsplan nicht gefährdet. Sonstige planungsrelevante Tiergruppen (z. B. Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge) können infolge fehlender Lebensraumstrukturen, auf Grund der derzeitigen intensiven Nutzung, im Plangebiet insgesamt ausgeschlossen werden. Infolge der Bebauung kommt es zu Inanspruchnahme einer Wiese die vergleichsweise aus Artenschutzgründen unterdurchschnittliche Bedeutung besitzt. Durch das Vorhaben werden weder für „gemeinschaftlich geschützte Arten“ noch für „streng geschützte Arten“ Verbotstatbestände ausgelöst.

### **3. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die Öffentlichkeit wurde durch eine frühzeitige Planaufgabe und durch eine öffentliche Auslegung beteiligt. Von der Öffentlichkeit gingen in den jeweiligen Beteiligungsdurchgängen keine Stellungnahmen oder Einwände ein. Die Behörden wurden einmal im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und einmal zum Planentwurf zu einer Stellungnahme aufgefordert. Folgende wesentliche Stellungnahmen gingen zur frühzeitigen Beteiligung und zum Planentwurf ein.

- Die Baurechtsbehörde im Landratsamt und das Regierungspräsidium wiesen auf das zum Bebauungsplan erforderliche Parallelverfahren des Flächennutzungsplanes hin. Direkt vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde deshalb die Abwägung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung zum Flächennutzungsplan vorgenommen. Diese Abwägung ließ erkennen, dass der Bebauungsplan sich aus dem zukünftigen Flächennutzungsplan entwickeln wird. Das vom Gesetz vorgegebene Parallelverfahren wurde somit durchgeführt. Der Bebauungsplan kann Rechtskraft erlangen.

- Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung regte das Landwirtschaftsamt an die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleiche möglichst innerhalb des Plangebietes zu realisieren. Die nachfolgende Planung der Ausgleichsflächen wurden dabei mit der Fa. J. Werner (Grundstückseigentümer der Gewerbe- und der Ausgleichsfläche) und der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der geplante Ausgleich soll danach auf einer ca. 700 m westlich des Planbereiches liegenden Ackerfläche durchgeführt werden. Das Landwirtschaftsamt wurde darüber während der Abstimmungsvorgangs informiert. Das Landwirtschaftsamt äußerte dabei aber weiterhin seine Bedenken zur gewählten Ausgleichsfläche und wünschte sich einen Ausgleich innerhalb des Plangebietes oder die Wahl einer anderen Ausgleichsfläche. Dem Landwirtschaftsamt wurde deshalb mitgeteilt, dass Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes eine effektive Nutzung der Gewerbeflächen verhindere und somit im Gegenzug eine Vergrößerung der Gewerbeflächen notwendig wäre. Weiterhin könnten Kompensationsflächen innerhalb des Gewerbegebietes durch die hier entstehenden Störungen nur von „Allerweltsarten“ und nicht von artenschutzfachlich wertvollen Arten genutzt werden. Zudem liegen ca. 1/3 der geplanten Ausgleichsfläche auch als Such- und Kernraum innerhalb eines landesweiten ausgewiesenen Biotopverbundsystems. Auch stehen andere besser geeignete, alternative Flächen dem Eigentümer der ausgewiesenen Gewerbefläche nicht zu Verfügung.

Im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, die parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt wurde, äußerte das Landwirtschaftsamt wegen der geplanten Ausgleichsmaßnahme trotzdem erneut seine Bedenken. Bei der Abwägung der Stellungnahme hat die Gemeinde zusätzlich zu den bereits vorgebrachten Argumenten noch darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsfläche nicht aus der landwirtschaftlichen Nutzung heraus genommen wird, sondern dass das auf der Fläche zukünftig geerntete Futter auch in dem auf demselben Grundstück stehenden Rinderstall genutzt werden kann. Es wird somit nur ein ökologischere landwirtschaftliche Bewirtschaftungsart festgelegt. Weiterhin folgte der Gemeinderat in der Abwägung auch den Vorgaben des Artenschutzgutachtens zur Förderung des Turmfalkenvorkommens und somit auch Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde, die sich in ihrer Stellungnahme auf die Maßnahmenempfehlungen des Artenschutzberichtes bezog. Nach Abwägung aller Belange konnten die Anregungen des Landwirtschaftsamtes leider nicht berücksichtigt werden.

- Das Wasserwirtschaftsamt Fachbereich Fließgewässer wies in seiner Stellungnahme darauf hin dass durch entsprechende Gerichtsurteile im Bebauungsplan auch das
-

Thema Starkniederschlag zu behandeln ist. Da für das Plangebiet bisher keine Starkregen Gefahrenkarte erstellt wurde erfolgte anhand der vorhandenen und der geplanten Geländebeziehungen und anhand von Erfahrungsberichten des seit 25 Jahren ansässigen Unternehmens eine Gefahrenabschätzung. Ein bei Starkregen aus den angrenzenden Flächen in das Plangebiet abfließendes Hochwasser wird als unwahrscheinlich angesehen. Auch ist seit 25 Jahren im Plangebiet kein Hochwasserereignis bekannt. Trotzdem wurde zur Information des Bauherrn in den Textteil noch ein Hinweis auf zu treffende Vorsorgemaßnahmen aufgenommen.

#### **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Beim Plangebiet handelt es sich um eine betriebliche Erweiterungsfläche. Eine Nachverdichtung am angrenzenden Unternehmensstandort im Gewerbegebiet „Elend“ ist nicht möglich.

Andere räumliche Alternativen im Innenbereich von Altheim sind nicht gegeben und auch nicht wirtschaftlich sinnvoll. Eine Entwicklung nach Osten ist durch das östlich liegende Wohnbaugelände „Bizäune“ städtebaulich nicht sinnvoll.

Die Form der geplanten Gewerbefläche ist durch die sie einfassenden Wege vorgegeben. Die Planfläche ist verkehrlich bereits erschlossen und durch die angrenzenden Gewerbeflächen mit Immissionen bereits vorbelastet.

Die wirtschaftliche Weiterentwicklung des Betriebes wird bei einer Nichtdurchführung der Planung verhindert. Eine wirtschaftliche Weiterentwicklung von Altheim wird nicht ermöglicht. Die Gemeinde ist deshalb grundsätzlich bestrebt die vorgesehene Nutzung des Areals durch die Fa. Werner zu ermöglichen.

Anderweitige Planungsalternativen sind deshalb nicht sichtbar.

#### **5. Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 30.09.2019 als Satzung beschlossen und wird nach Genehmigung durch das Landratsamt mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtskräftig. Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan beigelegt.