

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Riedweg“ in Altheim

- A. Begründung zum Bebauungsplan*
- B. Umweltbericht zum Bebauungsplan*
- C. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften*

Anerkannt,
Schemmerhofen, den

.....
Glaser, Bürgermeister

Aufgestellt: Fu/Br
Riedlingen, den 16.09.2019

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

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung zum Bebauungsplan	3
1.	Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Beschreibung der Planbereiche und städtebauliche Zielsetzung	3
3.	Verkehrliche Erschließung.....	5
4.	Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser-, Gas- und Stromversorgung.....	5
5.	Geologie/Altlasten	6
6.	Bodenordnung	6
7.	Städtebauliche Daten.....	6
B.	Umweltbericht	7
1.	Einleitung	7
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	7
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes...	8
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	9
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	9
2.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	12
2.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen.....	15
2.4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz - Eingriffsregelung nach § 1a BauGB.....	17
2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	28
2.6	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs.6 Nr. 7 j BauGB.....	28
3.	Zusätzliche Angaben	28
3.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	28
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung.....	29
3.3	Zusammenfassung	30
3.4	Quellenangaben.....	31
C.	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	32
Anlage 1	„Artenschutzrechtliche Einschätzung“ vom April 2019, Büro „Umweltkonzept“, Dipl. Biologin Tanja Irg	

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Firma J. Werner GmbH Bauunternehmung im Riedweg 24 in Altheim, die seit vielen Jahren im Gewerbegebiet „Elend“ gegenüber dem nun geplante Gewerbegebiet „Riedweg“ ansässig ist, benötigt dringend Erweiterungsflächen. Sie konnte nun vom westlich an den Riedweg angrenzenden landwirtschaftlichen Flurstück 882 eine ca. 8000 m² große Teilfläche erwerben. Zur Sicherung von kurz- und langfristigen Erweiterungsmöglichkeiten des Bauunternehmens soll nun über das neue Flst. 822/1 ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dadurch können in Schemmerhofen mittelfristig neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die Planfläche grenzt östlich an die Bebauungspläne „Elend“ von 1989 und „Elend II“ von 2006 an. Der Bebauungsplan „Elend“ wird im Bereich des Riedweges durch den aktuellen Bebauungsplan „Riedweg“ auf einer Fläche von ca. 0,08 ha überplant. Dadurch wird der im Bebauungsplan „Elend“ noch nicht vorgesehene Ausbau des Riedweges als Erschließungsstraße planungsrechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan wird in einem „normalen“, keinem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren aufgestellt.

Die Planfläche beträgt ca. 0,9 ha. Es werden durch den Bebauungsplan ca. 6.798 m² Gewerbefläche ausgewiesen.

Die Planfläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Über dem Plangebiet liegt eine Richtfunktrasse einschließlich Schutzzone. Parallel mit dem Bebauungsplanverfahren wird auch der Flächennutzungsplan in Teilen fortgeschrieben.

2. Beschreibung der Planbereiche und städtebauliche Zielsetzung

Die Planfläche liegt am nördlichen Ortsrand von Altheim westliche des vorhandenen Riedweges. Östlich des Riedweges schließen sich die Gewerbefläche der Bebauungspläne „Elend“ und „Elend II“ an.

Die Planfläche ist eine dreieckige, ebene, landwirtschaftlich genutzte Wiese, die mit ca. 2,3 % nach Westen abfällt. Die Planfläche wird zweiseitig von Wegen (Flst. 907 Weg und Flst. 2953 Riedweg) eingefasst. Nordwestlich des Plangebietes stehen auf der Wiesenfläche mehrere landwirtschaftliche Gebäude und eine Siloanlage. Westlich und nördlich des Plangebietes schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In südlicher Fortsetzung des Plangebietes befinden sich die Stellplätze der Turn- und Festhalle Altheim. Östlich des Riedweges liegen die vollständig bebauten Gewerbegebiete von „Elend“ und „Elend II“.

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Zugelassen werden alle Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO. Von den Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO werden die Betriebsleiterwohnungen und die Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Das Plangebiet „Riedweg“ stellt die bauliche Weiterentwicklung der bereits bauten Gewerbeflächen in Richtung Westen dar. Durch die bauliche Entwicklung der Gewerbefläche nach Westen kann eine höhere Immissionsbelastung im dem südöstlich liegenden Wohngebiet „Bizäune“ vermieden werden.

Es wird eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit maximal zulässigen Gebäudehöhen von 533,0 im Höhensystem DHHN92 zugelassen. Auf eine Höhenabstufung der maximalen Gebäudehöhen in Richtung Westen wurde verzichtet, da der westliche tiefere Teil des Plangebietes für die Entwässerung in Richtung Osten um ca. 1,8 m aufgefüllt werden muss. Als Grundflächenzahl wird die in § 17 BauNVO für Gewerbegebiete zulässige Obergrenze von 0,8 gewählt. Die maximale Geschossfläche beträgt 1,6.

Die Gebäudestellung ist frei.

Garagen und private Nebenanlagen als Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Eventuell notwendige Verteilerschränke (Strom, Telekommunikationslinien usw.) sind entlang der Straßen auf den privaten Flächen in einer Streifenbreite von 0,5 m zu dulden.

Zur Sicherung eines vorhandenen Überlaufschachtes der Regenwasserbehandlungsanlage im Riedweg und der anschließenden vorhandenen Überlaufleitung, wird ein öffentlicher Grünstreifen ausgewiesen. Zur Sicherung von erdverlegten Stromleitungen entlang dem Riedweg wird, in südlicher Fortsetzung des öffentlichen Grünstreifens, ein Leitungsrecht ausgewiesen.

Das Gewerbegebiet wird nach Norden, Westen und Süden durch eine 4 m breite private Grünfläche eingegrünt. Im Nordwesten sind zusätzlich 3 heimische Laubbäume zu pflanzen. Eine Eingrünung nach Osten ist durch die vorhandenen anschließenden Gewerbeflächen nicht notwendig.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Büro „Umweltkonzept“ eine artenschutzrechtliche Einschätzung erstellt. Durch den Bebauungsplan werden für geschützte Arten keine Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst. Die in der Einschätzung aufgeführten Maßnahmenempfehlungen wie die Entwicklung von Grünland und die Eingrünung des Plangebietes wurden bei den Ausgleichsmaßnahmen beachtet oder in die planungsrechtlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

3. Verkehrliche Erschließung

Die Gewerbeflächen werden über den Riedweg verkehrlich erschlossen. Dabei wird der Riedweg, der bisher eine Straßenbreite von nur ca. 4,4 m besitzt, nun auf 6 m Straßenbreite verbreitert. Auf einen Gehweg entlang der Straße wird verzichtet.

Die nach Erstellung der Straße nicht mehr benötigten westlichen Teilflächen des Flurstücks 2953 (Riedweg) werden im südlichen Teil den Gewerbeflächen zugeschlagen. Im nördlichen Teil des Riedweges wird zu Sicherung von vorhandenen Abwasseranlagen ein ca. 2 m breiter öffentlicher Grünstreifen ausgewiesen. Die nördliche anschließende Weiterführung der geplanten Erschließungsstraße ist über den vorhandenen Bebauungsplan „Elend II“ gesichert.

Die Beleuchtung des Riedweges ist durch bereits vorhandene öffentliche Leuchten sichergestellt.

4. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser-, Gas- und Stromversorgung

Das Baugebiet entwässert im modifizierten Mischsystem.

Das schädlich verunreinigte Niederschlagswasser und das Schmutzwasser wird an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 1400 im Riedweg angeschlossen.

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser muss innerhalb des Gewerbegebietes flächenhaft oder über Erdmulden zur Versickerung gebracht oder über Erdmulden gepuffert werden. Für die Erdmulden ist eine 10-jährige Überflutungssicherheit nachzuweisen. Der Anschluss eines Notüberlaufes an den Regenwasserkanal im Riedweg ist möglich. Dazu sind Geländeauffüllungen in den Gewerbeflächen bis auf die Höhe des Riedweges erforderlich. Verunreinigtes Niederschlagswasser ist gegebenenfalls vor einer Versickerung vor zu reinigen. Eine Nutzung des Niederschlagswassers und Rückhaltung über Zisternen ist zulässig. Überläufe der Zisternen sind an die Versickerungsanlagen anzuschließen.

Eine Starkregengefahrenkarte für das Plangebiet ist nicht vorhanden. Dem direkt am Plangebiet ansässigen Bauunternehmen ist aber seit 25 Jahren kein Hochwasserereignis im Plangebiet bekannt; obwohl die Region in den letzten Jahren häufig von Starkregenereignissen betroffen war.

Ein bei Starkregen aus den angrenzenden Flächen in das Plangebiet abfließendes Hochwasser ist durch die örtlichen Geländebeziehungen auch als unwahrscheinlich anzusehen. Durch den abwassertechnischen Anschluss der Gewerbefläche an den Riedweg ist eine Auffüllung, des jetzt noch nach Osten geneigten Plangelandes erforderlich. Somit kann ein theoretisch von Südwesten zufließendes Hochwasser nach Norden abgeleitet werden. Im Westen sind

vorhandene Gewerbeflächen die einen theoretischen Hochwasserzufluss von Westen her minimieren bzw. kann dort ein Zufluss teilweise über die Kanalisation abgeleitet werden. Zusätzlich wird zur Information des Bauherrn in den Textteil noch ein Hinweis auf zu treffende Vorsorgemaßnahmen zur Schadensminderung bei Starkregenereignissen aufgenommen.

Die Trinkwasserversorgung und die Löschwasserversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das bereits bestehende örtliche Netz.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Netze BW.

Die Gasversorgung erfolgt durch die Erdgas Südwest.

5. Geologie/Altlasten

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse, welche von Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten überlagert wird. Mit einem saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Altlasten sind der Gemeindeverwaltung und dem Landratsamt keine bekannt.

6. Bodenordnung

Das Flurstück 882/1 befindet sich im Privateigentum.

Die Flurstücke 907 Weg und 2953 Riedweg befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

7. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes - ca.:	8.880 m ²	=	100 %
- Gewerbegebiet - ca.:	6.800 m ²	=	77 %
- Verkehrsflächen - ca.:	800 m ²	=	9 %
- Grünflächen – ca.	1.280 m ²	=	14 %

B. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Firma J. Werner GmbH Bauunternehmung im Riedweg 24 in Altheim, die seit vielen Jahren im Gewerbegebiet „Elend“ gegenüber dem nun geplante Gewerbegebiet „Riedweg“ ansässig ist, benötigt dringend Erweiterungsflächen. Sie konnte nun vom westlich an den Riedweg angrenzenden landwirtschaftlichen Flurstück 882 eine ca. 8000 m² große Teilfläche erwerben. Die Fläche wird derzeit als Wiese genutzt. Zur Sicherung von kurz- und langfristigen Erweiterungsmöglichkeiten des Bauunternehmens wird über das Flst. 882/1 ein Bebauungsplan aufgestellt. Dadurch können in Schemmerhofen mittelfristig neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird in einem „normalen“, keinem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren aufgestellt.

Die Planfläche beträgt ca. 0,9 ha. Es werden durch den Bebauungsplan ca. 6.800 m² Gewerbefläche ausgewiesen. Es werden, bezogen auf die Höhe des Riedweges, ca. 10 m hohe Gebäude zugelassen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch den vorhandenen Riedweg, der dabei auf 6 m Breite ausgebaut wird. Das Plangebiet wird nach Norden und Südwesten hin eingegrünt.

Die Planfläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Parallel mit dem Bebauungsplanverfahren wird auch der Flächennutzungsplan in Teilen fortgeschrieben.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung erstellt. Durch den Bebauungsplan werden danach keine Verbotstatbestände nach dem BNatSchG ausgelöst.

Geschützte Biotop- und Landschaftsschutzgebiete sind im Planbereich und in der Umgebung keine vorhanden. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und Naturschutzgebiete sind in der Umgebung keine vorhanden.

Die als Kernfläche eines Biotopverbundsystems ca. 100 m südlich des Plangebietes ausgewiesene Streuobstbaumreihe ist durch die Planung nicht betroffen. Das Biotopverbundsystem erfährt dagegen durch die geplante Ausgleichsmaßnahme westlich des Planbereiches (Erstellung einer Fett-/Frischwiese) eine Aufwertung.

Wasserschutzgebiete sind im weiteren Planbereich keine vorhanden. Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Die Entwässerung erfolgt im modifiziertem Mischsystem. Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser muss im Plangebiet versickert oder gepuffert werden.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie den Naturschutzgesetzen, dem Bundes-Bodenschutzgesetz und den Wassergesetzen werden das Baugesetzbuch und hier die Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 und die Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a besonders berücksichtigt.

Weiterhin sind Artenschutzvorschriften und das Bundesnaturschutzgesetz (§ 44 ff. BNatSchG) besonders zu beachten. Um die Belange des Artenschutzes abgrenzen zu können, wurde begleitend zum Bebauungsplanverfahren, eine Artenschutzrechtliche Einschätzung eingeholt.

Die Planfläche ist im Flächennutzungsplan nicht enthalten. Die Ziele der Raumordnung stehen dem Bebauungsplan aber nicht entgegen. Parallel zum Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan geändert und fortgeschrieben.

Schutzgebiete sind im Planbereich und in der Umgebung nicht vorhanden. Für die Kernfläche eines Biotopverbundsystems ca. 100 m südlich des Plangebietes sind Auswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten.

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

Begründung zum Bebauungsplan / Umweltbericht / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 16.09.2019

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Schutzgut	Beschreibung des Bestandes
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Planfläche bestehend aus dem „Riedweg“ und einer landwirtschaftliche Wiese. An den Planbereich angrenzend gewerbliche Bebauung im Osten, Turn- und Festhalle mit Parkplätzen im Süden, landwirtschaftliche Flächen im Westen und landwirtschaftliche Fläche mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Siloanlage im Norden. - Planflächen haben mittlere Bedeutung für Naherholung durch angrenzende Wege. Geringer Strukturreichtum der Planfläche. Naherholung durch östlich angrenzende Gewerbeflächen bereits vorbelastet. - Weite Blickbeziehungen nach Norden und Westen. - Geringe Immissionsvorbelastung im südöstlichen Wohngebiet durch bereits vorhandene gewerbliche Nutzungen in den Gewerbegebieten „Elend“ und „Elend II“ und durch Turn- und Festhalle. <p style="margin-left: 20px;"><u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung. - Erforderlicher Bedarf an Gewerbeflächen für die Entwicklung eines Gewerbebetriebes kann nicht befriedigt werden. Der Gewerbebetrieb benötigt Ersatzflächen an anderer Stelle zur Weiterentwicklung. - Die wirtschaftliche Weiterentwicklung von Altheim wird geschwächt.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Die Planfläche besteht aus einer intensiv genutzten Wiese (ca. 0,8 ha) und dem asphaltiertem Riedweg (ca. 0,01 ha). Geringe Bedeutung für das Schutzgut. - Durch ein Fachbüro wurde die Bedeutung der Flächen für den Artenschutz überprüft (s. Anlage 1 zum Umweltbericht). Dazu wurden zwei Relevanzbegehungen vorgenommen. <p style="margin-left: 20px;">Vögel: 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.</p> <p style="margin-left: 20px;">Sonstige Tiergruppen: Sonstige planungsrelevante Tiergruppen (z. B. Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge) können infolge fehlender Habitatsstrukturen auf Grund der derzeitigen intensiven Nutzung im Plangebiet insgesamt ausgeschlossen werden.</p> <p style="margin-left: 20px;">Gesamtbewertung: 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Vogelschutzgebiete sind im weiteren Umkreis keine vorhanden. - Geschützte Biotop und Landschaftsschutzgebiete sind im Planbereich und in der Umgebung keine vorhanden. - Die als Kernfläche eines Biotopverbundsystems 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 Biotopverbfläche zu erwarten.

Schutzgut	Beschreibung des Bestandes
	<p>Die Vernetzungsfunktion wird durch das Vorhaben nicht unterbrochen bzw. beeinträchtigt.</p> <p><u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung der bisherigen Flächennutzung, keine Veränderung des Zustandes in Bezug auf das Schutzgut zu erwarten.
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Bisher unversiegelte Wiesenfläche im Außenbereich (ca. 0,8 ha). <p><u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung. Keine Änderung in Bezug auf das Schutzgut zu erwarten. - Bei einer Verlagerung der Betriebserweiterung an einen anderen Standort sind am verlagerten Standort ebenfalls Flächenversiegelungen zu erwarten. - Eine Nachverdichtung am bisherigen Unternehmensstandort ist nicht möglich. Flächenalternativen im Innenbereich sind nicht gegeben und auch nicht wirtschaftlich sinnvoll, da der Planbereich eine Erweiterungsfläche eines angrenzenden Gewerbebetriebes darstellt. Die wirtschaftliche Weiterentwicklung des Betriebes wird bei einer Nichtdurchführung der Planung verhindert. Eine wirtschaftliche Weiterentwicklung von Altheim wird nicht ermöglicht.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Geologische Untersuchungen während des Bebauungsplanverfahrens werden nicht durchgeführt. Deren Beauftragung obliegt dem Eigentümer des Grundstückes. - Nach den offiziellen Bodenkarten ist Gley bis Pseudogley als Bodentyp und Ton als natürliche Bodenart kartiert. Es ist danach von folgenden Bodenwertstufen aus zugehen: Standort für die natürliche Vegetation (Bedeutung für schutzwürdige Pflanzen): keine hohe und sehr hohe Bewertungen, d.h. geringe bis mittlere Bewertungsklasse. Standort für Kulturpflanzen (natürliche Bodenfruchtbarkeit): mittlere Bewertungsklasse. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (Aufnahme von Niederschlagswasser bzw. Abflussverzögerung bzw. Verminderung): geringe Bewertungsklasse. Filter und Puffer für Schadstoffe: hohe Bewertungsklasse. Gesamtbewertung: 2,0 (mögliche Wertstufenskala von 0,0 bis 4,0). <u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u> - Erhaltung der bisherigen „Bodenqualitäten“. Keine Änderung in Bezug auf Schutzgut zu erwarten.
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Kein ausgewiesenes Wasserschutzgebiet. - Kein Quellschutzgebiet betroffen. - Fläche hat durch gering wasserdurchlässigen Boden für die Grundwasserneubildung nur geringe Bedeutung. - Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten der Hochwassergefahrenkarte (HQ 100 – Flächen) und von Hochwasserrisikogebieten (HQ extrem - Flächen). - Erhöhtes Risiko für einen oberflächigen Starkregenabfluss im Plangebiet ist nicht bekannt. <p><u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Änderungen in Bezug auf das Schutzgut zu erwarten.
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Lokales Kaltluftentstehungsgebiet, ansonsten geringe klimatische Bedeutung. - Gute Luftqualität. - Vorhandene Lärmimmission durch östlich angrenzendes Gewerbegebiet.

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Riedweg“ in Altheim*Begründung zum Bebauungsplan / Umweltbericht / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 16.09.2019*

Schutzgut	Beschreibung des Bestandes
	<p><u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Änderungen in Bezug auf das Schutzgut zu erwarten.
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt an nördlichen Ortsrand von Altheim in ebener Lage. Das Gelände fällt mit geringer Neigung (ca. 2,3%) nach Westen ab. Es wird im Südwesten von einem Feldweg (Kiesweg) begrenzt. Danach schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die vereinzelt mit landwirtschaftlichen Gebäuden und mit einzelnen Gehölzen bestanden sind. Auch nach Norden hin erstreckt sich eine ebene landwirtschaftlich genutzte Fläche mit eingestreuten landwirtschaftlichen Gebäuden und mit einzelnen Gehölzen. Insgesamt nach Westen und Norden hin eine offene Landschaft mit geringer Strukturvielfalt und weiten Sichtbezügen. - Nach Osten begrenzt, anschließend an den Riedweg, eine vorhandene gewerbliche Bebauung den Planbereich. - Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmale sind im weiteren Planbereich keine vorhanden. <p><u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Änderungen in Bezug auf das Schutzgut zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Kulturgüter im Planbereich sind keine bekannt. - Sachgüter sind die im Planbereich verlegten Strom- und Telefonleitungen und der vorhandene asphaltierte Riedweg. <p><u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Änderungen in Bezug auf das Schutzgut zu erwarten.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	<ul style="list-style-type: none"> - Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht bekannt. <p><u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Änderungen in Bezug auf das Schutzgut zu erwarten.

2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und durch den Betrieb des geplanten Vorhabens	Bewertung der Erheblichkeit
Mensch	<p>Baubedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhte Lärm- und Staubbelastung während der Bauarbeiten. <p>Anlagebedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veränderung des Landschaftsbildes durch den Bau von Gewerbegebäuden. Verlust von unbebauter Landschaft. - Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen (ca. 0,8 ha). <p>Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhtes Verkehrsaufkommen im Riedweg. - Lärmemissionen durch die geplante gewerbliche Nutzung des Areals. - Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze in Altheim. 	<ul style="list-style-type: none"> - gering - mittel - mittel - gering - mittel - positive Umweltauswirkung zu erwarten
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p>Baubedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhte Lärm- und Staubbelastung während der Bauarbeiten. - Verdichtung von Böden. <p>Anlagebedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlust von bisher unversiegelten Böden durch Versiegelungen und Überbauung (ca. 0,5 ha). - Veränderung des Bodens, des Wasserhaushaltes und der klimatischen Verhältnisse. - Auswirkungen auf Tierarten wurden artenschutzfachlich untersucht. Das Gelände besitzt für das Schutzgut nur eine geringe Bedeutung. - Bepflanzung von Wildstrauchhecken zur Eingrünung. <p>Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. 	<ul style="list-style-type: none"> - gering - gering - mittel - gering - gering - positive Umweltauswirkung zu erwarten - gering
Fläche	<p>Baubedingte und anlagebedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zusätzliche geplante Bebauung in bis unbebautem Außenbereich (ca. 0,6 ha). <p>Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine 	<ul style="list-style-type: none"> - mittel - ---

Schutzgut	Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und durch den Betrieb des geplanten Vorhabens	Bewertung der Erheblichkeit
Boden	<p>Baubedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Belastung durch Baustellenverkehr, Aushub, Umlagerung, Verdichtung, Lagerung von Baumaterial. <p>Anlagebedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Verdichtung, geplante zusätzliche Versiegelung ca. 0,5 ha. <p>Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Belastung der Böden gewerblich bedingte Schadstoffeinträge. 	<ul style="list-style-type: none"> - mittel - hoch - gering
Wasser	<p>Baubedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. <p>Anlagebedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einschränkung der Grundwasserneubildung und Verlust von Verdunstungsflächen durch zusätzliche Versiegelung im jetzigen Außenbereich (0,5 ha). Keine Veränderung des Grundwasserstandes zu erwarten. - Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser wird gedrosselt über die Regenwasserkanalisation in den Saungraben eingeleitet. <p>Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gefahr von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser und in die Oberflächengewässer durch Gewerbebetrieb. 	<ul style="list-style-type: none"> - gering - gering - gering - gering
Klima und Luft	<p>Baubedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhte Lärm- und Staubbelastung während der Bauarbeiten. <p>Anlagebedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlust von klimawirksamen Frei- und Verdunstungsflächen. <p>Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lärmemissionen durch die geplante gewerbliche Nutzung des Areals. - Erhöhung der Lufttemperatur durch Heizwärme, Abgase und Wärmeabstrahlung. - Luftverunreinigung durch gewerbliche Nutzung. 	<ul style="list-style-type: none"> - gering - gering - mittel - gering - gering
Landschaft	<p>Baubedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. <p>Anlagebedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch bis zu ca. 10m hohe Gewerbegebäude Störung des Landschaftsbildes, Verlust von unbebauter Landschaft. <p>Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. 	<ul style="list-style-type: none"> - gering - mittel - gering
Kultur- und Sachgüter	<p>Baubedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die im westlichen Planbereich verlegten Strom- und Telefonleitungen werden in den Feldweg 907 verlegt. 	<ul style="list-style-type: none"> - ---

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Riedweg“ in Altheim*Begründung zum Bebauungsplan / Umweltbericht / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 16.09.2019*

Schutzgut	Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und durch den Betrieb des geplanten Vorhabens	Bewertung der Erheblichkeit
	Anlagebedingte Auswirkungen: - Der Riedweg wird von 4,4 m auf 6 m Breite ausgebaut. Betriebsbedingte Auswirkungen: - Der Riedweg wird einer besseren Ausnutzung zugeführt.	--- - positive Umweltauswirkung zu erwarten
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Bau-, Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: - Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten.	- gering

2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen mit denen erhebliche und unerhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

Schutzgut Mensch

- Festsetzung zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und zur zulässigen Höhe der Bebauung.
- Eingrünung der Planfläche.
- Aufwertung von Fläche für die Erholungsnutzung durch Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Planbereiches mit blumenreicher Wiesennutzung.
- Schaffung von Arbeitsplätzen.
- Hinweis auf mögliche Gefahren bei Starkregenereignissen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

- Artenschutzfachliche Untersuchung durch ein Fachbüro.
- Entwicklung von extensiv genutztem Grünland durch Ausgleichsmaßnahmen.
- Eingrünung des Gewerbegebietes durch Wildstrauchhecke.
- Festsetzungen zum Bodenschutz.
- Einfriedung der Fläche mit einem Mindestabstand zwischen Geländeoberkante und Zaununterkante.

Schutzgut Fläche

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.
- Mitnutzung von vorhandenem Riedweg zur Erschließung.

Schutzgut Boden

- Schutz des Bodens durch Bodenschutzfestsetzungen.
- Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen sind unzulässig.
- Schonendere Bodenbewirtschaftung bei der Ausgleichsmaßnahme durch Wiesen- anstatt Ackernutzung.

Schutzgut Wasser

- Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen sind unzulässig.
- Festgesetzte Niederschlagswasserversickerung oder Niederschlagswasserrückhaltung.
- Verbesserung der Grundwassergüte durch Umnutzung von Ackerfläche in Wiesenfläche.

Schutzgut Klima und Luft

- Geringe Verbesserung der Kleinklimas bei Ausgleichsmaßnahme durch Umwandlung von Acker in Wiese.
 - Durch freie Gebäudestellung und freie Dachgestaltung sind optimale Sonnenenergienutzungen und energetische günstige Gebäudeformen und Gebäudestellungen möglich.
-

Schutzgut Landschaft

- Aufwertung der Landschaft durch Ausgleichsmaßnahme.
- Eingrünung des Plangebietes.
- Beschränkung der max. Gebäudehöhen.
- Festsetzungen zu den Werbeanlagen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

- Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz - Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

Grundlage der Bewertung ist das in der Ökokontoverordnung verankerte Bewertungsschema. In dieses Bewertungsschema fließen neben dem Schutzgut "Tiere und Pflanzen" auch die Schutzgüter "Boden" einschl. "Wasser" mit ein.

Grundlage der Bewertung der Bodenmaßnahme ist neben der Ökokontoverordnung die Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB, Stand September 2011.

2.4.1 Beschreibung und Bewertung des Ausgangszustandes

Biotopmaßnahmen:		ÖP/m ² oder ÖP/St.	m ² oder St.	ÖP
Biototyp/-Nr.:	Beschreibung/Ausprägung			
33.41		13	8.209	106.717
Fettwiese mittlerer Standorte				
60.21		1	668	668
völlig versiegelte Straße				
Zwischensumme Biotopmaßnahmen:			8.877	107.385

Bodenmaßnahmen:		FIPU	AKI- WAS	NAT- BOD	NAT- VEG	GES- BEW	Öko- punkte pro m ²	Fläche	Öko- punkte
Flst.Nr.									
Teilfläche von Flst. 882		3	1	2	x	2,000	8	8.004	64.032
Teilfläche von Flst. 907 Weg und Flst. 2953 S Riedweg		x	x	x	x	0,000	0	873	0

Zwischensumme Bodenmaßnahmen: **8.877** **64.032**

Gesamtsumme: **171.417**

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Riedweg“ in Altheim

Begründung zum Bebauungsplan / Umweltbericht / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 16.09.2019

2.4.2 Beschreibung und Bewertung des Zielzustandes

Biotopmaßnahmen:		ÖP/m ² oder ÖP/St.	m ² oder St.	ÖP
Biototyp/-Nr.:	Beschreibung/Ausprägung			
61.10 von Bauwerken bestandene Flächen	Gewerbefläche 6.798 m ² x 0,8 = 5.438 m ²	1	5.438	5.438
60.60 Garten	Gewerbefläche 6.798 m ² x 0,2 = 1.360 m ²	6	1.360	8.160
42.20 Gebüsch mittlere Standort	Eingrünung Gewerbegebiet	14	1.195	16.730
60.50 kleine Grünfläche	öffentlicher Grünstreifen entlang Riedweg	4	89	356
60.21 völlig versiegelte Straße	geplanter Riedweg	1	795	795

Zwischensumme Biotopmaßnahmen:

8.877

31.479

Bodenmaßnahmen:	FIPU	AKI- WAS	NAT- BOD	NAT- VEG	GES- BEW	Öko- punkte pro m ²	Fläche	Öko- punkte
Teilflächen von Flst. 882 und Teilfläche von Flst. 2953, Gewerbefläche 6.798 m ² x 0,8 = versiegelte Fläche 5.438 m ²	0	0	0	X	0,000	0	5.438	0
Teilflächen von Flst. 882 und Teilfläche von Flst. 2953, Gewerbefläche 6.798 m ² x 0,2 = nicht versiegelte Fläche 1.360 m ²	3	1	2	x	2,000	8	1.360	10.880
Teilflächen von Flst. 882, Eingrünung 1.295 m ²	3	1	2	x	2,000	8	1.284	10.272
Teilfläche von Flst. 907 Weg und Flst. 2953 S Riedweg, versiegelte Fläche	0	0	0	0	0,000	0	795	0
zusätzlicher Oberbodenauftrag auf nicht versiegelten Flächen: Oberbodenabtrag von versiegelten Flächen 5.438 m ² x 0,25 m = 1.360 m ³ ; 1.360 m ³ /0,20 m = 6.800 m ² max. mögliche Bodenauftragsfläche, geplante Grünflächen 2.644 m ² , halber Punkteansatz der ÖKOVO						2	(2.644)	5.288
Verbesserung der Grundwassergüte im Bereich Obere Meeresmolasse, nicht versiegelte Flächen auf der hydrogeologischen Einheit: 2.652 m ²						1	(2.644)	2.644

Zwischensumme Bodenmaßnahmen:

8.877

29.084**Gesamtsumme:****60.563**

2.4.3 Vergleich Zielzustand mit Ausgangszustand

	Ausgangswert (ÖP)	Zielwert (ÖP)	Differenz (ÖP)
Biotopmaßnahmen:	107.385	31.479	75.906
Bodenmaßnahmen:	64.032	29.084	- 34.948
	171.417	60.563	- 110.854

Der Eingriff ist nicht ausgeglichen. Er verursacht ein Defizit von 64 % gegenüber dem Ausgangswert.

Der Ausgleich wird durch folgende Kompensationsmaßnahmen vorgenommen.

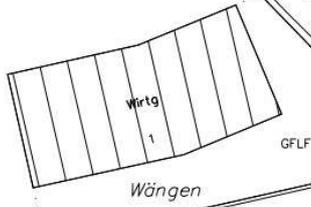
GR Schemmerhofen

Altheim

882



33.41
8209 m²



60.21
668 m²

**Bebauungsplan
Gewerbegebiet "Riedweg"**

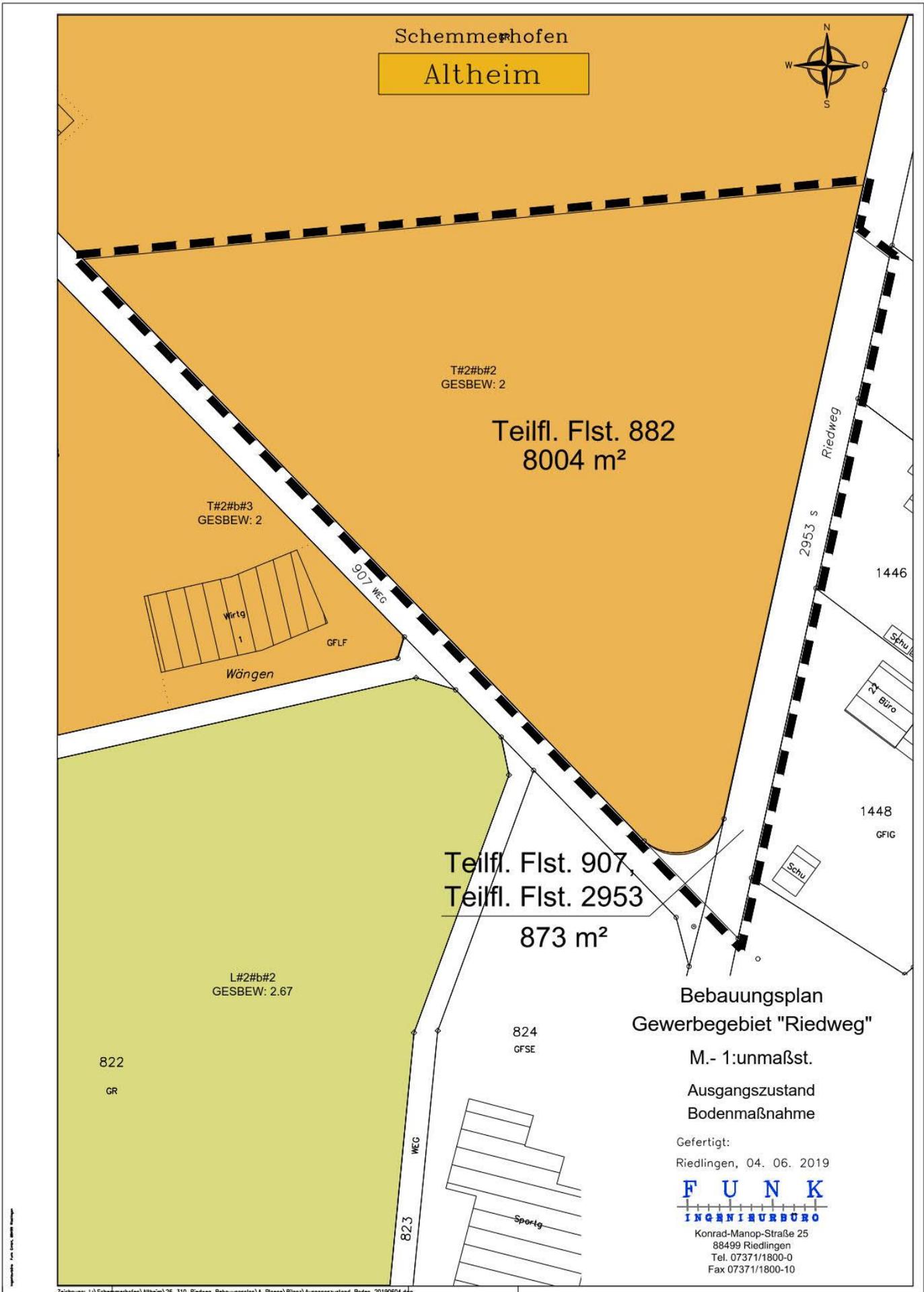
M.- 1:unmaßst.

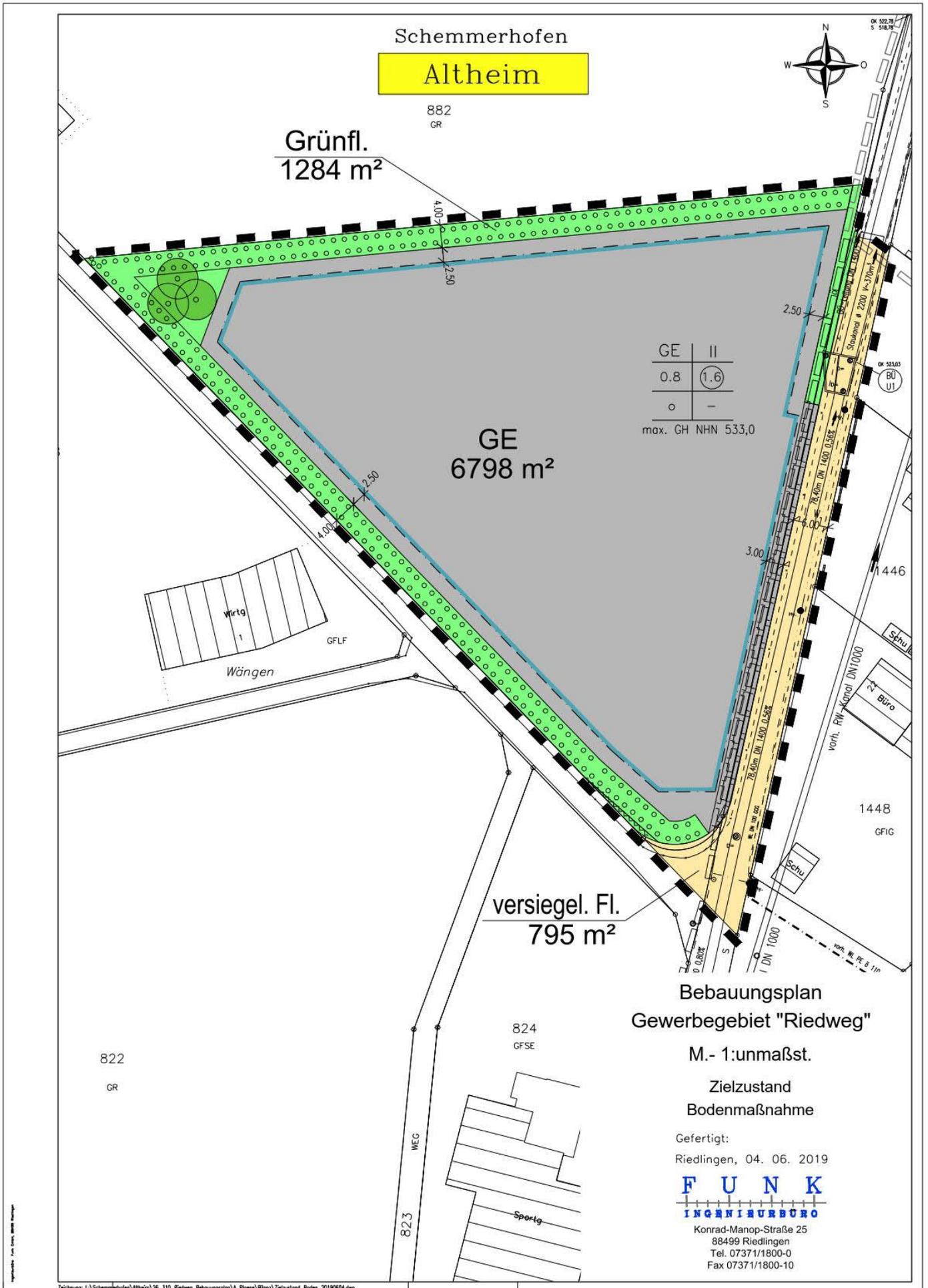
Ausgangszustand
Biotopmaßnahme

Gefertigt:
Riedlingen, 04. 06. 2019

FUNK
INGENIEURBÜRO

Konrad-Manop-Straße 25
88499 Riedlingen
Tel. 07371/1800-0
Fax 07371/1800-10





Schemmerhofen
Altheim

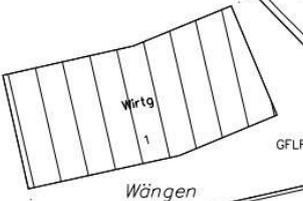
882
GR

Grünfl.
1284 m²

GE	II
0.8	1.6
o	-

max. GH NHN 533,0

GE
6798 m²



versiegel. Fl.
795 m²

**Bebauungsplan
 Gewerbegebiet "Riedweg"**

M.- 1:unmaßst.

Zielzustand
 Bodenmaßnahme

Gefertigt:
 Riedlingen, 04. 06. 2019

FUNK
 INGENIEURBÜRO
 Konrad-Manop-Straße 25
 88499 Riedlingen
 Tel. 07371/1800-0
 Fax 07371/1800-10

2.4.4 Kompensationsmaßnahmen

Die Ausgleichsfläche liegt teilweise im Kernraum und im Suchraum eines Biotopverbundsystemes mittlere Standorte. Die südlich angrenzende Streuobstwiese (Flst. 856) ist eine Kernfläche des Biotopverbundsystemes.

Die Ausgleichsmaßnahmen wirken sich nicht auf das Schutzgut Boden aus.

2.4.5 Beschreibung und Bewertung des Ausgangszustandes:

Biotopmaßnahmen:		ÖP/m ² oder St.	m ² oder St.	ÖP
Biototyp/-Nr.:	Beschreibung/Ausprägung			
37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	südliche Teil von Flst. 870, Fläche ist landwirtschaftliche Ackerfläche, die derzeit als Rotationsgrünland betrieben wird, die Rückumwandlung zu Acker wird derzeit vorgenommen	4	20.366	81.464
Zwischensumme Biotopmaßnahmen:			20.366	81.464

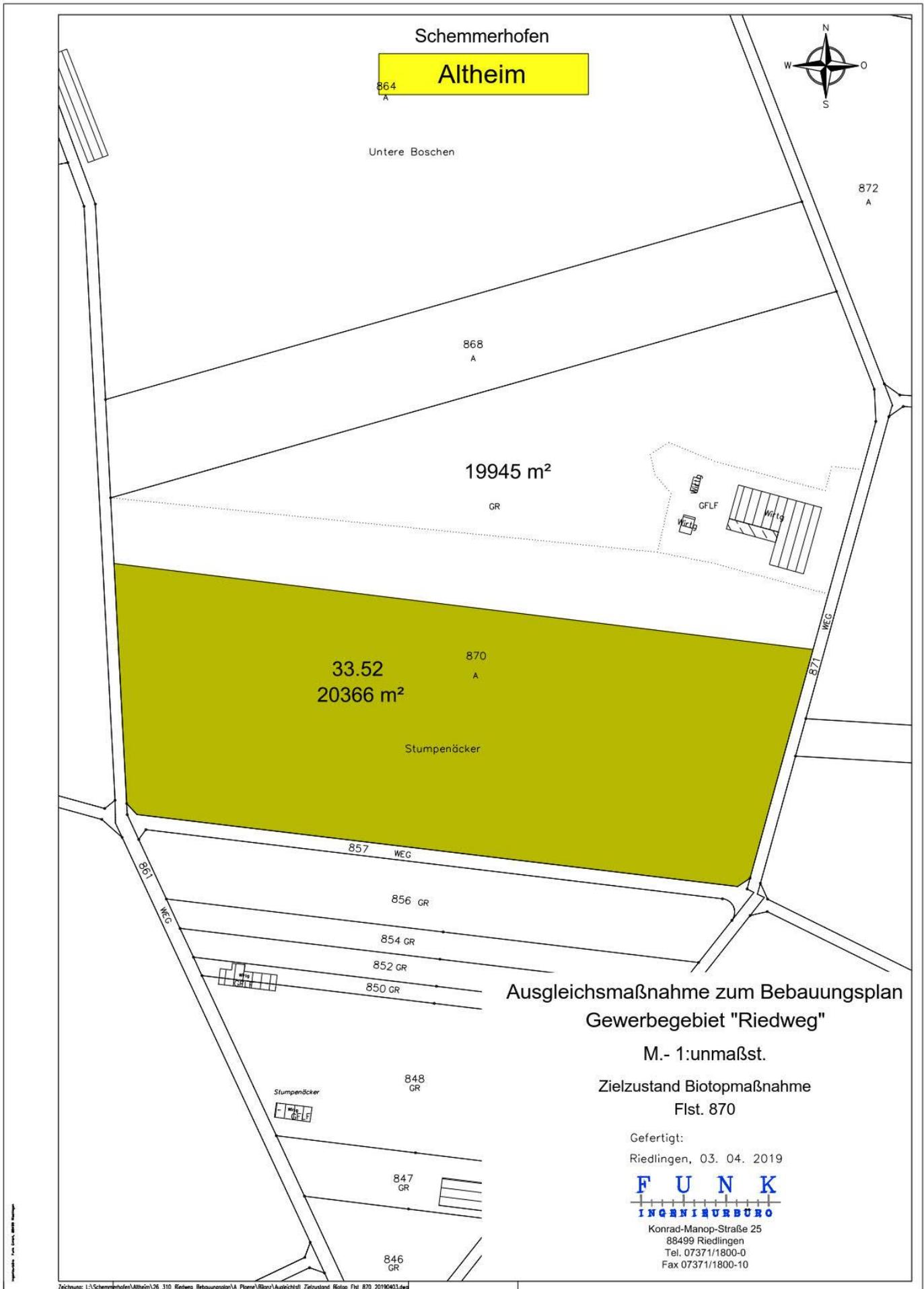
2.4.6 Beschreibung und Bewertung des Zielzustandes:

Biotopmaßnahmen:		ÖP/m ² oder St.	m ² oder St.	ÖP
Biototyp/-Nr.:	Beschreibung/Ausprägung			
33.52 Fettwiese mittlerer Standorte	Umwandlung von Ackerfläche in Fettwiese (Einsaat mit Regiosaatgut, max. 3 x Mahd/a, Abräumen des Mähgutes, Düngung mit Festmist)	13	20.366	264.758
Zwischensumme Biotopmaßnahmen:			20.366	264.758

2.4.7 Vergleich Zielzustand mit Ausgangszustand

	Ausgangswert (ÖP)	Zielwert (ÖP)	Ergebnis (ÖP)
Biotopmaßnahmen:	81.464	264.758	183.294
Bodenmaßnahmen:	-	-	-
	81.464	264.758	183.294

Die Maßnahme ergibt 183.294 Ökopiuspunkte und wird zum Ausgleich für den Eingriff durch das Gewerbegebiet "Riedweg" verwendet.



**Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan
Gewerbegebiet "Riedweg"**

M.- 1:unmaßst.

Zielzustand Biotopmaßnahme

Flst. 870

Gefertigt:

Riedlingen, 03. 04. 2019



Konrad-Manop-Straße 25
88499 Riedlingen
Tel. 07371/1800-0
Fax 07371/1800-10

2.4.8 Vergleich Bilanz Bebauungsplan mit Bilanz Kompensationsmaßnahmen

Bebauungsplan	-110.854	ÖP
Kompensationsmaßnahme Flst. 870	183.294	ÖP
	<hr/>	
Summe	72.440	ÖP

Der Eingriff durch den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Riedweg" ist ausgeglichen!

Das Restguthaben von 72.440 Ökopiuspunkten wird der Fa. Werner als Ausgleich für andere Vorhaben gut geschrieben.

2.5 In Betracht kommende 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 aus Grunderwerbsgründen nicht möglich. Die Auswirkungen auf die Umwelt wären dabei vergleichbar.

Die Form der geplanten Gewerbefläche ist durch die sie einfassenden Wege vorgegeben. Die Planfläche ist bereits erschlossen und durch die angrenzenden Gewerbeflächen 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 nicht sichtbar.

2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs.6 Nr. 7 j BauGB

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht, bei denen schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, die Auswirkungen auf die Schutzgüter haben könnten. Es sind somit keine Anhaltspunkte gegeben, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten ist.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Es wurde eine Kartierung der Nutzungsstrukturen und der örtlichen Verhältnisse durchgeführt.

Durch ein Fachbüro wurden die Artenschutzbelange untersucht und eine artenschutzrechtliche Einschätzung erstellt.

Informationen über Schutzgebiete wurden über den Internet-Daten- und Kartendienst der LUBW und Information über die Böden wurden über den Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg eingesehen.

Es wurde der Flächennutzungsplan eingesehen, sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

Die verwendeten Daten stellen den derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde dar.

Die Beschreibung des Bestandes erfolgte qualitativ an Hand von Einschätzungen. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Erheblichkeitsstufen der Umweltauswirkungen unterschieden.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde nach dem Bewertungsschema der Ökokontoverordnung durchgeführt.

Schwierigkeiten hat es bei der Zusammenstellung der Angaben nicht gegeben.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Bei der Umweltprüfung wurden erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ermittelt. Erhebliche Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter sind nicht vorhanden. Die ermittelten erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter werden von der Gemeinde im Zuge der Baugenehmigung und durch Ortsbesichtigungen, ebenso wie die Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkung auf nicht erheblich betroffene Schutzgüter, überwacht (§ 4c BauGB).

Auch bei der Erstellung der baulichen Anlagen wird die Gemeinde zusätzlich durch Ortsbesichtigungen die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und die allgemeinen Auswirkungen auf die Schutzgüter regelmäßig überprüfen.

Zusätzlich findet eine allgemeine Überwachung durch die Fachbehörden entsprechend den Umweltgesetzen und entsprechend § 4 (3) BauGB statt. Dabei wird die Gemeinde von unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt unterrichtet.

3.3 Zusammenfassung

Das Plangebiet umfasst ca. 0,8 ha. Auf der Planfläche wird ein ca. 0,7 ha großes Gewerbegebiet ausgewiesen. Auf den Gewerbeflächen sind Gebäude bis ca. 10 m zulässig.

Durch den Bebauungsplan wird hauptsächlich eine Wiese überplant.

Im Umweltbericht werden der derzeitige Umweltzustand, eine mögliche Weiterentwicklung des Umweltzustandes ohne die Ausweisung des Gewerbegebietes und die durch den Bebauungsplan entstehenden Umweltauswirkung ermittelt. Es werden nur geringe bis mittlere Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter ermittelt und es wird untersucht ob erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen. Erhebliche Umweltauswirkungen auf diese Schutzgüter erfolgen nicht und erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nicht vorhanden.

Zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung der ermittelten nicht erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht verschiedene Maßnahmen beschrieben.

Dagegen werden erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden festgestellt. Durch die Versiegelung von ca. 0,5 ha ist ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen gegeben. Dies wird mit hoher Erheblichkeit bewertet. Als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme werden Festsetzungen zum Bodenschutz, die Unzulässigkeit von Kupfer-, Zink- und Blei-eindeckungen und die zukünftige bodenschonendere Bewirtschaftung der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche aufgeführt.

Die überplanten Flächen haben artenschutzfachlich nur geringe Bedeutung. Eventuelle Auswirkungen auf Tiere werden in einer artenschutzrechtlichen Einschätzung untersucht. Das Baugebiet kann artenschutzrechtlich zugelassen werden.

Der Eingriff in das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ und in das Schutzgut „Boden“ und deren Ausgleich werden weiterhin mittels einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach der Ökokontoverordnung bewertet. Durch die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme, Umwandlung einer Ackerfläche in eine extensive Wiesenfläche, wird der durch die Gewerbeflächen entstehende Eingriff ausgeglichen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten zur Ausweisung der für eine Betriebserweiterung notwendigen Gewerbefläche sind nicht vorhanden.

Die Gemeindeverwaltung und die Fachbehörden werden die ermittelten erheblichen und eventuellen unvorhergesehenen erheblichen Auswirkungen der Planung überwachen.

3.4 Quellenangaben

LUBW Schutzgebiete

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg

Daten- und Kartendienst

www.lubw.baden-wuerttemberg.de

LGRB Boden

Landesanstalt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

im Regierungspräsidium Freiburg

www.lgrb-bw.de

Artenschutzrechtliche Einschätzung

Umweltkonzept

Dipl. Biologin Tanja Irg

www.irg-umweltkonzept.de

C. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Es werden unter Beachtung der maximalen Gebäudehöhe alle Dachformen zugelassen. Zum Schutz des Bodens vor Metallabschwemmungen werden Vorschriften über die zulässige Art der Dacheindeckung getroffen.

Aus baugestalterischen Gründen und durch die Einsehbarkeit des Geländes von Norden her werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Fassaden und Festsetzungen zur Gestaltung der Werbeanlagen getroffen.

In Altheim besteht nur ein begrenztes Nahverkehrsangebot. Es ist zu erwarten, dass viele Arbeitnehmer mit dem Pkw zur Arbeit fahren. Deshalb ist bei der Anzahl der zu erstellenden Stellplätze der 100%-ige Mittelwert aus maßgeblichen Tabelle der Verwaltungsvorschrift „VwV Stellplätze“ zu Grunde zu legen.

Zur Gestaltung des Straßenraumes insbesondere und zur Gestaltung des Baugebietes im Allgemeinen werden die Art und die Höhe der Einfriedungen geregelt.

Um die vorhandenen Abwasseranlagen zu entlasten und um Überschwemmungsgefahren zu vermeiden wird das Baugebiet im modifizierten Mischsystem entwässert. Es werden Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung und Niederschlagswasserrückhaltung getroffen.