

F U N K

I N G E N I E U R B Ü R O

**Gemeinde Schemmerhofen**  
**Ortsteil Schemmerhofen**  
Kreis Biberach

## **Sonder- und Gewerbegebiet** **„Eichelsteige II“**

*Begründung zum Bebauungsplan*  
*Umweltbericht zum Bebauungsplan*  
*Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften*

Aufgestellt: RF/KB  
Riedlingen, den 25.03.2013

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 – Ortsteil Schemmerhofen – Kreis Biberach  
**Sonder- und Gewerbegebiet „Eichelsteige II“**

*Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften  
vom 25.03.2013*

## **Inhaltsverzeichnis:**

<b>A. Begründung zum Bebauungsplan .....</b>	<b>3</b>
1. Ziel und Zweck der Planung .....	3
2. Beschreibung des Planbereiches und städtebauliche Zielsetzung .....	4
3. Verkehrskonzept .....	6
4. Geologie .....	6
5. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasser, Wasser, Stromversorgung .....	7
6. Bodenordnung .....	8
7. Altlasten .....	8
8. Städtebauliche Daten.....	8
<b>B. Umweltbericht .....</b>	<b>9</b>
1. Einleitung .....	9
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....	9
1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen.....	10
2. Bestandsaufnahmen, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung, einschl. Prognose bei Durchführung der Planung.....	11
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung..	15
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	16
4.1 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter .....	16
4.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz – Eingriffsregelung nach § 1a BauGB.....	19
4.3 Eingriff in das Schutzgut Boden .....	25
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	26
6. Zusätzliche Angaben .....	27
6.1 Beschreibung der Methodik und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	27
6.2 Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen .....	28
7. Zusammenfassung .....	29
<b>C. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften .....</b>	<b>30</b>

Anlage 1: Lageplan Bestandsflächen M.-1:1000 (Luftbild)

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung

Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 4: Lageplan der Ausgleichsmaßnahmen für Gelbbauchunke und Kreuzkröte

## **A. Begründung zum Bebauungsplan**

### **1. Ziel und Zweck der Planung**

Auf einer Fläche am südlichen Ortsrand von Schemmerhofen östlich der B 465 wurde über viele Jahrzehnte Kies abgebaut und die Grube im westlichen und mittleren Teil wieder verfüllt.

Ein Vorhabenträger (Activ-Solar GmbH & Co.KG) will auf einem Großteil der Planfläche, ca. 9,8 ha, einen Solarpark errichten. Dazu soll ein Sondergebiet ausgewiesen werden.

Im westlichen Randbereich soll ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden, ebenso wie auf den östlichen, der Gemeinde gehörenden Grundstücken Gewerbeflächen entstehen sollen.

Der Gemeinderat hat deshalb am 01.12.2008 beschlossen, auf dem Areal des ehemaligen Kies- und Sandwerkes „Dünkel“ den Bebauungsplan „Eichelsteige II / Lindenstraße“ aufzustellen. Durch den Beschluss des Gemeinderats vom 25.03.2013 wurde der bisherige Bebauungsplan „Eichelsteige II/Lindenstraße“ in einen Bebauungsplan „Lindenstraße“ und in einen Bebauungsplan „Eichelsteige II“ aufgespaltet. Der Bebauungsplan „Eichelsteige II“ wurde nachfolgend durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen. Für den Bebauungsplan „Lindenstraße“ wurde beschlossen zu einem späteren Zeitpunkt das Bebauungsplanverfahren fortzusetzen. Der Bebauungsplan „Eichelsteige II“ umfasst eine Fläche von ca. 15 ha.

Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan 2010 des Verwaltungsraumes Schemmerhofen, gültig seit Dezember 2002, als gewerbliche Baufläche enthalten.

## **2. Beschreibung des Planbereiches und städtebauliche Zielsetzung**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Schemmerhofen im Bereich einer ehemaligen Kiesabbaufäche. Der Kiesabbau innerhalb des Geltungsbereiches ist abgeschlossen. Weite Teile der Kiesgrube sind im Laufe der Jahre schon wieder verfüllt worden. Im östlichen Teil der Grube (geplantes Gewerbegebiet) wurden keine Auffüllungen vorgenommen.

Die untere Fläche des Planungsgebietes (Grubensohle) liegt ca. auf der Höhe des südlich anschließenden vorhandenen Gewerbegebietes „Eichelsteige I“ auf ca. N 535 bis 528 m. Die untere Fläche wird im Westen, im Norden und im Osten durch eine ca. 10 bis 13 m hohe Böschung (Neigung ca. 1:2,5) eingefasst.

Westlich führt oberhalb der Grube die B 465 vorbei.

Nördlich anschließend sind ein Fachmarktzentrum, eine noch unbebaute Zwischenfläche und die Baugebiete Bohnenstockäcker II und Bohnenstockäcker vorhanden.

Östlich grenzen auf Höhe des Baugebietes „Bohnenstockäcker“ ein Spielplatz und danach anschließend landwirtschaftliche Flächen an.

Auf den Planflächen wurde bis vor ein paar Jahren noch Kies abgebaut. Teile der Grube wurden wieder verfüllt. Innerhalb des geplanten Sondergebietes stellte sich der Bestand bis ca. Juni 2012 wie folgt dar: Die Grubensohle besteht aus aufgeschütteten Erd- und Kieshaufen, aus ehemaligen Abgrabungsflächen und aus Sukzessionsflächen in unterschiedlichen Stadien, von der Rohbodenfläche bis zum Weidengebüsch. Die Sukzessionsflächen werden von unterschiedlicher Bodenfeuchte geprägt. Im westlichen Grubenbereich ist eine ca. 2,0 ha große Lagerfläche für Natursteine.

Die vorhandene Kiesgrubenböschung wurde im östlichen Teil der Grube in der oberen Hälfte mit Wildsträuchern bepflanzt. Die restlichen Böschungsfächen sind mit Ruderalvegetation in unterschiedlicher Ausprägung bestanden.

Im Bereich des geplanten Sondergebietes wurden inzwischen entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes flächig Solarmodule aufgestellt und das Gelände entsprechend den Festsetzungen modelliert.

Die Böschung zur B 465 hin wurde vor Jahren mit Laub- und Nadelbäumen bepflanzt. Teilflächen der Bepflanzung wurden im Winter 2009 gefällt und sind inzwischen durch Stockausschlag oder durch Anflug wieder mit Gehölzen bestockt.

Gemeinde Schemmerhofen – Ortsteil Schemmerhofen – Kreis Biberach  
**Sonder- und Gewerbegebiet „Eichelsteige II“**

*Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften  
vom 25.03.2013*

---

Die Planfläche ist im Flächennutzungsplan einschl. der Böschungflächen als geplante gewerbliche Fläche mit geringer landschaftsökologischer Beeinträchtigung ausgewiesen.

Im zentralen Bereich des Plangebietes wird nun ein ca. 9,8 ha großes Sondergebiet für Sonnenenergie ausgewiesen, in dem aufgeständerte Solarmodule und dazu erforderlichen Anlagen und Betriebseinrichtungen zulässig sind.

Als Puffer zwischen dem „allgemeinen“ Gewerbegebiet im Südosten des Planbereiches und dem Allgemeinen Wohngebiet nördlich außerhalb des Planbereiches wird ein eingeschränktes Gewerbegebiete (GEE) eingefügt, in dem gewerbliche Betriebe zulässig sind, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. Verschiedene sonstige und ungeeignete Nutzungen werden ausgeschlossen.

Im „allgemeinen“ Gewerbegebiet werden Betriebe entsprechend § 8 BauNVO zugelassen. Von den Ausnahmen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke und Vergnügungstätten ausgeschlossen, da sie nicht der gewünschten gewerblichen Nutzung des Gebietes entsprechen.

In beiden Gewerbegebieten (GE und GEE) werden wegen der nahen Wohnbebauung geruchsintensive Betriebe ausgeschlossen. Solaranlagen werden zugelassen. Die Gebäudehöhe / Firsthöhe wird in den Gewerbegebietsflächen auf max. 12 m beschränkt. Damit können sie nur gering über den nördlichen Grubenrand ragen. Mit den Baugrenzen wird ein Abstand zum Fahrbahnrand der B 465 von über 40 m eingehalten.

Am nordwestlichen Rand der Planfläche war bisher für das nördlich anschließende Baugebiet „Alte Biberacher Straße“ (Fachmarktzentrum) ein Sickerbecken vorgesehen. Das Sickerbecken bzw. die dafür ersatzweise erforderliche Sickerfläche wird auf Veranlassung des Vorhabenträgers nun innerhalb des geplanten Sondergebietes „Sonnenenergie“ hergestellt. Dabei werden nun großflächige Versickerungsmulden mit insgesamt ca. 16.000 m<sup>2</sup> Fläche ausgebildet.

Gemeinde Schemmerhofen – Ortsteil Schemmerhofen – Kreis Biberach  
**Sonder- und Gewerbegebiet „Eichelsteige II“**

*Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften  
vom 25.03.2013*

---

### **3. Verkehrskonzept**

Die geplanten Gewerbegebiete und das geplante Sondergebiet sind im Süden über die Industriestraße und die Ferdinand-Dünkel-Straße planfrei an die B 465 angeschlossen. Die offizielle öffentliche Zufahrt ist über den Weetweg zur L 266 gewährleistet. Darüber hinaus besteht derzeit eine privatrechtliche Einigung mit der Firma Dünkel Kieswerke GmbH & Co.KG, dass die Privatstraße auf den Flst. 921/1 und 922/2 Langenschemmern und Flst. 645 Aufhofen als zweite Zufahrt für die direkte Anbindung an die B 465 genutzt werden kann.

Die Erschließung des östlichen Gewerbegebietes erfolgt durch eine 6,0 m breite Straße ohne Gehweg, welche dann in einem Wendekreis ausreichend für zweiachsige Lastkraftwagen endet.

Am östlichen Rand des Gewerbegebietes wird eine Fußwegverbindung zum Baugebiet „Bohnenstockäcker“ bzw. zu dessen südlich vorgelagertem Spielplatz geführt.

### **4. Geologie**

Auf allen Flächen wurde Kies abgebaut. Die Flächen mit Ausnahme der östlichen Gewerbeflächen wurden danach mit Erdmaterial wieder verfüllt. Dies ist bei einer Bebauung der Flächen zu berücksichtigen.

## **5. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasser, Wasser, Stromversorgung**

Das Niederschlagswasser im Sondergebiet wird flächig versickert. Schmutzwasser fällt nicht an.

Die Gewerbegebiete werden im modifizierten Mischsystem entwässert. Um die vorhandene Mischwasserkanalisation zu entlasten, muss vom Regenwasser so viel wie möglich und wie erlaubt versickert werden. Falls eine Versickerung technisch nicht möglich ist oder falls sie wasserwirtschaftlich nicht erlaubt wird, müssen Regenwasserrückhalteanlagen erstellt werden, welche nur einen gedrosselten Abfluss in den Mischwasserkanal abschlagen. Die unverschmutzten Niederschlagswässer des westlichen Gewerbegebietes sollen, sofern eine dezentrale Versickerung nicht sinnvoll und eine Ableitung technisch ausführbar ist, zur flächigen Versickerung in das Sondergebiet eingeleitet werden.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser des nördlich geplanten Mischgebietes soll ebenso zur flächigen Versickerung geleitet werden.

Das Niederschlagswasser der Straße des östlichen Gewerbegebietes wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Industriestraße eingeleitet.

Der Mischwasserkanal wird zum Staukanal (RÜB 9) geführt. Von dort aus wird das Schmutzwasser weiter zur Sammelkläranlage Schemmerberg geführt. Im Zuge einer Schmutzfrachtberechnung wurde das Volumen des Staukanals überprüft. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Auf eine Tagwasserleitung zur Abführung von Dränwasser wird aus wirtschaftlichen Gründen verzichtet, zumal im vorhandenen Gewerbegebiet keine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist.

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch das örtliche Netz gesichert.

Die Stromversorgung wird durch die EnBW gewährleistet. Einen Standort für eine erforderliche Stromumspannstation wird im Zuge der Erschließung und Bebauung festgelegt.

Gemeinde Schemmerhofen – Ortsteil Schemmerhofen – Kreis Biberach  
**Sonder- und Gewerbegebiet „Eichelsteige II“**

*Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften  
vom 25.03.2013*

---

## 6. Bodenordnung

Flst. 967 Weg, Flst. 984, Flst. 981 Weg und Teilfläche von Flst. 900 befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Alle anderen Grundstücke innerhalb der Planfläche befinden sich in Privatbesitz.

## 7. Altlasten

Altlasten sind der Gemeindeverwaltung und dem Landratsamt keine bekannt.

## 8. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes:	147.860 m <sup>2</sup>	=	100 %
- Sondergebietsflächen:	97.720 m <sup>2</sup>	=	66 %
- Gewerbegebietsflächen:	26.780 m <sup>2</sup>	=	18 %
- Verkehrsflächen:	2.220 m <sup>2</sup>	=	1 %
- Verkehrsgrünflächen:	90 m <sup>2</sup>	=	1 %
- Grünflächen:	21.050 m <sup>2</sup>	=	14%



## **B. Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Schemmerhofen will im Süden von Schemmerhofen in der ehemaligen und teils wieder verfüllten Kiesgrube „Dünkel“ Flächen für Sonnenenergienutzung und Gewerbeflächen ausweisen.

Die Flächen sind bis auf die geplanten östlichen Gewerbeflächen in privatem Eigentum. Ein Vorhabenträger will auf der mittleren größten Fläche mit ca. 9,8 ha (Sondergebiet Sonnenenergie) aufgeständerte Solarmodule mit max. 5 m Höhe aufstellen. Die Solarmodule sollen dabei nicht nur auf der unteren Grubenebene errichtet werden, sondern auch auf der ca. 10 m hohen Grubenböschung errichtet werden.

Westlich und östlich schließen sich Gewerbeflächen mit insgesamt ca. 2,7 ha an die zentrale Sondergebietsfläche an, wobei in der nordöstlichen Gewerbefläche, welche einen Abstand von ca. 55 m zum Allgemeinen Wohngebiet „Bohnenstockacker“ einhält, nur Gewerbebetriebe zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Grubenböschungen entlang der Gewerbefläche mit ca. 2,1 ha, welche die Gewerbeflächen im Osten, im Norden und im Westen von den umliegenden Flächen abschirmen, werden begrünt bzw. die vorhandene Begrünung bleibt erhalten.

Das Oberflächenwasser aller bebaubaren Flächen soll, sofern erlaubt und sofern von den Bodenverhältnissen her möglich, versickert werden. Es ist vorgesehen, die Oberflächenwässer aus den Bereichen des Fachmarktzentums, des geplanten nördlich anschließende Mischgebietes, der westlichen Gewerbeflächen und des Sondergebietes flächig innerhalb des Sondergebietes zu versickern. Dabei werden auch großzügige Ausgleichsflächen für die in dem Gebiet vorkommenden europarechtlich streng geschützten Amphibienarten Gelbbauchunke und Kreuzkröte geschaffen werden.

## **1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen**

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie den Naturschutzgesetzen, dem Bundes-Bodenschutzgesetz und den Wassergesetzen ist weiterhin das Baugesetzbuch und hier die Umweltbelange nach § 1 (6) Nr: 7 und § 1a zu berücksichtigen.

Durch die im Planbereich vorkommenden streng geschützten Arten ist insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz und seine Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (§ 44 ff BNatSchG) zu beachten.

Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche enthalten. Die darin vorgesehenen gewerblichen Bauflächen verursachen laut Flächennutzungsplan nur geringe landschaftsökologische Beeinträchtigungen.

Für den Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsraumes Schemmerhofen ist kein Landschaftsplan vorhanden.

Die allgemeinen Ziele des Regionalplanes wurden im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

**Sonder- und Gewerbegebiet „Eichelsteige II“**

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften vom 25.03.2013

## 2. Bestandsaufnahmen, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung, einschl. Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Beschreibung des Bestandes	Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des gepl. Vorhabens	Bewertung der Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorhandene ehemalige Kiesgrube, größtenteils wieder verfüllt, z.Zt. mit Rohbodenflächen, bewachsene Flächen in unterschiedlichen Entwicklungsstadien und vorhandenen gewerblichen Lagerflächen (Stand Juni 2012). Die Planfläche liegt zwischen vorhandenen bebauten Flächen im Norden und vorhandenen bebauten gewerblichen Flächen im Süden. Westlich begrenzt die Bundesstraße das Plangebiet, östlich liegen noch landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. schließt der hier noch vorhandene bewaldete Talhang den Horizont ab.</li> <li>- Die Planfläche besitzt durch die vielfältigen Standorte und die unterschiedlichen Nutzungsintensitäten einen hohen Strukturreichtum (Stand Juni 2012).</li> <li>- Der vorhandene Weg am Rand des nördlichen Baugebietes außerhalb des Planbereiches besitzt eine gute Aussichtslage in Richtung Süden. Er hat eine mittlere Bedeutung für die Naherholung.</li> <li>- Vorhandene Vorbelastung des Planbereiches mit Immissionen (Lärm) durch die vorhandene gewerbliche Nutzung im Planbereich, durch die vorhandene gewerbliche Nutzung südlich des Planbereiches und durch die vorhandene Bundesstraße.</li> </ul>	Baubedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhte Lärm- und Staubbelastung in den nördlichen Wohngebieten während der Bauphase.</li> </ul>	mittel
		Anlagebedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch die geplanten Gebäude und Solarmodule,</li> <li>- Beibehaltung vorhandene Fußwegverbindung,</li> <li>- Verschlechterung der Aussichtslage durch geplante Gebäude und Solarmodule nur in geringem Umfang, da die Solarmodule und Gebäude im Osten nur bis zur Böschungsoberkante reichen Eine Einschränkung der Aussicht durch Gehölze ist möglich.</li> </ul>	gering
		Betriebsbedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die gewerbliche Nutzung in den Gewerbeflächen verursacht Lärmimmissionen. Von der Sondergebietsfläche aus sind keine Immissionen zu erwarten.</li> </ul>	gering
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorhandenes vielfältiges Flächenmosaik bezüglich der Feuchte, des Nährstoffreichtums, der Bodenstruktur, des Sukzessionsstadiums, der Nutzungsintensität und der Größe der verschiedenen Biotoptypen (Stand Juni 2012), vorhandene Verbindung zu ähnlichen Lebensräumen durch einen südwestlich außerhalb des Planbereiches liegenden, unter der Bundesstraße hindurchführenden Rohrdurchlass (DN 2000).</li> <li>- Planbereich ist Lebensraum für die europarechtlich streng geschützten Amphibienarten Gelbbauchunke und Kreuzkröte sowie</li> </ul>	Baubedingte und anlagebedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung und Überbauung in den Gewerbegebieten,</li> <li>- im Sondergebiet Weiterentwicklung der Sukzession bis zu Rasengesellschaften, extensive Pflege der Flächen durch vorgesehene Schafbeweidung,</li> <li>- Verschlechterung des Lebensraumes für bodenbrütende Vogelarten durch die Solarmodule</li> <li>- Ausbildung von wechselfeuchten Flächen durch Regenwassereinleitung und Versicke-</li> </ul>	gering

**Sonder- und Gewerbegebiet „Eichelsteige II“**

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften vom 25.03.2013

Schutzgut	Beschreibung des Bestandes	Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des gepl. Vorhabens	Bewertung der Erheblichkeit
	<p>für den national streng geschützten Flussregenpfeifer, siehe artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschützte Biotope, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind keine betroffen. Besondere Pflanzenvorkommen sind nicht bekannt.</li> </ul>	<p>zung vom Fachmarktzentrum, vom geplanten Mischgebiet und vom westlichen Gewerbegebiet und Ausbildung von Rohbodenflächen für Gelbbauchunke und Kreuzkröte,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Insgesamt Weiterentwicklung, aber keine Verschlechterung der Flächen für die Tier- und Pflanzenwelt mit der Ausnahme von bodenbrütenden Vögeln (siehe auch Eingriffs-/Ausgleichsbilanz).</li> </ul>	
		<p>Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>	gering
Boden:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorhandene Böden (Ober- und Unterböden) liegen durch die vorgenommene Abgrabung, Auffüllungen, Umlagerungen und Verdichtungen in der Regel nur in einem gestörten Zustand vor. Bisher ist im Zuge der Rekultivierung eine landwirtschaftliche Nutzung der Kiesgrube mit Drainagen und 40 cm Humusaufgabe vorgesehen. Vorhandene Flächen besitzen für das Schutzgut Boden nur eine geringe Bedeutung. Ebenso besitzen die durch eine theoretische Rekultivierung hergestellten Böden in ihren Funktionen nach dem BBodSchG nur eine geringe Bedeutung.</li> </ul>	<p>Baubedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Belastung durch Baustellenverkehr, Aushub, Umlagerung, Verdichtung, Lagerung von Baumaterial.</li> </ul>	gering
		<p>Anlagebedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung, Verdichtung und Überformung, vorgesehener hoher Versiegelungsgrad im Gewerbegebiet. Im Sondergebiet sind durch die geringe Nutzungsintensität positive Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.</li> </ul>	gering
		<p>Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>	gering
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mittlere Bedeutung für Grundwasserneubildung,</li> <li>- Keine ausgewiesenen Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete betroffen.</li> </ul>	<p>Baubedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es keine nennenswerten baubedingten Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>	gering
		<p>Anlagebedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einschränkung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung in den Gewerbegebieten,</li> <li>- Im Sondergebiet Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate durch die vorgesehene, großflächige Versickerungsfläche mit der geplanten Oberflächenwasserversickerung vom Fachmarktzentrum, Mischgebiet, westlichen Gewerbegebiet und Sondergebiet.</li> </ul>	gering

**Sonder- und Gewerbegebiet „Eichelsteige II“**

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften  
vom 25.03.2013

Schutzgut	Beschreibung des Bestandes	Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des gepl. Vorhabens	Bewertung der Erheblichkeit
		Betriebsbedingte Auswirkungen: - Es sind in den Gewerbegebieten keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten. - Im Sondergebiet siehe obige Ausführungen.	gering
Klima/Luft	- Lärmimmissionen durch die vorhandene gewerbliche Nutzung innerhalb des Planbereiches, die gewerbliche Nutzung südlich außerhalb des Planbereiches und durch die vorhandene Bundesstraße, - gute Luftqualität, - Grube ist lokales Kaltluftsammlgebiet.	Baubedingte Auswirkungen: - Erhöhte Lärm- und Staubbelastung während der Bauphase,	mittel
		Anlagebedingte Auswirkung: - Verlust von nicht siedlungsrelevanten klimawirksamen Freiflächen und Umwandlung in Gewerbeflächen, - Erhöhung der Lufttemperatur durch Abstrahlung ohne relevante Auswirkung auf Wohnbauflächen.	gering
		Betriebsbedingte Auswirkungen: - Immission durch gewerbliche Nutzung in den Gewerbegebieten, - Verringerung von klimaschädlichen Abgasen durch Energiegewinnung mittels Sonnenenergie.	Es sind geringe negative und positive Umweltauswirkungen zu erwarten
Landschaft	- Das Landschaftsbild wird durch die Grube mit der nördlichen Grubenböschung, durch die vorhandene nördliche Bebauung und durch die mit Gehölzen bestandene westliche Böschung und den mit Wald bestandenen Talhang des Risstaes im Osten bestimmt. Der obere Planbereich hat Fernwirkung nach Süden. Die Oberflächengestalt im Planbereich ist stark durch menschliche Eingriffe überformt. Der Planbereich hat hohen Strukturreichtum. - Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmale sind keine betroffen.	Baubedingte Auswirkungen: - Es sind keine nennenswerten baubedingten Auswirkungen zu erwarten.	gering
		Anlagebedingte Auswirkungen: - Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes am Ortsrand. - Verlust von unverbauter Landschaft, - Baugebiet schließt Lücke zwischen vorhandener Bebauung im Süden und vorhandener Bebauung im Norden. - Fernwirkung von Solarmodulen (Spiegelung) nach Süden möglich.	mittel
		Betriebsbedingte Auswirkungen: - Es sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.	gering

Gemeinde Schemmerhofen – Ortsteil Schemmerhofen – Kreis Biberach

**Sonder- und Gewerbegebiet „Eichelsteige II“***Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften vom 25.03.2013*

Schutzgut	Beschreibung des Bestandes	Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des gepl. Vorhabens	Bewertung der Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	- Vorhandene Sachgüter sind im Planbereich verlegte Versorgungsleitungen.	Baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen: - Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Sachgüter bleiben bestehen und werden einer besseren Ausnutzung zugeführt.	Es sind positive Umweltauswirkungen zu erwarten.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	- Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht bekannt.	Baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen: - Erhebliche negative Auswirkungen durch Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.	keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

---

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung müssen die waagrechten Flächen entsprechend der Kiesabbaugenehmigung mittels eines hohen Aufwandes einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

Die Böschungflächen werden sich ohne pflegende Eingriffe zu Waldflächen entwickeln.

Der Bedarf von gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde bleibt ebenfalls bestehen.

Ein weiterer positiver Beitrag zum Klimaschutz durch Sonnenenergienutzung unterbleibt.

Die vorhandenen Pionierarten Gelbbauchunke, Kreuzkröte und Flussregenpfeifer werden durch die sich verändernden Lebensräume verschwinden.

## **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **4.1 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

#### **Schutzgut Mensch:**

- Keine Lärmemission vom Sondergebiet aus zu erwarten durch eine Änderung der ursprünglich geplanten Gewerbeflächen in ein Sondergebiet „Sonnenenergie“.
- Ausschluss einer möglichen Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 465 durch die Reflexionen von Solarmodulen mittels textlichen Festsetzungen.
- Begrenzung der Höhenlage der Solarmodule auf eine max. Höhe unterhalb der OK Grubenböschung. Aussicht in Richtung Süden ist weiterhin möglich.
- Geringe Verschlechterung der Aussichtslage durch die festgesetzte Begrenzung der geplanten Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten.
- Eingrünung der Gewerbeflächen zu den Baugebieten hin durch eine Bepflanzung der Grubenböschung.
- Pflanzgebot für Bäume auf den Gewerbeflächen.

#### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

- Durchführung einer Artenschutzprüfung und Durchführung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, in dem die Verbotstatbestände und die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach dem Bundesnaturschutzgesetz geprüft werden und in dem vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.
- Durchgeführte vorgezogene Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planbereiches für den Flussregenpfeifer im Zuge der Renaturierung der Riss (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).
- Ausgleichsflächen für europarechtlich streng geschützte Amphibienarten im Sondergebiet.



**Sonder- und Gewerbegebiet „Eichelsteige II“**

*Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften vom 25.03.2013*

---

- Ausbildung von wechselfeuchten Flächen (ca. 1,6 ha) durch eine geplante flächige Versickerung des Niederschlagswassers vom Fachmarktzentrum, vom Mischgebiet und vom westlichen Gewerbegebiet.
- Großflächige „ebene“ Rohbodenstandorte innerhalb des geplanten Sondergebietes (Grubensohle) als Lebensraum für geschützte Amphibienarten.
- Flächige Rohbodenstandorte innerhalb des geplanten Sondergebietes (Grubenböschung) als möglicher Lebensraum für Wildbienen und Zauneidechsen.
- Festgesetzte extensive Pflege der Flächen im Sondergebiet.
- Einzäunung mit einem für Kleintiere ausreichenden Mindestabstand der Zäune von der Geländeoberfläche.
- Bepflanzung des westlichen und östlichen Teiles der Grubenböschung.
- Bepflanzung von Bäumen auf Gewerbegebietsflächen.

**Schutzgut Boden:**

Bemerkung:

Oberboden ist durch die vorgenommenen Abgrabungen nur in geringem Umfang und nur in gestörtem Zustand vorhandenen Unterboden ist ebenfalls durch die vorgenommenen Abgrabungen und die Auffüllung nur in einem gestörten Zustand vorhanden. Durch den Bebauungsplan wird somit nur sehr gering in das Schutzgut eingegriffen.

- Schutz des Bodens durch Fortsetzungen zum Bodenschutz.
- Langfristige Wiederherstellung von Böden durch die extensive bodenschonende Pflege der Sondergebietsflächen.
- Rekultivierung der Sondergebietsflächen nach der Beendigung der Nutzung „Sonnenenergie“.

**Schutzgut Wasser:**

- Geplante großflächige Versickerung / Verdunstung von Niederschlagswasser auch aus versiegelten Flächen außerhalb des Bebauungsplanes (Fachmarktzentrum).
  - Verdunstungswirksame Begrünung der westlichen und östlichen Böschungflächen.
-

Gemeinde Schemmerhofen – Ortsteil Schemmerhofen – Kreis Biberach  
**Sonder- und Gewerbegebiet „Eichelsteige II“**

*Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften  
vom 25.03.2013*

---

**Schutzgut Klima / Luft:**

- Klimawirksame flächige Versickerung / Verdunstung des Niederschlagswassers.
- Klimawirksame Begrünung der westlichen und östlichen Grubenböschung mit Gehölzen.
- Nachhaltige Energieversorgung zum Klimaschutz unter Schonung von fossilen Energiereserven nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz.

**Schutzgut Landschaft:**

- Eingrünung der westlichen und östlichen Grubenböschung.
- Beschränkung bei maximalen Gebäudehöhen und der maximalen Höhen der Solaranlagen.
- Vorgaben bei der farblichen Gestaltung der Gebäudefassaden und Dachflächen.
- Geplante Sondergebietsflächen und geplante Gewerbeflächen liegen nördlich anschließend an vorhandenem größerem Gewerbegebiet.

**Schutzgut Kultur und Sachgüter**

- Das Sachgut (im Planbereich vorhandene Leitungen) wird einer besseren Nutzung zugeführt.

**Schutzgut Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:**

- -----

Gemeinde Schemmerhofen – Ortsteil Schemmerhofen – Kreis Biberach  
**Sonder- und Gewerbegebiet „Eichelsteige II“**

*Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften  
vom 25.03.2013*

## 4.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz – Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

Grundlage der Bewertung ist das Bewertungsschema zur Quantifizierung der Eingriffswirkung (Städtetagsliste), veröffentlicht vom Landratsamt Biberach, Untere Naturschutzbehörde.

Im „Städtetagsmodell“ ist durch die größere Differenz zwischen den einzelnen Wertungen der Nutzungsarten und einer Vollversiegelung der Eingriff in den Boden bereits berücksichtigt, wenn auch nicht so differenziert wie im Arbeitshilfe Bodenschutz des Umweltministeriums.

### 4.2.1 Bewertung des Bestandes:

Die Fläche des Bebauungsplanes mit insgesamt 1.479 ar liegt größtenteils innerhalb einer ehemaligen Kiesabbaufäche, die im Laufe der Jahrzehnte teilweise wieder verfüllt wurde.

Nach Absprache mit dem Landratsamt wird für die Bestandsbewertung im Wesentlichen eine intensive Ackerfläche angenommen. Die Vorgaben aus dem Rekultivierungsplan sind somit die Grundlagen der Bestandsbewertung. Gesondert werden die vorhandene Lagerfläche und die vorhandene bepflanzte Böschung zur B 465 im Westen und der vermarkte Feldweg 967 im Norden bewertet.

- Landwirtschaftlich intensivst genutzte Äcker und Wiesen:	1.171,3 ar x 20 P/ar =	23.426,00 Punkte
- Feldweg 967, vorh. Lagerfläche im Westen, wasserdurchlässige Beläge:	201,5 ar x 10 P/ar =	2.015,00 Punkte
- Vorh. Bepflanzung der Böschung zur B 465, Feldgehölze die Beeinträchtigungen unterliegen:	105,8 ar x 40 P/ar =	4.232,00 Punkte
	1.478,6 ar	<u>29.673,00 Punkte</u>

Gemeinde Schemmerhofen – Ortsteil Schemmerhofen – Kreis Biberach  
**Sonder- und Gewerbegebiet „Eichelsteige II“**

*Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften  
vom 25.03.2013*

#### 4.2.2 Bewertung der Planung

##### a. Annahmen für eine Bebauung der Gewerbegebietsgrundstücke

Baugrundstücke Gewerbeflächen:	267,8 ar = 100 %
davon:	
- Gebäude und vollversiegelte Flächen mit Versickerung und/oder Rückhaltung des Niederschlagswassers:	214,2 ar = 80 %
- Grünflächen:	53,6 ar = 20 %

##### b. Bewertung:

###### Gewerbegebiet:

- Gebäude und vollversiegelte Flächen mit Versickerung und/oder Rückhaltung des Niederschlagswassers:	214,2 ar x 5 P/ar = 1.071,00 Punkte
- Grünflächen in Gewerbegebietsflächen, intensive Grünanlagen:	53,6 ar x 20 P/ar = 1.072,00 Punkte

###### Sondergebiet Sonnenenergie:

- ohne spezielle artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche für Gelbbauchunke und Kreuzkröte:	814,2 ar x 23 P/ar = 18.726,60 Punkte
---	---------------------------------------

###### Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche:

- Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche entsprechend den textlichen Festsetzungen, Tümpel, Rohbodenflächen, teilweise mit Solarmodulen bestanden:	163 ar x 26 P/ar = 4.238,00 Punkte
--	------------------------------------

###### Sonstige Flächen:

- Pflanzgebot und Erhaltungsgebot von Bäumen und Sträuchern, Hecken, Feldgehölze die § 24a Kriterien erfüllen, Böschungflächen:	118,2 ar x 40 P/ar = 4.728,00 Punkte
- Erhaltungsgebot von vorh. Bepflanzung an der Böschung zur B 465, Feldgehölze die Beeinträchtigungen unterliegen:	92,3 ar x 40 P/ar = 3.692,00 Punkte

Gemeinde Schemmerhofen – Ortsteil Schemmerhofen – Kreis Biberach  
**Sonder- und Gewerbegebiet „Eichelsteige II“**

*Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften  
vom 25.03.2013*

---

- Verkehrsgrün:	0,9 ar x 20 P/ar =	18,00 Punkte
- Verkehrsflächen mit seitlicher Entwässerung über Bankett / Böschung:	14,5 ar x 5 P/ar =	72,50 Punkte
- Voll versiegelte Verkehrsflächen mit Regenwasserableitung über Kanal:	7,7 ar x 0 P/ar =	0,00 Punkte
	<u>1.478,6 ar</u>	<u>33.618,10 Punkte</u>

#### 4.2.3 Vergleich Bestand / Planung:

Planung:	33.618,10 Punkte
Bestand:	<u>--29.673,00 Punkte</u>
	<u>3.945,10 Punkte</u>

Der Eingriff innerhalb des Baugebietes ist ausgeglichen, die Pluspunkte werden mit der noch zu erbringenden externen Ausgleichsmaßnahme des Bebauungsplanes „Alte Biberacher Straße“ verrechnet.

Gemeinde Schemmerhofen – Ortsteil Schemmerhofen – Kreis Biberach  
**Sonder- und Gewerbegebiet „Eichelsteige II“**

*Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften  
vom 25.03.2013*

#### 4.2.4 Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan „Alte Biberacher Straße“

Als externe Ausgleichsmaßnahme war für den Bebauungsplan „Alte Biberacher Straße“ südlich des Geltungsbereiches eine Böschung geplant, auf der standortgerechte heimische Gehölze gepflanzt und die Zwischenräume mit einer Biotopflächen-Saatgutmischung eingesät werden sollten. Die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgte für den Bebauungsplan „Alte Biberacher Straße“ nach „Kaule“.

Die geplante externe Ausgleichsmaßnahme hatte eine Fläche von 110,7 ar.

Die Ausgleichsfläche wird zur Vergleichbarkeit mit den Bewertungen des Bebauungsplanes „Eichelsteige II“ mit der Städtetagsliste neu bewertet.

a) Bestand:			
Landwirtschaftlich intensivst genutzte Äcker und Wiesen:	110,7 ar x 20 P/ar =	2.214,00 Punkte	
b) Planung:			
Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern, Hecken, Feldgehölze die § 24a Kriterien erfüllen:	110,7 ar x 40 P/ar =	4.428,00 Punkte	
Vergleich Planung/Bestand – erforderl. Ausgleich:		<u>2.214,00 Punkte</u>	

#### 4.2.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Bewertung der Planung:	33.618,10 Punkte
Bewertung des Bestandes:	-29.673,00 Punkte
Negatives „Guthaben“ vom Bebauungsplan „Alte Biberacher Straße“	-2.214,00 Punkte
	<u>1.731,10 Punkte</u>

Der Eingriff ist zu 106 % ausgeglichen.

Gemeinde Schemmerhofen – Ortsteil Schemmerhofen – Kreis Biberach  
**Sonder- und Gewerbegebiet „Eichelsteige II“**

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften  
 vom 25.03.2013

#### 4.2.6 Anteilige Bewertung der Planflächen „Dünkel“

##### Bewertung des Bestandes anteilig nach Fläche:

$$\frac{\text{Gesamtpunktezahl } 29.673,00 \text{ Punkte} \times \text{Fläche Dünkel } 1.248,4 \text{ ar}}{\text{Gesamte Planfläche } 1.478,6 \text{ ar}} = 25.053,30 \text{ Punkte}$$

##### Bewertung der Planung:

###### Gewerbegebiet Flächen Dünkel:

- Gebäude und vollversiegelte Flächen mit Versickerung und/oder Rückhaltung des Niederschlagswassers (80 %): 117,0 ar x 5 P/ar = 585,00 Punkte
- Grünflächen in Gewerbegebietsflächen, intensive Grünanlagen (20 %): 29,3 ar x 20 P/ar = 586,00 Punkte

###### Sondergebiet Sonnenenergie:

- ohne artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche 814,2 ar x 23 P/ar = 18.726,60 Punkte

###### Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche:

- Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche entsprechend den textlichen Festsetzungen, Tümpel, Rohbodenflächen, teilweise mit Solarmodulen bestanden: 163 ar x 26 P/ar = 4.238,00 Punkte

###### Sonstige Flächen:

- westl. Teil des Wirtschaftsweges Verkehrsflächen mit seitlicher Entwässerung über Bankett/Böschung: 10,2 ar x 5 P/ar = 51,00 Punkte
  - Pflanzgebot und Erhaltungsgebot von Bäumen und Sträuchern, Hecken, Feldgehölze die § 24a Kriterien erfüllen, Böschungflächen: 22,4 ar x 40 P/ar = 896,00 Punkte
  - Erhaltungsgebot von vorh. Bepflanzung an der Böschung zur B 465, Feldgehölze die Beeinträchtigungen unterliegen: 92,3 ar x 40 P/ar = 3.692,00 Punkte
- |  |            |                  |
|--|------------|------------------|
|  | 1.248,4 ar | 28.774,60 Punkte |
|--|------------|------------------|

##### Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Firma Dünkel:

Gemeinde Schemmerhofen – Ortsteil Schemmerhofen – Kreis Biberach  
**Sonder- und Gewerbegebiet „Eichelsteige II“**

*Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften  
vom 25.03.2013*

Bewertung der Planung:	28.774,60 Punkte
Bewertung des Bestandes:	-25.053,30 Punkte
Negatives „Guthaben“ vom Bebauungsplan „Alte Biberacher Straße“	-2.214,00 Punkte
	<u>1.507,3 Punkte</u>

#### 4.2.7 Anteilige Bewertung des Eingriffs der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün

##### Bewertung des Bestandes anteilig nach Fläche:

Gesamtpunktezahl 29.673,00 Punkte x Planfläche öffentliche Verkehrsfläche einschl. Verkehrsgrün 12,9 ar	=	258,90 Punkte
<u>Gesamte Planfläche 1.478,60 ar</u>		<u></u>

##### Bewertung der Planung:

- Verkehrsgrün:	0,9 ar x 20 P/ar =	18,00 Punkte
- Verkehrsflächen mit seitlicher Entwässerung über Bankett / Böschung:	4,3 ar x 5 P/ar =	21,50 Punkte
- Voll versiegelte Verkehrsflächen mit Regenwasserableitung über Kanal:	7,7 ar x 0 P/ar =	0,00 Punkte
	<u>12,90 ar</u>	<u>39,50 Punkte</u>

##### Eingriffs-/Ausgleichsbilanz der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen:

Bewertung der Planung:	39,50 Punkte
Bewertung des Bestandes:	-258,90 Punkte
	<u>- 219,40 Punkte</u>



Gemeinde Schemmerhofen – Ortsteil Schemmerhofen – Kreis Biberach  
**Sonder- und Gewerbegebiet „Eichelsteige II“**

*Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften  
vom 25.03.2013*

---

#### 4.2.8 Gesamtvergleich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Bewertung der Flächen „Dünkel“:	1.507,30 Punkte
Bewertung öffentliche Verkehrsflächen der Gemeinde:	- 219,40 Punkte
Sonstige Flächen der Gemeinde:	443,20 Punkte
Gesamtergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	<u>1.731,10 Punkte</u>

Der Eingriff ist ausgeglichen. Die Planung verursacht einen Überschuss von 6 % gegenüber dem Ausgangswert. Der Überschuss wird dem Ökokonto des Vorhabenträgers gut geschrieben und im erforderlichen Umfang für den Eingriff im Zuge des Bebauungsplanes „Lindenstraße“ verwendet.

#### 4.3 Eingriff in das Schutzgut Boden

Der Eingriff in den Boden erfolgte schon durch die 1982 erteilte Kiesabbaugenehmigung.

Es sind im Planbereich durch die vorgenommenen Abgrabungen, Auffüllungen, Umlagerungen und Verdichtungen nur gestörte Böden vorhanden.

Die vorhandenen Böden weisen für die Bodenfunktionen natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe nur sehr geringe Wertklassen auf.

Die durch eine eventuelle Rekultivierung (40 cm Humusauftrag, Einbau von Dränagen) wieder herzustellenden Böden würden für die Bodenfunktionen Standort für die natürliche Vegetation, Standort für Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ebenfalls nur sehr geringe Wertklassen aufweisen.

Das Schutzgut „Boden“ wurde bereits in Kap. 2 ausreichend beschrieben und bewertet. Der nun durch den Bebauungsplan erfolgte Eingriff besitzt nur eine geringe Erheblichkeit. Auf eine gesonderte Darlegung des Eingriffs und auf eine gesonderte Darlegung einer Kompensation eines Eingriffes wird hier deshalb verzichtet.

## **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Entsprechend der Kiesabbaugenehmigung sind die Flächen nach erfolgtem Abbau mit Dränagen und Humusüberdeckung zu rekultivieren. Dies stellt einen relativ hohen Aufwand dar, um relativ geringwertige landwirtschaftliche Flächen zu erhalten.

Die Fläche des Planbereiches ist eine vorhandene Baulücke zwischen der vorhandenen Bebauung im Süden und im Norden. Die Bebauung der Flächen ist deshalb kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild und kein erheblicher Eingriff in hochwertige landwirtschaftliche Flächen.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche vorgesehen. Da die Flächen mit Ausnahme des östlichen Bereiches nach Beendigung des Kiesabbaues aufgefüllt wurden, ist mit Setzungen zu rechnen. Eine bauliche Nutzung der aufgefüllten Flächen ist schwierig und mit Risiken verbunden.

Deshalb ist es sinnvoll, die ehemalige Kiesgrube (Konversionsfläche) größtenteils zur Sonnenenergiegewinnung zu nutzen. Auch die Gefahr einer Belastung der vorhandenen Wohngebiete mit Immissionen aus den alternativ bisher geplanten Gewerbegebieten ist durch das geplante Sondergebiet nicht mehr gegeben.

Im Gemeindegebiet sind keine alternativen geeigneten Flächen (versiegelte Flächen, Dachflächen) für Solaranlagen in der geplanten Größe vorhanden.

Die Fläche liegt räumlich zusammen mit dem größeren südlich anschließenden Gewerbegebiet. Es sind deshalb keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Da die betroffenen Amphibienarten, Gelbbauchunke und Kreuzkröte, häufig in Sand- und Kiesgruben auftreten, sind bei alternativen Grubenstandorten ähnliche Konflikte zu erwarten.

In der westlichen Planfläche ist durch die vorhandene, mit Gehölzen bestandene Böschung keine Nutzung mit Solaranlagen sinnvoll. Die Fläche wurde deshalb auf Veranlassung des Besitzers als Gewerbefläche ausgewiesen.

Das geplante östliche Gewerbegebiet liegt nicht auf einer aufgefüllten Fläche. Hier können deshalb die für den Bedarf in der Gemeinde notwendigen Gewerbeflächen ausgewiesen werden.

## **6. Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Beschreibung der Methodik und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

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

Um Artenschutzbelange ausreichend zu beachten, wurde von Dipl.-Biologe Josef Grom ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und eine spezielle Artenschutzprüfung, die auf einer Relevanzbegehung beruht, durchgeführt. Zur Festlegung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde dazu vom Ingenieurbüro „es Tiefbauplanung“ ein Entwässerungskonzept entwickelt.

Auf ein Lärmgutachten bezüglich der Schallimmissionen von der Bundesstraße auf das geplante westliche Gewerbegebiet wird verzichtet. Dem vorhandenen und geplanten Eigentümer der Grundstücke sind die Immissionen bekannt.

Es wurde der Flächennutzungsplan eingesehen sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Die verwendeten Daten stellen den derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde dar.

Die Bewertung des Bestandes erfolgte qualitativ an Hand von Einschätzungen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde nach dem Bewertungsschema zur Qualifizierung der Eingriffswirkung, veröffentlicht durch das Landratsamt Biberach, Untere Naturschutzbehörde, durchgeführt.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Erheblichkeitsstufen der Umweltauswirkungen unterschieden.

Schwierigkeiten hat es bei der Zusammenstellung der Angaben nicht gegeben.

## **6.2 Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen**

Erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter sind nicht bekannt. Die unvorhergesehenen Auswirkungen auf potentiell betroffene Schutzgüter und eventuell erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter werden ebenso wie die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen von der Bauverwaltung im Zuge der Baugenehmigung überwacht.

Auch bei der Erstellung der baulichen Anlagen wird die Gemeinde zusätzlich durch Ortsbesichtigungen die Auswirkungen auf die Schutzgüter überprüfen.

Die Funktion der Ausgleichsmaßnahmen ist schon in der ersten Vegetationsperiode nach deren Fertigstellung zu überprüfen. Ist die Funktion als Laichhabitat für Gelbbauchunke und Kreuzkröte gut erfüllt, ist eine Überprüfung alle 5 Jahre ausreichend. Ist in der ersten Vegetationsperiode erkennbar, dass die Maßnahmen nicht greifen, sind mögliche Verbesserungsmaßnahmen vom Artengutachter vorzuschlagen und vom Vorhabenträger umzusetzen. Danach ist eine jährliche Kontrolle so lange notwendig, bis die Funktion erfüllt ist.

Gemeinde Schemmerhofen – Ortsteil Schemmerhofen – Kreis Biberach  
**Sonder- und Gewerbegebiet „Eichelsteige II“**

*Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften  
vom 25.03.2013*

---

## **7. Zusammenfassung**

Im Süden von Schemmerhofen sollen auf der Fläche einer ehemaligen und teilweise wieder aufgefüllten Kiesgrube Gewerbeflächen und Sondergebietsflächen für Solarmodule ausgewiesen werden.

In der Grube sind Laichgewässer der europarechtlich streng geschützten Gelbbauchunke und der Kreuzkröte vorhanden. Weiterhin brütet in der Grube als national streng geschützte Vogelart der Flussregenpfeifer.

Um geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, wurden diese Tierarten untersucht und funktionserhaltende Maßnahmen werden in einem Fachbeitrag vorgeschlagen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Dadurch sind durch den Bebauungsplan sowohl für das Schutzgut Tiere und Pflanzen als auch für weitere Schutzgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Zur Bilanzierung eines verbleibenden Eingriffs in Natur und Landschaft wurde nach einer Punkteliste eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. Danach ist der Eingriff ausgeglichen. Die ermittelten Pluspunkte werden gutgeschrieben und für andere Projekte verwendet. Andere geeignetere Planungsmöglichkeiten und Standorte für die geplante Flächennutzung sind in der Gemeinde derzeit nicht vorhanden.

Der Vorhabenträger wird die Funktion der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Amphibienarten regelmäßig überprüfen.

---

## **C. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**

Die Festsetzungen für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Dachgestaltung, Gebäudegliederung, Fassadengestaltung und der Werbeanlagen) wurden getroffen, da die Flächen von den angrenzenden Gebieten gut einsehbar sind.

Um die vorhandenen Abwasseranlagen und die Riss zu entlasten, muss das Regenwasser versickert oder gedrosselt abgeleitet werden.

Auf die Verlegung einer Tagwasserleitung für den Anschluss von evtl. Dränleitungen wird aus technischen und wirtschaftlichen Überlegungen verzichtet.