

Gemeinde Schemmerhofen
Gemarkung Ingerkingen
Kreis Biberach

BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Reuteäcker“

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Teil I - Allgemeine Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung
3. Lage und räumlicher Geltungsbereich
4. Einschränkungen
5. Städtebauliches und Konzept Grünordnung
6. Erschließung
7. Ökologischer Ausgleich

Teil II- Umweltbericht

1. Einleitung
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
3. Zusätzliche Angaben

Anhang: Eingriffs-Ausgleichsbilanz vom 20.04.2010

Aufgestellt: Mittelbiberach, 20.04.2010

ES tiefbauplanung
Biberacher Straße 101
88441 Mittelbiberach

Begründung

Teil I - Allgemeine Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches liegt auf Gemarkungen der Gemeinde Schemmerhofen. Mit dem Geltungsbereich überplant ist eine Gesamtfläche von ca. 3,77 ha.

Die Fläche ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Aus Gründen einer besseren Aufteilung und Vermarktung der zukünftigen Grundstücke wurde die östliche Grenze rechtwinklig zu den Flurstücken festgelegt. Die Änderungen an der Ausweisung im Flächennutzungsplan sind jedoch flächenneutral.

Über den Ausbau der Nofler Straße ist eine leistungsfähige Anbindung an das Straßennetz von Ingerkingen bereits vorhanden.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet Reuteäcker“ wird aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

In Schemmerhofen ist der Bedarf an Gewerbeflächen vorhanden. Die Gemeinde wird den größten Teil der geplanten Flächen kurzfristig benötigen. Die Suche nach geeigneten Flächen wurde von der Gemeinde Schemmerhofen auf dem gesamten Gemarkungsgebiet durchgeführt. In Ingerkingen sind die vorliegenden Rahmenbedingungen perfekt. Ein weiterer Grund für die Wahl der Fläche ist, neben der Beinhaltung im FNP auch die Tatsache, dass die Gemeinde weitestgehendst Eigentümer der Flächen ist. Über den vorliegenden Bebauungsplanentwurf kann die Gemeinde weiterhin eine geordnete Erschließung gewährleisten.

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,77 ha. Die gesamte Fläche liegt auf Gemarkungen der Gemeinde Schemmerhofen.

Das Plangebiet liegt im Südosten von Ingerkingen.

Langfristig ist mit zu bewerten, dass die Nofler Straße später eine Hauptzufahrtsstraße nach Ingerkingen wird (geplanter Anschluss an die Umgehungsstraße von Ingerkingen).

- Im Norden grenzt der Geltungsbereich an den vorhandenen Wirtschaftsweg an. Dieser wiederum an weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- Im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
- Im Süden grenzt das Plangebiet, wie im Osten, an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
- Im Westen folgen, getrennt durch einen Wirtschaftsweg, ebenfalls landwirtschaftlich

genutzte Flächen.

Beim Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen.

Topographisch steigt das Gebiet von Norden nach Süden an (Norden ca. 519 müNN, Süden ca. 526 müNN).

4. Einschränkungen

4.1 Landwirtschaftliche Flächen

An allen umliegenden Seiten des Geltungsbereiches grenzen an den neuen Geltungsbereich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an. Auf diese Problematik wird noch eingegangen. Es wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass Konflikte zur neuen Nutzung zwischen Gewerbe und Landwirtschaft auftreten.

5. Städtebauliches und Konzept der Grünordnung

5.1 Städtebau

Die Gemeinde Schemmerhofen führt über die Ausweisung des „Gewerbegebietes Reuteäcker“ landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen einer anderen Nutzung zu. Im Gemeindegebiet ist der Bedarf an Gewerbeflächen vorhanden. Über den vorliegenden Plan kann eine geordnete Erschließung gewährleistet werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind nur wenige Festsetzungen und örtliche Vorschriften enthalten. Die eingearbeiteten Festsetzungen und örtlichen Vorschriften wurden in Anlehnung an die aus bereits umgesetzten Bebauungspläne der Gemeinde übernommen. Der Grundgedanke ist jedoch, eine möglichst großzügige Bebauung zu ermöglichen.

5.2 Grünordnung

Als Ausgleich für den Eingriff in die Natur sind entsprechende Festsetzungen für die privaten Bauquartiere im Textteil enthalten (Bäume). Ein weiterer Teil stellen die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden privaten Pflanzstreifen dar. Sie haben mehrere Funktionen. Neben der Abrundung des Gebietes sollen sie einen gegenseitigen Schutzstreifen zu angrenzenden, landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen, darstellen. Der westliche Pflanzstreifen ergänzt und schützt das angrenzende Biotop zwischen Gemeindeverbindungsstraße und Gewerbefläche.

Im nord-westlichen Bereich ist ein Retentionsbecken für die Pufferung und Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers geplant. Dieses wird großzügig eingegrünt.

Im Bestand ist die Fläche derzeit als intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche vorhanden.

6. Erschließung

6.1 Verkehrstechnische Anbindungen

Ingerkingen wird in Nord-Südrichtung von der B465 durchzogen. Das Plangebiet liegt im süd-östlichen Bereich von Ingerkingen. Die Anbindung an die Ortsdurchfahrt erfolgt über die Nofler Straße, die schon im Vorgriff auf die im FNP ausgewiesenen Mischgebietsflächen und Gewerbegebietsflächen, mit einer leistungsfähigen Breite von 6,50 m, ausgebaut wurde. Eine zweite Anbindung an die nördlich angrenzenden Mischgebiete ist über die Schlägweidestraße vorhanden. Die Schlägweidestraße wird über das parallel laufende Bebauungsplanverfahren „Mischgebiet Reuteäcker“ im Zuge der Erschließungsarbeiten bis zur Nofler Straße ausgebaut.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Erschließungsstraße mit einer Breite von ca. 6,00 m, ohne Gehwege vorgesehen. Im Zentrum des Plangebietes ist ein Wendebereich mit einem Radius von 12 m vorgesehen. Von hier aus können die Parzellen, welche noch nicht eingeteilt werden, angedient werden. Die nördliche Erschließungsstraße wird, in Fortführung zur bereits ausgebauten Nofler Straße, mit 6,50 m ausgebaut. Auch an dieser Straße ist kein Gehweg vorgesehen.

Verkehrstechnisch muss noch darauf hingewiesen werden, dass die Nofler Straße langfristig als übergeordnete Zufahrt nach Ingerkingen genutzt wird. Östlich von Ingerkingen ist eine Ortsumgehung geplant. Hierbei wird die Nofler Straße die zentrale Anbindung an den Ortskern von Ingerkingen darstellen. Aus diesem Grunde wurde auch die Ausbaubreite der Nofler Straße mit 6,50 m gewählt.

Auf die Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen wurde verzichtet. Die erforderlichen Stellplätze sollten auf den privaten Bauquartieren des Gewerbegebietes bereit gestellt werden.

Die aus Süden kommende Gemeindeverbindungsstraße wird in den Knotenpunkt mit der Nofler Straße neu eingebunden. Da es sich um eine Gefällestrecke handelt, wird versucht, über eine Verschwenkung der Einmündung zur Schlägweidestraße, das Gefährungspotential zu verringern.

6.2 Schmutzwasserkanalisation

In Ingerkingen ist überwiegend eine Mischwasserkanalisation vorhanden. Nur neue Baugebiete sind im Trennsystem entwässert. Für das neue Baugebiet „Gewerbegebiet Reuteäcker“ ist geplant, ein Trennsystem zu realisieren.

Das anfallende Schmutzwasser wird in einem neuen Schmutzwasserkanal gesammelt und im Bereich der Schlägweidestraße, nach der Querung des Rotbaches, in das vorhandene Mischwassernetz eingeleitet.

6.3 Regenwasserkanalisation

Nach dem Wassergesetz sollten die vorhandenen Abflussverhältnisse, bezogen auf das anfallende Regenwasser, möglichst nicht wesentlich verschlechtert werden. Im Gebiet sollte möglichst Wasserrückhaltung und Wasserverdunstung, kombiniert mit einer entsprechend möglichen Versickerungsrate, angestrebt werden.

Über vorhandene Bauvorhaben und die Erfahrungen im direkten Umkreis des Plangebietes muss festgestellt werden, dass keine Versickerung von Oberflächenwasser möglich ist. Der anstehende Boden weist eine zur Versickerung genügende Sickerrate auf. Aus diesem Grunde wird eine Retention für das anfallende Regenwasser vorgeschlagen. Das erforderliche Retentionsvolumen wird zum einen Teil auf den privaten Grundstücken erfolgen, zum anderen Teil wird ein zentrales Retentions-/ Versickerungsbecken geplant. Auf den privaten Grundstücken muss, wie in den textlichen Festsetzungen festgeschrieben, mindestens 15 % der befestigten Flächen über Retentionsmulden oder Retentionsbecken geleitet werden. Der Drosselabfluss und der Überlauf, zusammen mit dem restlich anfallenden Niederschlagswasser aus den privaten Bereichen, wird dem zentralen Retentionsbecken zugeleitet. Aus dem zentralen Retentions- / Versickerungsbecken wird der Drosselabfluss über einen neuen Regenwasserkanal in den Rotbach eingeleitet. Die Einleitung in den Rotbach erfolgt im Bereich der Brücke / Durchlass Schlägweidestraße.

Zusätzlich zu der geplanten Regenwasserretention sind Festsetzungen in den Textteil mit aufgenommen, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

6.4 Wasserversorgung

Aufgrund der Höhenlage des betrachteten Gebietes und der umliegenden Randbebauung ist eine Versorgung des Gebietes mit Frischwasser mit ausreichendem Druck in jedem Fall gewährleistet.

Um die Feuerlöchsicherheit zu gewährleisten, muss im Erschließungsprojekt ein entsprechender Nachweis geführt werden. Über den Bebauungsplan kann jedoch schon die vorgeschriebene Mindestbreite an allen Stelle gewährleistet werden.

Um eine möglichst hohe Versorgungssicherheit bereitzustellen wird empfohlen, ein Ringsystem mit zwei Einspeisestellen herzustellen.

6.5 Regenwasserrückhaltung

Wie schon erwähnt, sollten möglichst die natürlichen Abflussverhältnisse, bezüglich des anfallenden Niederschlagswassers, erhalten bleiben.

Bei einer Befestigung von Flächen mit wasserundurchlässigen Materialien (z.B. Hausdächer, Straßen usw.) wird das natürliche Abflussverhalten des Regenwassers wesentlich beeinflusst. Die Abflussganglinie wird erhöht (Hochwassergefahr in den Gewässern steigt), die Grundwasserneubildung wird reduziert und die Verdunstung von Regenwasser wird deutlich reduziert.

Aus den genannten Gründen wird neben den Festsetzungen zur Flächen-Nichtversiegelung Regenwasserrückhaltung mit Retentions- / und Versickerungsbecken betrieben.

6.6 Straßenbeleuchtung

Die im Gebiet vorzusehende Straßenbeleuchtung kann an den Schaltkreis der Schlägweidestraße gekoppelt werden.

6.7 Höhenentwicklung des Gebietes

Das Gebiet steigt von Norden nach Süden um ca. 7 m.

Mit der eingetragenen, vorgeschlagenen Höhenentwicklung der neuen Gebäude, abhängig von der jeweiligen Höhenlage der angrenzenden Erschließungsstraße, wird sich das Gebiet in die umliegenden Bereiche gut integrieren. Aufgrund des ansteigenden Geländes nach Süden wurde die im Mischgebiet Schlägweide zugelassene, maximale Firsthöhe von 11,50 m mit 9,5 m entsprechend reduziert.

7. Ökologischer Ausgleich

Bei der Umsetzung eines Bebauungsplanes werden Flächen einer bestimmten ökologischen Wertigkeit, z.B. Wohnbebauung, belegt. Die ökologische Wertigkeit nimmt mit der zusätzlichen Befestigung von Flächen zwangsläufig ab.

Nach dem Baugesetzbuch muss eine ausgeglichene Ökobilanz angestrebt und entsprechend über ein Bewertungsmodell nachgewiesen werden.

Derzeit ist in der E-/A-Bilanz nur der Eingriff und der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches bewertet. Die Gemeinde ist dabei, entsprechende Flächen für den erforderlichen Ausgleich zu suchen. Bei Vorlage der Flächen wird die E-/A-Bilanz entsprechend fortgeschrieben.

Der ökologische Ausgleich für den Eingriff wird im Zuge des Ökokontos, in Abstimmung mit dem Landratsamt vorgenommen.

Teil II - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Über den vorliegenden Bebauungsplanentwurf will die Gemeinde den Bedarf an Gewerbeflächen sichern.

Das Bebauungsplangebiet soll angrenzend an die dörflich strukturierte Ortslage des Mischgebietes, angrenzend an Wohn- und Mischgebiete entwickelt werden. Für das GE-Gebiet wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 mit offener Bauweise (ohne Längenbegrenzung) festgesetzt, in der in den Baufenstern Gewerbeansiedlungen mit wenigen Einschränkungen zulässig sind.

1.2 Umweltschutz in übergeordneten Planungen

Für das Plangebiet ist ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vorhanden. Im FNP ist die Fläche zur Gewerbeansiedlung ausgewiesen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2a Bestandaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

2.a.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die angrenzenden Wohngebiete mittelbar betroffen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner derzeitigen, landwirtschaftlich intensiven Nutzung für den Menschen keine Fläche mit besonderer Bedeutung dar. Lärmbelastung durch angrenzende Straßen, sowie Staub- und Geruchsmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind für die angrenzenden Wohngebiete bis heute von prägender Bedeutung. Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist nur von untergeordneter Bedeutung.

Bewertung

Verkehrslärmimmissionen

Das Bebauungsplangebiet wird von Immissionen aus Straßenverkehr belastet. Zusätzlich werden Immissionen aus den Gewerbeflächen auftreten. Diese werden nach der TA Lärm als immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel (IFSP) festgesetzt und sind bei der Baugenehmigung mit einzureichen bzw. nachzuweisen.

Luftschadstoffe

Das derzeit noch keine Erkenntnisse über die zukünftigen Gewerbebetriebe vorhanden sind, wird unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen gerechnet.

Die Schadstoffbelastung in der Luft wird trotz des Wegfalls der landwirtschaftlichen, intensiven Nutzung nach der Umsetzung höher sein.

Der durch das Gewerbegebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Baugebiete durch Abgase führen. Die Größe des Plangebietes führt gegenüber der bereits vorhandenen Belastung zu einer Zunahme an Luftschadstoffen.

An den vorhandenen Baugebieten wird es zu keiner wesentlichen zusätzlichen Belastung kommen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die westlich und südlich gelegenen landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen an. Die Gewerbetreibenden und Bewohner des neuen Plangebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.ä., aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind.

2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen

Das Plangebiet wird derzeit als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt.

Das Plangebiet weist auch aufgrund der vorhandenen Nähe zum bestehenden Mischgebiet einen begrenzten Lebensraum für die Tierwelt auf. Durch die relativ geringe Größe der betrachteten Fläche sind Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen mittelmäßig bis gering einzustufen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Größe jedoch Lebensraum für unterschiedliche Vogelarten welche durch die Umsetzung beeinträchtigt werden.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bewertung

Im Plangebiet führen die geplanten Veränderungen bezüglich der Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Auch die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG sind als hoch zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird.

Bezüglich dem Schutz der Vogelarten (z.B. Feldlerche, Wachtel usw.) sind Defizite nach der Umsetzung vorhanden. Diese könnten durch entsprechende Maßnahmen im Umland (um das betrachtete Plangebiet) ausgeglichen werden. Die Gemeinde wird versuchen, über entsprechende Vereinbarungen mit Landwirten, „Lärchenfenster“ in den umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücken zu vereinbaren.

Die Vereinbarungen mit den betreibenden Landwirten wird die Gemeinde, zusammen mit den ausgleichenden Ökopunkten aus dem Ökokonto, dem Landratsamt zukommen lassen.

2.a.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Bebauungsplangebiet selbst ist als intensiv landwirtschaftlich genutzt einzustufen. Die Fläche des Plangebietes ist zum größten Teil mit Mutterboden überdeckt.

Gemäß BodSchG Baden-Württemberg werden die Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit als Träger der verschiedenen Bodenfunktionen bewertet (s. Leitfaden H. 31, Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Umweltministerium Baden-Württemberg). Die vorliegende Bodendaten des Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg weisen folgende Werte aus:

Flurstücksnummer	Bodenfunktion Standort für Kulturpflanzen	Bodenfunktion Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Bodenfunktion Filter und Puffer für Schadstoffe	Bodenfunktion Standort für natürliche Vegetation
623	3	3	4	2
624	3	3	4	2
625	3	3	4	2

Die folgenden Klassenwerte gelten für alle Bodenfunktionen :

- 1 Standort mit **sehr geringer** Funktionserfüllung
- 2 Standort mit **geringer** Funktionserfüllung
- 3 Standort mit **mittlerer** Funktionserfüllung
- 4 Standort mit **hoher** Funktionserfüllung
- 5 Standort mit **sehr hoher** Funktionserfüllung

Die Gesamtbewertung nach Heft 31 sieht folgenden Orientierungsrahmen vor:

Standort sehr hoher Bedeutung	mindestens 1x Bewertungsklasse 5
Standort hoher Bedeutung	mindestens 2 x Bewertungsklasse 4
Standort bedeutend	1 x Bewertungsklasse 4 oder mind. 2 x Bewertungsklasse 3
Standort weniger bedeutend	weniger als 2x Bewertungsklasse 3

Folgerung: Das Bebauungsgebiet lässt sich als bedeutender Standort bezüglich der Bodenfunktionen kategorisieren.

Bewertung

Aufgrund der Vorbelastung durch überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung kommt dem Boden im Plangebiet eine mittelmäßige Bedeutung hinsichtlich der Belange von Natur und Umwelt, bezogen auf die Bodenfunktionen zu. Hinzu kommt, dass die intensive, landwirtschaftliche Nutzung mit einer entsprechenden Überdüngung des Bodens zur Folge hat. Ein erhöhter Ausgleichsbedarf aufgrund besonderer Bedeutung der Böden am Standort (Extremstandorte, besondere Naturnähe und Standorteigenschaften für die Biotopentwicklung, herausragende Bodenfruchtbarkeit oder als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf aufgrund besonders hoher Speicherleistung) wird nicht gesehen. Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplanverfahren ein großer Eingriff in den Bodenhaushalt, bedingt durch die möglichen Versiegelungsgrade aus der Grundflächenzahl vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Baugebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von einer GRZ von 0,80 zu.

Die Versiegelung des Bodens ist vorhanden und kann nicht verhindert werden. Im gleichen Zuge sind Zufahrtsstraßen (zu den eigentlichen Parzellenflächen) vorhanden, welche ebenfalls für die erforderliche Infrastruktur bereitgestellt werden müssen, versiegelt. Nach Rücksprache mit der Gemeinde sind derzeit keine Flächen vorhanden, welche im Gegenzug entsiegelt werden könnten. Eine Entsiegelung im Verhältnis der geplanten Versiegelung ist im weiteren Umfeld des Plangebietes nicht möglich.

Um dieses Defizit der Versiegelung (innerhalb der Ausgleichsbetrachtung) zu berücksichtigen, wird das Bewertungsmodell nach dem Rheinlandpfälzischen Bewertungsrahmen angewandt. In diesem Bewertungsmodell ist der Verlust der Bodenfunktion enthalten. Durch den Ansatz, dass die versiegelten Flächen ohne jegliche Wertigkeit eingehen und der wiederum hohen Punktezahl von Grünland- und Ackerflächen, wird die Bodenfunktion mit den errechneten Ökopunkten abgebildet. Im Gegensatz zu anderen Bewertungsmodellen, wo die Unterschiede zwischen den versiegelten und den nicht versiegelten Flächen deutlich geringer sind, ist im angewandten die Bodenfunktion enthalten.

Im Zuge der Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird der ökologische Ausgleich über das beiliegende Bewertungsmodell wie beschrieben nachgewiesen bzw. aufgezeigt.

2.a.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen Vorbedingungen als mittel einzustufen. Oberflächengewässer befinden sich im

Untersuchungsgebiet nicht. Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens (in den Schichten unter dem Mutterboden) wird als gering bis sehr gering eingestuft.

Bewertung

Da im Bebauungsplangebiet die natürlichen Wasserverhältnisse durch die überwiegend landwirtschaftliche Nutzung (unversiegelte Flächen) weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als erheblich einzustufen. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung jedoch als geringfügige Umweltauswirkung zu beurteilen da über die Umsetzung von Retentions-/Versickerungsmaßnahmen ebenfalls zur Grundwasserneubildung beigetragen wird.

Grundlage der Bewertung ist insbesondere die Art der geplanten Nutzung für die erste Hälfte des Gewerbegebietes. Hierbei liegen der Gemeinde Daten vor, wonach von absolut untergeordneten Belastungen ausgegangen werden kann.

2.a.5 Schutzgut Luft und Klima

Im Falle einer Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage im Ortszentrum. Eine Luftbelastung aus der gewerblichen Nutzung ergibt sich für die angrenzenden Baugebiete im Falle von Staubimmissionen aus gewerblicher Nutzung. Im Untersuchungsraum sind mittlere Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

Bewertung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen / Gewerbeflächennutzung sind aufgrund seiner Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung nur untergeordnet zu erwarten. Für das Schutzgut Klima / Luft ergibt, resultierend aus dem Wegfall der landwirtschaftlich genutzten Flächen sich kein Handlungsbedarf.

Grundlage der Bewertung ist insbesondere die Art der geplanten Nutzung für die erste Hälfte des Gewerbegebietes. Hierbei liegen der Gemeinde Daten vor, wonach von absolut untergeordneten Belastungen ausgegangen werden kann.

2.a.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist mittelmäßig geneigt. Es steigt von Norden mit einem Tiefpunkt von ca. 519 müNN nach Süden bis auf 526 müNN an.

Das Plangebiet am westlichen Ortsrand von Ingerkingen und ist für das Landschaftsbild von untergeordneter Bedeutung.

Bewertung

Auch wenn das optische Landschaftsbild in seiner Bedeutung als landwirtschaftliche Fläche, ohne Bewuchs, als wenig hochwertig einzustufen ist, ergibt sich durch die Anlage des neuen Baugebietes die Möglichkeit, das Gewerbegebiet durch entsprechende grünordnerische und gestalterische Maßnahmen zu verbessern.

2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Das Plangebiet liegt unmittelbar am Ortsrand. Aufgrund dieser Lage entsteht keine besondere Empfindlichkeit hinsichtlich der Einwirkungen auf ein historisches Ortsbild.

Bewertung

Auch wenn keine erheblichen Auswirkungen auf die Kultur- und sonstigen Sachgüter verbunden sind, so kann eine entsprechende Dachdeckung der Verbesserung des optischen Landschaftsbildes dienen.

Natur- und sonstige Denkmale sind im Baugebiet keine bekannt / vorhanden.

2.a.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilssegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen Bewirtschaftung der Böden einerseits und der Neuversiegelung bei gleichzeitig Durchführung von Retentions-/Versickerungsmaßnahmen im privaten und öffentlichen Bereich, sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als eher negativ zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet in untergeordneter Form erwarten.

2.a.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine neue Gewerbefläche mit der zugehörigen Erschließung. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Vorbelastung des Baugebietes haben die zukünftigen Gewerbebetriebe besondere Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung des südlich gelegenen Anwesens hinzunehmen. Aufgrund der Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes und der Kultur- und Sachgüter der zentralen Ortslage zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	- Immissionsbelastung der Haushalte durch Verkehrslärm	•
	- Verlust und Neugliederung der Struktur des Erholungsraumes	-
Pflanzen und Tiere	- Verlust von Teillebensräumen in Ackerböden und Chance zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung des Baugebiets	•
	- Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention)	••
Boden	- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	•••
	- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	•
Wasser	- Beschleunigung des Wasserabflusses	•
	- Verlust von Oberflächenwasserretention	••
Luft und Klima	- Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	-
Landschaft	- Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	•
Kultur- und Sachgüter	- Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern in der angrenzenden Ortslage	-
Wechselwirkungen	- Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft - Siedlung zu Siedlung - Siedlung	•

••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich/ - nicht erheblich

2b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.a ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation und der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung keine Verbesserungen erreicht werden.

2.b.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Entwicklung des Gewerbegebietes würde das Gelände mittelfristig weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die hohe Ertragskraft des Bodens liefert die wirtschaftliche Grundlage. Die Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlicher Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Wohngebiete bleiben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten.

2.c. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die textliche Bilanzierung in der Eingriffsregelung stellt klar, dass durch ein Bündel von Maßnahmen zur Verminderung (reduzierte Verkehrsflächen, Wasserdurchlässigkeit notwendiger Versiegelung) und zum Ausgleich (Anpflanzgebote) der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand als intensiv genutztes Ackerland innerhalb des Baugebietes nicht auszugleichen ist.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung.

2.c.2 Schutzgut Mensch

Für die Nachbarbebauung (Mischgebiete und Wohngebiet) sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten

Unvermeidbare Belastungen

Es sind keine unvermeidbaren Belastungen zu erwarten.

2.c.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann innerhalb des neuen Geltungsbereiches nicht vollständig erfolgen.

Der restliche Ausgleich für diesen Eingriff in die Pflanzen- und Tierwelt muss über Flächen außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen.

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen in intensiv genutzten Ackerflächen durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Gewerbebebauung unvermeidbar.

2.c.4 Schutzgut Boden

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse reagiert der Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken:

- Festsetzung der zulässigen GRZ auf 0,80 im Bebauungsplan – Auflage der Retention und Versickerung von Teilflächen (in den Privatbereichen und damit verbunden die Nichtversiegelung von diversen Flächen)
- Festsetzung, dass PKW-Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen so zu befestigen sind, dass eine Versickerungsfähigkeit gegeben ist (zwingend !).
- Ausweisung des südlichen gelegenen Pflanzgebietes
- Ausweisung eines zentralen Retentionsbeckens welches nicht versiegelt wird

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Gebietes unvermeidbar.

2.c.5 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung reagieren.

Unvermeidbare Belastungen

Durch die spätere Nutzung und den Auflagen der privaten und öffentlichen Retention wird eine Versickerung des Oberflächenwassers teilweise erhalten. Der Versiegelungsgrad wird durch Minimierung und Beschränkung von Pflasterflächen weiter reduziert, ist aber innerhalb einer Gewerbeansiedlung nur bedingt umsetzbar.

Die Oberflächenwasserrückhaltung wird durch die geplanten Retentionsmaßnahmen (auf privaten Grundstücken und im öffentlichen Bereich) erreicht. Die Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Verstärkung der Oberflächenwassersammlung ist an dieser Stelle des Gebietes unvermeidbar, da Standortalternativen hinreichend geprüft sind.

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes zusammen mit den vorhergehenden Bauabschnitten lehnt sich die Gemeinde an die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan an. Für die erforderlich gewordene weitere Baulandsbereitstellung stellt dieser Teilbereich in Vervollständigung der dort bereits begonnenen Siedlungsentwicklung die bessere Alternative gegenüber anderen Bereichen dar. Grund hierfür ist neben den Eigentumsverhältnissen (die Gemeinde ist Eigentümer der überplanten Fläche) auch die vorhandene Infrastruktur. Sowohl die Schmutzwasserkanäle als auch die Wasserversorgungsleitungen sind in ausreichenden Dimensionen bis nahe an das geplante Gebiet herangeführt worden.

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die vorhandene, Nofler Straße gegeben.

Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene städtebauliche Varianten geprüft. In der Abwägung der Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die den meisten Belangen Rechnung trägt.

3. Zusätzliche Angaben

3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde eine Eingriffsbilanz erstellt. Neben der verbal-argumentativen Bewertung vor dem Gremium wird als Hilfe zur Bewertung ein rechnerischer Nachweis nach dem Rheinland-Pfälzischem Bewertungsrahmen zur Ergänzung durchgeführt.

3.b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen wird durch die Gemeinde ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Ortsbesichtigung überprüft (z.B. durch technischen Ausschuss). Dies gilt nach jeder Umsetzung eines Bauabschnittes.

3.c Allgemeine Zusammenfassung

Das Plangebiet soll mit dem Bebauungsplanverfahren einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die vorgesehenen Bauformen wurden nur bedingt eingeschränkt. Das Plangebiet wird über die Nofler Straße und die Schlägweidestraße an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über eine Planstraße, die das gesamte Plangebiet durchzieht.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind die Verkehrs- und Gewerbelärmbelästigung der neuen Nutzung, der Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Unter anderem sind dies:

- die Festsetzung von Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- die Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern.
- Ausweisung von Pflanzstreifen zur Eingrünung des Gebietes
- Ausweisung von Pufferstreifen zwischen Gewerbeflächen und Biotopflächen

Die Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen ist nach dem Grundsatz situationsbestimmter Planung als Vorbelastung aufgrund der angrenzenden, landwirtschaftlich intensivgenutzten Flächen zur Wohnbebauung als gering zu beurteilen.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan, aufgrund der geplanten Nutzung als Gewerbefläche nur bedingt reagiert werden. Über die Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern wird darauf reagiert.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf Baugrundstücken, öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und auf Grünflächen reagieren. Die Möglichkeiten sind jedoch, bedingt durch die geplante Nutzung als Gewerbegebiet, gering.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung nach wie vor mit nachteiligen Umweltauswirkungen gerechnet werden muss. Diese werden durch Ausgleichsmaßnahmen welche außerhalb des Geltungsgebietes noch zu suchen sind, ausgeglichen.

Aufgestellt: Mittelbiberach, 20.04.2010

ES tiefbauplanung
Biberacher Straße 101
88441 Mittelbiberach

