

F U N K

I N G E N I E U R B Ü R O

Gemeinde Schemmerhofen
Ortsteil Altheim
Kreis Biberach

Gewerbegebiet „Elend II“

Umweltbericht

nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

Aufgestellt: RF/KB
Riedlingen, den 18.09.2006

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

1. Einleitung

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

(Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele)

Die Gemeinde Schemmerhofen plant, am nördlichen Rand des Ortsteiles von Altheim ein ca. 1,1 ha großes Gewerbegebiet auszuweisen. Damit soll in nördlicher Fortsetzung des vorhandenen Gewerbegebietes „Elend“ eine Möglichkeit für die An- bzw. Aussiedlung von kleinen Gewerbebetrieben geschaffen werden. Der Ortsteil Altheim besitzt keine Gewerbeflächen mehr, welche an ansiedlungswillige Betriebe weitergegeben werden könnten.

Das geplante Gewerbegebiet ist im Flächennutzungsplan vom 20.12.2002 schon als bestehendes Gewerbegebiet enthalten.

Das geplante Gewerbegebiet entwickelt sich entlang des Riedweges in der nördlichen Fortsetzung des vorhandenen Gewerbegebietes.

Die Fläche des geplanten Gewerbegebietes wird bisher als intensive Fettwiese und als Garten- und Lagerfläche genutzt. In den Flächen stehen einzelne Schuppen und Garagen, die als Lagerraum genutzt werden.

Im Bebauungsplan werden vier Gewerbebauplätze (ca. 2300 m² bis ca. 2550 m²) ausgewiesen, auf denen eine freie Dachgestaltung zulässig ist. Die Traufhöhe ist auf max. 7 m beschränkt.

Das Baugebiet wird zur Landschaft hin mittels eines Pflanzgebotes eingegrünt.

Eine Teilfläche des bestehenden Gewerbegebietes „Elend“, als bisherige festgesetzte Randbepflanzung wird nun in eine Gewerbefläche umgewandelt.

1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

(Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.)

| Fachgesetz Fachpläne | Ziele | Berücksichtigung der Ziele |
|--|--|--|
| Bundesnaturschutzgesetz § 1 | Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ol style="list-style-type: none"> 1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, 2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, 3. die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie 4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. | <ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der Gebäudehöhe, - Ersatzmaßnahme außerhalb des Baugebietes, - Pflanzgebot für Hecken und Laubbäume |
| Bundesbodenschutzgesetz § 1 | Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion soweit wie möglich vermieden werden. | <ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Versiegelung durch Festlegung von Grundflächenzahl und Begrenzung der Nutzungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. |
| Wassergesetz für Baden-Württemberg § 45b | Niederschlagswasser von Grundstücken soll durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. | <ul style="list-style-type: none"> - Gewünschte Regenwasserversickerung für Gewerbebetriebe, soweit wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. - Pflicht zur Herstellung von wasserdurchlässigen Belägen bei Abstell-, Lagerflächen und Stellplätzen. |
| Naturschutzgesetz Baden-Württemberg § 2(1) | Einwirkungen auf den Naturhaushalt, die seine Leistungs- und Funktionsfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen, sollen verhindert, beseitigt oder in Fällen, in denen dies nicht möglich ist, ausgeglichen werden. | <ul style="list-style-type: none"> - Die unvermeidbaren Eingriffe werden verringert oder ausgeglichen oder in sonstiger Weise gleichwertig kompensiert. |
| Regionalplan Fachliche Ziele | Ortsränder und neue Baugebiete sollen durch Gehölzpflanzungen besser in die Landschaft eingebunden werden. | <ul style="list-style-type: none"> - Der geplante Ortsrand wird eingegrünt. |

| Fachgesetz Fachpläne | Ziele | Berücksichtigung der Ziele |
|-------------------------|---|--|
| Flächennutzungsplan | Es sollte u.a. bei der Erschließung neuer Siedlungsflächen solchen Konzepten der Vorzug eingeräumt werden, die den Grund der Versiegelung des Bodens begrenzen, den Anteil begrünbarer Flächen maximieren und bedeutsame bestehende Landschaftselemente, wie z.B. Hecken oder Baumgruppen nach Möglichkeit in die Planung integrieren.. | - Im geplanten Gewerbegebiet wird versucht, sowohl eine intensive Nutzung des Gebietes als auch eine möglichst geringe Versiegelung des Bodens zu erreichen. Bedeutsame Landschaftselemente und § 32 (§ 24a) Biotope sind nicht vorhanden. |

2. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

| Schutzgut | Bestand | Bewertung / Qualität |
|---------------------------|--|-------------------------|
| Mensch | - Geringe Naherholungsnutzung des „Riedweges“ durch gering strukturierte, landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen | gering |
| | - Keine besonderen Fuß- und Radwegverbindungen vorhanden, | gering |
| | - Vorh. Lärmimmissionen durch angrenzendes Gewerbegebiet | gering |
| Arten und Biotope | - Intensivwiese als Dauergrünland, Garten- und Lagerflächen | gering |
| | - Naturschutzgebiete sind keine betroffen | --- |
| | - § 32 Biotope sind keine betroffen | --- |
| | - FFH-Gebiete sind keine betroffen | ---- |
| | - prioritäre Lebensraumtypen oder Arten sind keine betroffen | --- |
| Boden | Auelehm, z.T. schluffig, humos und torfig auf Sand, ebene Lage, landwirtschaftlich genutzt, für Grünland mittlere bis gute Eignung | mittel |
| Wasser | Fläche für Grundwasserneubildung; geringer Grundwasserflurabstand | mittel |
| Klima / Luft | - Kaltluftentstehungsgebiet | mittel |
| | - keine Luftverunreinigungen festgestellt und bekannt, trotz vorh. angrenzendem Gewerbegebiet | mittel |
| Orts- und Landschaftsbild | - Das Landschaftsbild ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, einzelne landwirtschaftliche Zweckbauten und durch gewerbliche Nutzungen geprägt. | gering |
| | - Fernwirkung nur nach Westen | gering |
| | - Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen | ---- |
| Kultur- und Sachgüter | - Kulturgüter sind keine bekannt | --- |
| | - Die Flächen werden von der Gemeinde gekauft und zum Teil schon an Bauinteressenten weiter gegeben, deshalb sind Sachgüter keine betroffen. | --- |

| Schutzgut | Bestand | Bewertung / Qualität |
|--|---|----------------------|
| Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander | Außergewöhnliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern untereinander sind nicht zu erkennen. | --- |

3. Umweltauswirkungen des Vorhabens und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

(Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Bewertung der Umweltauswirkungen, geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.)

| Schutzgut | Auswirkung des Vorhabens | Bewertung der Erheblichkeit | Vermeidung, Verminderung, Ausgleich |
|---------------------------|--|-----------------------------|---|
| Mensch: | | | |
| Flächeninanspruchnahme | Verlust von Flächen mit geringer bis mittlerer Funktion für Freizeit und Erholung. | <input type="checkbox"/> | Ausgleich durch Aufwertung auf anderen Flächen (Linde sanieren), Eingrünung des Gebietes |
| Lärmzunahme: | Geringe Erhöhung der Lärmimmission im Riedweg durch Verkehrszunahme | <input type="checkbox"/> | Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht möglich. |
| Arten und Biotope: | | | |
| Flächeninanspruchnahme | Vorhandene, intensiv genutzte Biotope haben nur mittlere bis geringe Bedeutung für Arten und Biotope | <input type="checkbox"/> | Aufwertung von anderen Flächen durch Ausgleichsmaßnahme (Sanierung Linde), Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes. |
| Boden | | | |
| Versiegelung | Verlust, Veränderung, Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion, Verlust der Filterfunktion | ■ | <ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Versiegelung durch Festlegung von Grundflächenzahl und Begrenzung der Nutzung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, - Schutz des Bodens bei Baumaßnahmen (Übergabe des Merkblattes „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ an den Bauherrn), - Beschränkung des Straßenquerschnittes auf die notwendige Breite und Nutzung schon vorh. versiegelter Flächen (Riedweg) als Erschließungsstraße. - Eine vollständige Kompensation des Eingriffst ist nicht möglich. |
| Wasser | | | |

| Schutzgut | Auswirkung des Vorhabens | Bewertung der Erheblichkeit | Vermeidung, Verminderung, Ausgleich |
|----------------------------------|---|-----------------------------|--|
| Versiegelung | Einschränkung der Grundwasserneubildungsrate | <input type="checkbox"/> | <ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Versiegelung durch Festlegung von Grundflächenzahl und Begrenzung der Nutzung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. - Herstellung von wasserdurchlässigen Belägen bei Abstell-, Lagerflächen und bei Stellplätzen, - nicht notwendige Grundstücksflächen sind zu begrünen, - Gewünschte Regenwasserversickerung soweit wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. |
| Klima / Luft | | | |
| Flächeninanspruchnahme | Verlust klimawirksamer Freiflächen; Veränderung des Mikroklimas | <input type="checkbox"/> | <ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Versiegelung, - Pflanzgebot von Hecken und Einzelbäumen, - Aufgelockerte Bebauung durch festgesetzte offene Bauweise. |
| | Ausstoß von Schadstoffen | <input type="checkbox"/> | Nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Ca. 120 m Abstand zur nächsten Wohnbebauung. |
| Orts- und Landschaftsbild | | | |
| Flächeninanspruchnahme | Verlust von un bebauter Landschaft | <input type="checkbox"/> | <ul style="list-style-type: none"> - Eingrünung des Baugebietes, - Beschränkung der Gebäudehöhe und der Bauweise, - Aufwertung von Landschaftselementen durch Ausgleichsmaßnahmen |
| | | | |

geringe Umweltauswirkungen zu erwarten

erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten

4. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

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

1. Bewertung des Bestandes

| | | |
|--|---------------------------|----------------------|
| - landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiese Flst. 1442, abzügl. Garagen mit Zufahrt, Lagerfläche und landwirtschaftlicher Schuppen: | 89,1 ar x 30 P/ar = | 2.673,0 Punkte |
| - über 90 % versiegelte Fläche mit Ableitung des Niederschlagswassers in den Boden, Garagen mit Zufahrt, Lagerfläche, landwirtschaftlicher Schuppen: | 2,8 ar x 5 P/ar = | 14,0 Punkte |
| - intensiv genutzte Wiese, Feldgemüseanbau, wasserdurchlässige Beläge, voll versiegelte Flächen mit Ableitung des Niederschlagswassers in den Boden, Flst. 1444: | 13,2 ar x 10 P/ar = | 132,0 Punkte |
| - über 90 % versiegelte Fläche mit Ableitung des Niederschlagswassers in den Boden, Riedweg: | 5,9 ar x 5 P/ar = | 29,5 Punkte |
| - Pflanzgebot für Hecken, die Beeinträchtigungen unterliegen (ist im bisherigen Gewerbegebiet "Elend" enthalten) | <u>2,0 ar x 30 P/ar =</u> | <u>60,0 Punkte</u> |
| | 113,0 ar | <u>2908,5 Punkte</u> |

2. Bewertung der Planung

2.1 Annahmen für die Bebauung der privaten Bauplätze:

| | | |
|--|-----------|-------|
| - Gewerbegebietsflächen ohne private, im Lageplan festgesetzte Bepflanzungs- und Versickerungsflächen: | 85,4 ar = | 100 % |
| davon: | | |
| - voll versiegelte Flächen: | 42,7 ar = | 50 % |
| - begrünte Dächer mit Auffangen und Rückhalten des Regenwassers in Rückhalte-/Versickerungsmulden: | 8,5 ar = | 10 % |
| - wasserdurchlässige Stellplätze und Beläge: | 17,1 ar = | 20 % |
| - Grün- und Lagerflächen: | 17,1 ar = | 20 % |

2.2 Bewertung:

a.) Private Baugrundstücksflächen:

| | | | | | |
|---|----------|---|---------|---|---------------------|
| - voll versiegelte Flächen mit Auffangen und Rückhalten des Regenwassers in Rückhalte-/Versickerungsmulden: | 42,7 ar | x | 0 P/ar | = | 0,0 Punkte |
| - begrünte Dächer mit Auffangen und Rückhalten des Regenwassers in Rückhalte-/Versickerungsmulden: | 8,5 ar | x | 10 P/ar | = | 85,0 Punkte |
| - wasserdurchlässige Stellplätze und Beläge: | 17,1 ar | x | 8 P/ar | = | 136,8 Punkte |
| - Grün- und Lagerflächen: | 17,1 ar | x | 15 P/ar | = | 256,5 Punkte |
| - Hecken, die Beeinträchtigungen unterliegen, festgesetzte private Grünflächen mit Pflanzgebot: | 9,6 ar | x | 30 P/ar | = | 288,0 Punkte |
| - intensiv gepflegte Grünflächen, extensiv genutzte Grünanlagen, Verkehrsgrün, Mulde für Versickerung: | 4,2 ar | x | 25 P/ar | = | 105,0 Punkte |
| - Pflanzgebot für Bäume 2. Ordnung: | 22,0 St. | x | 5 P/ar | = | 110,0 Punkte |
| | | | | | <u>981,3 Punkte</u> |

b.) Öffentliche Flächen:

| | | | | | |
|--|----------|---|--------|---|------------|
| - voll versiegelte Flächen, Verkehrsflächen: | 13,8 ar | x | 0 P/ar | = | 0,0 Punkte |
| | 113,0 ar | | | | |

3. Vergleich Bestand/Planung:

| | |
|------------|-------------------------|
| Planung: | 981,30 Punkte |
| Bestand: | -2.908,50 Punkte |
| Differenz: | <u>-1.927,20 Punkte</u> |

Der Eingriff innerhalb des Baugebietes ist nicht ausgeglichen und wird deshalb an anderer Stelle als Ersatzmaßnahme ausgeglichen.

4. Bewertung des Eingriffs der geplanten öffentlichen Flächen

a.) Bestand

| | | | |
|--|----------------|-----------|---------------------|
| - über 90 % versiegelte Fläche mit Ableitung des Niederschlagswas- sers in den Boden, Riedweg: | 5,9 ar x | 5 P/ar = | 29,5 Punkte |
| - landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiese: | 7,9 ar x | 30 P/ar = | 237,0 Punkte |
| | <u>13,8 ar</u> | | <u>266,5 Punkte</u> |

b.) Planung

| | | | |
|------------------------------------|-----------|----------|------------|
| - vollversiegelte Verkehrsflächen: | 13,8 ar x | 0 P/ar = | 0,0 Punkte |
|------------------------------------|-----------|----------|------------|

c.) Vergleich des Eingriffs der öffentlichen Flächen Bestand/Planung:

| | |
|------------|----------------------|
| Planung: | 0,0 Punkte |
| Bestand: | <u>-266,5 Punkte</u> |
| Differenz: | <u>-266,5 Punkte</u> |

5. Verhältnis des "Eingriffs" der öffentlichen Flächen in den Gesamteingriff

$$\frac{\text{Differenz öffentlicher Eingriff} = -266,5 \text{ Punkte}}{\text{Differenz gesamter Eingriff} = -1927,2 \text{ Punkte}} = 0,14$$

Der Eingriff wird zu 14 % von den öffentlichen Flächen und zu 86 % von den privaten Flächen verursacht.

6. Ersatzmaßnahme

Als Ersatzmaßnahme wird die markante große Linde auf dem Grundstück Kloos (an der Straße nach Schemmerberg) saniert. Diese Ersatzmaßnahme wurde von der Gemeinde im Vorgriff auf das geplante Gewerbegebiet und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde schon im Jahre 2000 durchgeführt.

Durch die Sanierung dieser großen markanten landschaftsprägenden Linde ist der Eingriff ausgeglichen.

5. Prognose der Entwicklung im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würden die für Grünland mittel bis gut geeigneten Böden weiterhin als intensives Dauergrünland genutzt werden. Da aber seitens zweier Betriebe ein dringendes Interesse vorgetragen wurde, schon vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit einer Maßnahme beginnen zu können, wurde ihnen nach § 33 BauGB erlaubt, den Baubeginn schon vorzuziehen.

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die geplante Fläche ist die im Moment einzig verfügbare und die einzig geeignete Fläche zur Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes in Altheim. Eine alternative, flächenschonendere Erschließung ist nicht möglich.

Eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder die Nutzung anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung in der Ortslage von Altheim zur Ausweisung eines Gewerbegebietes ist nicht möglich.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten

Es wurde eine Kartierung der Nutzungsstrukturen und örtlichen Verhältnisse durchgeführt.

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

Es wurden der Flächennutzungsplan und der Regionalplan eingesehen.

Das Schutzgut Boden wurde an Hand der geologischen Karte und geologischer Untersuchungen im benachbarten Baugebiet „Bizäune“ bewertet.

Die Bewertung des Bestandes und des Vorhabens erfolgten qualitativ an Hand subjektiver Einschätzungen.

Die bei der Umweltprüfung verwendeten Daten stellen den derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde dar.

7.2 Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen

Die Gemeinde wird die erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Boden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen und der Genehmigung im Planvollzug überwachen.

7.3 Zusammenfassung

Durch das geplante Gewerbegebiet werden 1,1 ha Dauergrünland, Garten- und Lagerflächen in Anspruch genommen. Es sind dabei vier kleinere Gewerbebauplätze vorgesehen.

Die durch Fachgesetze und Fachplanungen vorgegebenen Ziele werden mittels der planungsrechtlichen Festsetzungen und mittels der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigt. Es wird in Bezug auf die Schutzgüter eine Bestandsaufnahme mit Bewertung durchgeführt.

Die Umweltauswirkungen des Vorhabens werden beschrieben, die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen wird bewertet und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs werden aufgeführt. Ein erheblicher Eingriff ist beim Schutzgut Boden zu erwarten. Es werden verschiedene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen aufgeführt. Eine vollständige Kompensation des Eingriffs ist nicht möglich.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird mittels einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanz bewertet. Der Ausgleich erfolgt durch eine Ersatzmaßnahme.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten zur Ausweisung eines Gewerbegebietes besitzt die Gemeinde nicht. In Kapitel 7.1 werden die verwendeten Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange aufgeführt. Die Gemeinde wird die erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgebiet Boden überwachen.