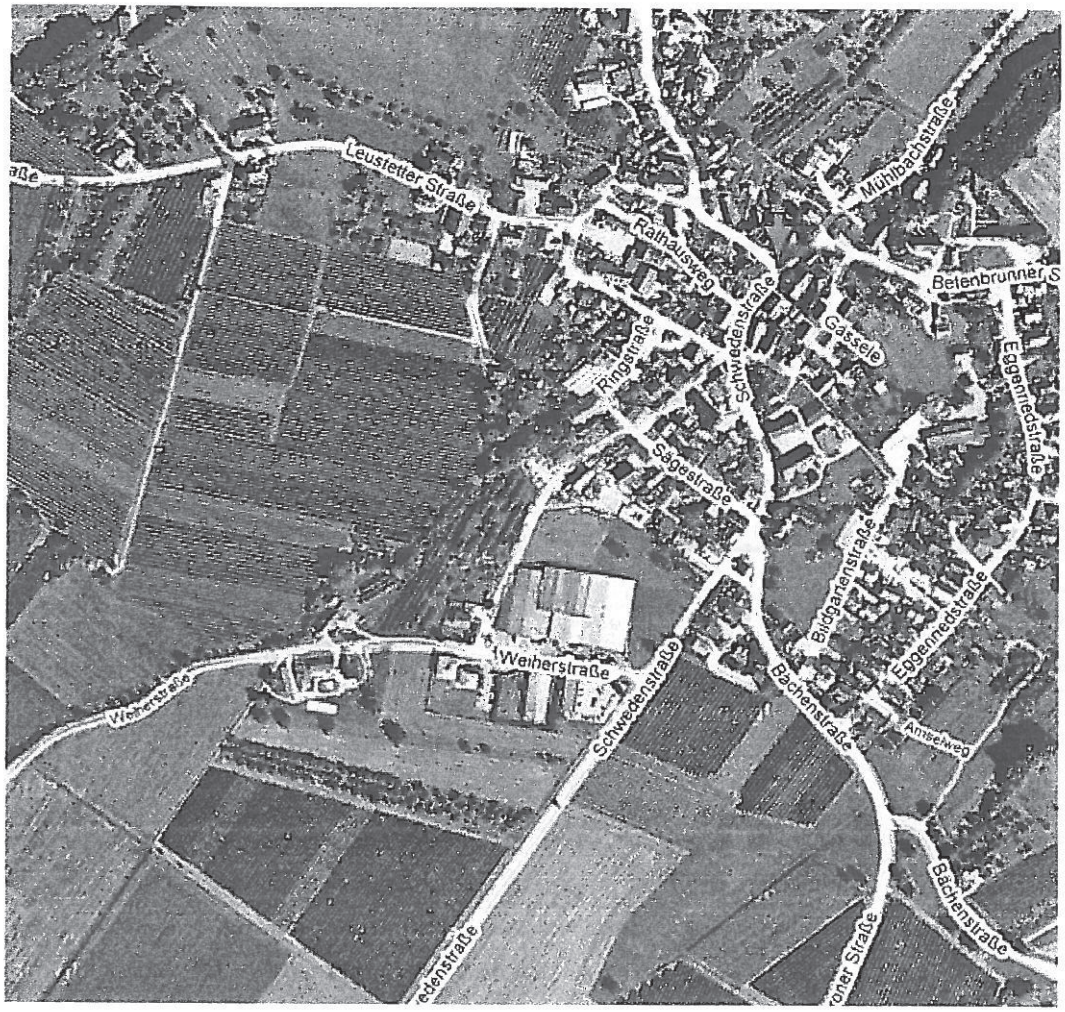


Gemeinde Salem

Vorhabensbezogener Bebauungsplan „Weiherstraße II“

Umweltbericht

(Februar 2009)

Inhalt

1.0 Einleitung 3

1.1 Inhalt und Ziel der Planung 3
1.2 Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes 4
1.2.1 Fachgesetze 4
1.2.2 Aussagen des Landesentwicklungsplans 5
1.2.3 Aussagen des Regionalplans 6
1.2.4 Aussagen des Flächennutzungsplans 6
1.2.5 Aussagen des Landschaftsplans 7
1.2.6 Ausgewiesene Schutzgebiete 7

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 8

2.1 Bewertung des Plangebietes 8
im Bestand und bei Umsetzung der Planung 8
2.1.1 Örtliche Lage / Landschaftsbild 8
2.1.2 Boden 10
2.1.3 Klima / Luft 12
2.1.4 Wasser 13
2.1.5 Flora/Fauna 14
2.1.6 Bevölkerung 16
2.1.7 Energienutzung 16
2.1.8 Kultur- und Sachgüter 16
2.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben 17
2.3 Wechselwirkungen 17
2.4 Alternativenprüfung 17

3.0 Zusätzliche Angaben 18

3.1 Prüfungsverfahren 18
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung 18
3.3 Zusammenfassung 19

1.0 Einleitung

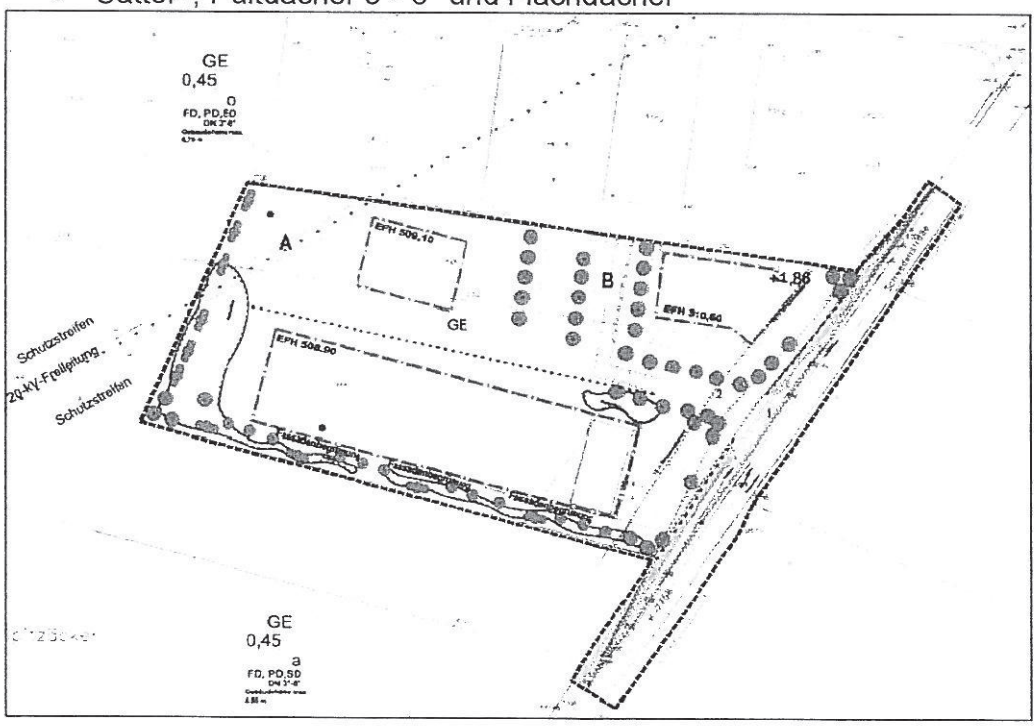
1.1 Inhalt und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Ausweisung gewerblicher Bauflächen am südlichen Ortsrand von Salem - Beuren, um die Aussiedlung der im Ortskern ansässigen Firma E. W. Meschenmoser Spezial-Fußboden GmbH, die dort keine nachhaltige Entwicklungsmöglichkeit hat, zu ermöglichen. Gleichzeitig soll zur Sicherung wohnortnaher Arbeitsplätze eine örtliche, kleinere Firma angesiedelt werden. Der Umzug der Firma Meschenmoser stellt zudem eine Chance zur Entwicklung und Stärkung des innerörtlichen Potentials von Beuren dar.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,28 ha und schließt im Norden an bebaute Gewerbeflächen an.

Geplant ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets mit folgenden Eckdaten:

- Größe des Plangebiets ca. 12.800 m²
- Ausgewiesene Gewerbefläche von ca. 7.500 m² mit einer GRZ von 0,45 mit einer Überschreitung für Nebenanlagen und Zufahrten bis max. 0,7
- Höhenentwicklung max. 8 m
- Sattel- , Pultdächer 3°- 6° und Flachdächer



1.2 Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Fachgesetze

Bau GB §§ 1 (6), 1a (3) und 2a :

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung)
- Belange des Umweltschutzes

BNatschG

- Schutz von Natur und Landschaft
- Eingriffe in Natur und Landschaft
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Artenschutz

NatschG Baden-Württemberg §§ 9, 20, 21

- Eingriffsregelung
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Wassergesetz Baden-Württemberg

- Regenwassermanagement
- oberirdische Gewässer, Gewässerrandstreifen

BBodSchG

- Schutz und Sicherung der Funktionen des Bodens
- Altlastensanierung

BImSchG

- Emissionen / Immissionen
- Luftreinhaltung
- Lärmschutz

1.2.2 Aussagen des Landesentwicklungsplans

Salem- Beuren ist nach Landesentwicklungsplan 2002, dem Ländlichen Raum im engeren Sinne und dem Mittelbereich Überlingen zugeordnet und liegt an der Landesentwicklungsachse zwischen Überlingen und Friedrichshafen.

Als Grundsatz wird hier für den ländlichen Raum festgelegt:

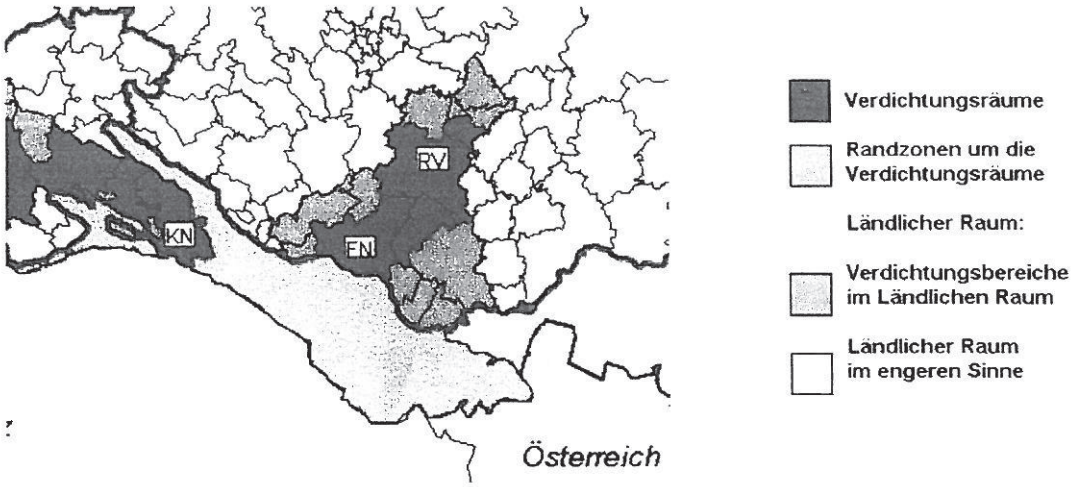
„Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werde. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen, ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsstarke, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft."

Im Kapitel 3 – Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge wird unter Pkt. 3.1.6 für alle Raumkategorien als Ziel formuliert:

„Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird....."

Somit entspricht die Ausweisung der Gewerbegebietserweiterung den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes insbesondere in folgenden Punkten:

- Sicherung des vorhandenen Betriebes und Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze
- Vermeidung von zusätzlichem motorisiertem Verkehr

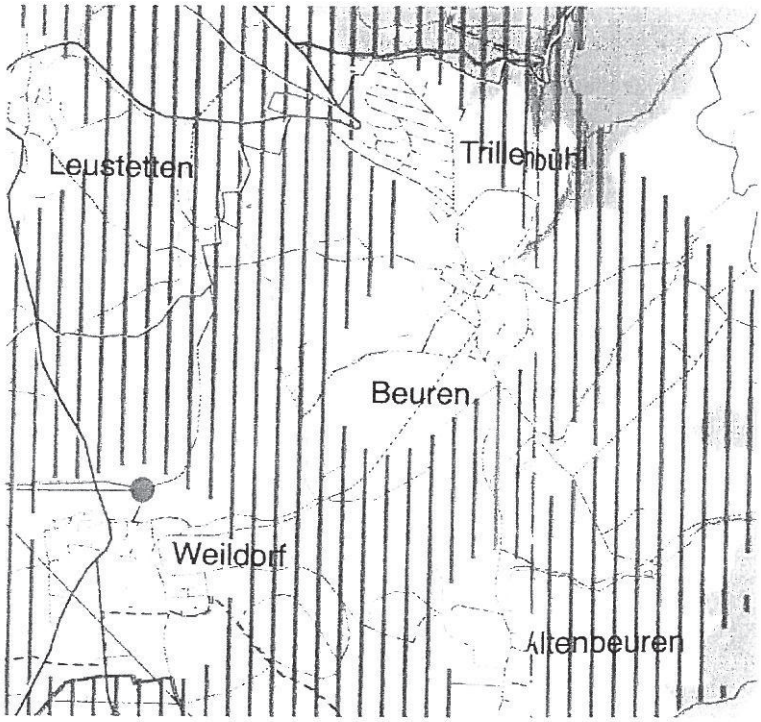


Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2002 BW (ohne Maßstab)

1.2.3 Aussagen des Regionalplans

Im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben ist Salem als Kleinzentrum ausgewiesen und dem Mittelbereich Überlingen zugeordnet. Die Gemeinde liegt an der im Regionalplan dargestellten Entwicklungsachse (4) „Überlingen – Salem – Markdorf – Friedrichshafen – Kressbronn „.

Rings um den Teilort Beuren ist ein regionaler Grünzug ausgewiesen, das Plangebiet ist jedoch davon und von weiteren regionalplanerischen Ausweisungen nicht berührt.



1.2.4 Aussagen des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes

Salem – Frickingen – Heiligenberg ist das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Die vorliegende Planung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.2.5 Aussagen des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan fordert für das Plangebiet die sorgfältige Eingrünung des Ortsrandes, sowie die Anpassung an den Streuobstbestand, der als Einbindung erhalten werden soll.

1.2.6 Ausgewiesene Schutzgebiete

Natura 2000	Natur-schutzgebiete	Landschafts-schutzgebiete	Wasser-schutzgebiete	§ 32 Biotope	Naturdenkmal
Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bewertung des Plangebietes im Bestand und bei Umsetzung der Planung

2.1.1 Örtliche Lage / Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Salemer Teilortes Beuren und umfasst eine Größe von ca. 1,28 ha.

Es wird begrenzt

- im Norden von bebauten Gewerbegrundstücken
- im Osten vom parallel zur „Schwedenstraße" verlaufenden Radweg,
- im Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen – Hochstamm-Streuobstwiese,
- im Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen – Grünland, Acker.

Das Areal weist eine leichte Südwest-Hanglage auf und fällt von ca. 511.50 m ü. NN im Nordosten auf ca. 506.50 m ü. NN im Südwesten.

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker und zu einem kleinen Teil als Grünland genutzt.

Planung

Durch die Planung wird in Ortsrandlage in landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) eingegriffen. Insbesondere von Süden stellt eine gewerbliche Bebauung potentiell einen Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild dar. Durch die direkt an das Plangebiet südlich angrenzende Streuobstwiese ist eine Einbindung derzeit gegeben.
Innerhalb des Plangebietes wird zusätzlich entlang der südlichen Grundstücksgrenze zur Eingrünung der Gebäude auf der ausgewiesenen Grünfläche eine Baumreihe festgesetzt ebenso entlang der „Schwedenstraße". Darüber hinaus ist für die Südfassaden Fassadenbegrünung festgesetzt und auf dem Parkplatz Baumstandorte ausgewiesen.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Die festgesetzten Baumpflanzungen und die Fassadenbegrünung tragen zur Minimierung des Eingriffes bei. Sie sichern die Eingrünung nach Süden, entlang der Straße und im Bereich der Parkplätze.
Die Einbindung nach Süden ist darüber hinaus derzeit aber durch die angrenzende Streuobstwiese gegeben.

Deren Bestand ist allerdings nicht nachhaltig gesichert. Eine Sicherung ist aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes wünschenswert.

2.1.2 Boden

Bestand

Der Boden wurde nach der Reichsbodenschätzung entsprechend dem Leitfaden des Ministerium für Umwelt Baden-Württemberg (Heft 31) bewertet. Demnach finden sich im Plangebiet:
Alluvialböden, sandiger Lehm bis stark lehmiger Sand der Zustandstufe II bis III mit einer Ackerzahl zwischen 61 bis 68.
Damit ist der Boden in diesem Bereich wie folgt zu bewerten:

Standort für natürliche Vegetation	Bewertungsklasse 1
Standort für Kulturpflanzen	Bewertungsklasse 4
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Bewertungsklasse 4
Filter und Puffer für Schadstoffe	Bewertungsklasse 3

Insgesamt handelt es sich hier durch die Leistungsfähigkeit des Bodens um einen Standort von hoher Bedeutung.

Im Plangebiet befinden sich keine Altlasten.

Bis auf die bestehenden Verkehrsflächen der K 7758 (1.455 m²) ist das Plangebiet unversiegelt und wird landwirtschaftlich genutzt.

Planung

Durch großflächige Versiegelung entsteht ein erheblicher Eingriff in den Boden im nachfolgend dargestellten Umfang:

Versiegelungstyp	**Flächenanteil m²**
Versiegelte Fläche für Bebauung und Nebenanlagen	7.130
Verkehrsflächen	1.650
Versiegelte Fläche	**8.780**

Abzüglich der bereits im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung von 7.325 m².

Auf dieser Fläche verliert der Boden durch die Planung seine natürlichen Funktionen als:

- Lebensraum für Bodenorganismen
- Standort für Kulturpflanzen
- Ausgleichskörper im Wasserhaushalt
- Filter und Puffer für Schadstoffe

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Minimierung der Eingriffes trägt bei:

- Begrenzung der GRZ auf 0,45
- Dachbegrünung auf ca. 350 m²
- Festsetzung für Parkplätze: Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen

Innerhalb des Plangebietes werden am südlichen und westlichen Rand auf ca. 2.000 m² extensiv gepflegte Grünflächen mit Baumpflanzungen auf bisher intensiv bewirtschaftetem Acker entstehen.

Der Eingriff durch die zusätzliche Versiegelung von 7.325 m² kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden.

Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 5.325 m², der außerhalb des Plangebietes erfolgen muss.

2.1.3 Klima / Luft

Bestand

Das Plangebiet in Salem-Beuren gehört wie ganz Baden-Württemberg zum warm-gemäßigten Regenklima der mittleren Breiten. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,5 – 9,0°, die mittlere Jahresniederschlagshöhe bei 850 – 900 mm. Die Hauptwindrichtung ist Westen.

Das Plangebiet trägt derzeit auf den nicht bebauten Flächen zur Kaltluftproduktion bei, der Beitrag zur Frischluftproduktion ist eher gering.

Positiv auf das Kleinklima wirkt sich die angrenzende Streuobstwiese aus.

Aufgrund

- der bestehenden, angrenzenden Bebauung
- der Topographie
- der Hauptwindrichtung und
- der geringen Größe

hat das Plangebiet allerdings keine erhebliche Bedeutung für Kaltluftabfluss und das Lokalklima.

Planung

Die zusätzliche, großflächige Versiegelung beeinträchtigt die Kaltluftproduktion und bringt eine erhöhte Abstrahlung mit sich .

Die festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen leisten einen Beitrag zur Frischluftproduktion.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Der Eingriff wird durch die festgesetzten Pflanzgebote minimiert und ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der bestehenden Umgebungssituation nicht erheblich.

Der Ausgleich erfolgt über die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Flora/Fauna.

2.1.4 Wasser

Bestand

Im Plangebiet verlaufen keine oberirdischen Gewässer. Es liegt nicht im Wasserschutzgebiet.

Planung

Am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes sind Retentionsflächen ausgewiesen. Auf einer Fläche von ca. 350 m² wird die Dachfläche begrünt.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Minimierung des Eingriffes sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
Ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept wird erstellt.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

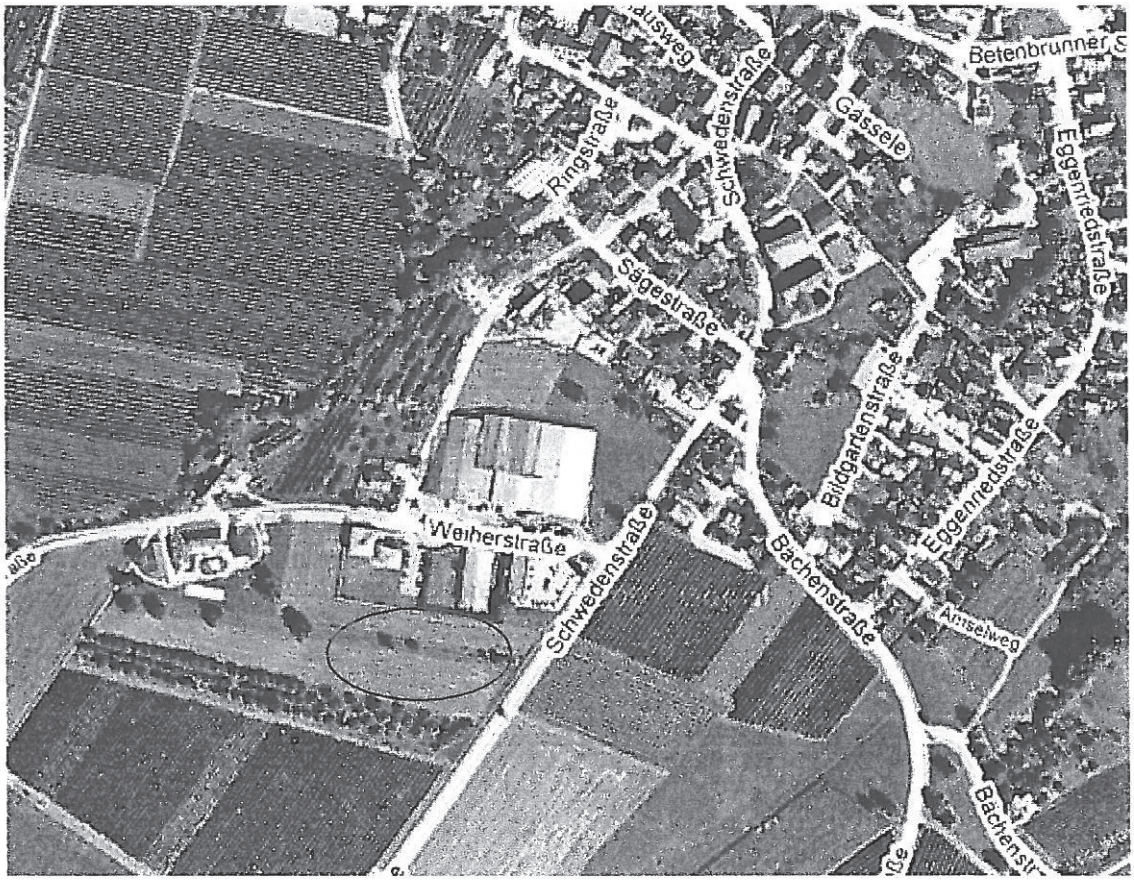
2.1.5 Flora/Fauna

Bestand

Das gesamte Plangebiet wird abgesehen von den Verkehrsflächen intensiv landwirtschaftlich genutzt als Acker (10.245 m²) und Grünland (1.100 m²).
Auf dem Wiesenstreifen stehen 4 einzelne Bäume.

Biotopwert des Plangebietes im Bestand

Biotoptyp	Biotopgrund-wert x	Flächenanteil m² =	Biotopwertpunkte
Verkehrsflächen	0	1.455	0
Acker intensiv bewirtschaftet	13	10.245	133.185
Grünland	21	1.100	23.100
4 Einzelbäume	27	(160)	4.320
gesamt		**12.800**	**160.605**



Planung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,45 mit einer Überschreitung für Nebenanlagen und Zufahrten bis max. 0,7 ausgewiesen.

Inklusive Neben- und Verkehrsanlagen ergibt sich eine versiegelte Fläche von insgesamt ca. 8.800 m². Am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes wird ein Grünstreifen mit Retentionsflächen und Baumpflanzungen ausgewiesen.

Weitere Baumpflanzungen sind entlang der Straße und im Bereich des Parkplatzes festgesetzt.

Für die Südfassaden gilt ist ein Pflanzgebot für Fassadenbegrünung.

Ca. 350 m² Dachfläche werden begrünt.

Biotopwert des Plangebietes in der Planung

Biotoptyp	Biotopgrund-wert x	Flächenanteil m² =	Biotopwertpunkte
Bebauung Gewerbegebiet	0	7.130	0
Straße, Radweg und Zufahrt	0	1.650	0
Parkplätze wasserdurchlässig	0	420	0
Grünflächen extensiv gepflegt	24	2.070	49.680
Grünflächen innerhalb des Gewerbegebietes	14	1.050	14.700
Straßenbegleitgrün	14	480	6.720
Bäume 54 St.	27	(648)	17.496
gesamt		**12.800**	**88.596**

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Minimierung des Eingriffes tragen die reduzierte GRZ, die festgesetzten Grünflächen, die Dach- und Fassadenbegrünung und Baumpflanzungen bei.

Ein Ausgleich kann innerhalb des Plangebietes nicht erfolgen. Das Biotopwertdefizit, das außerhalb auszugleichen ist, beträgt 72.009 Biotopwertpunkte.

2.1.6 Bevölkerung

Durch die vorliegende Planung werden wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen und gesichert. Durch die Aussiedlung der Fa. Meschenmoser aus dem Ortskern ergeben sich Chancen zur Stärkung der Ortsmitte. Der Ort wird durch den Umzug von Verkehr und Lärmemissionen entlastet.

Wegebeziehungen sind innerhalb des Plangebietes nicht betroffen. Besondere Naherholungsfunktionen waren durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht gegeben. Eine Störung erfährt allerdings das Landschaftsbild.

Insgesamt ist die Planung für die Bevölkerung positiv zu bewerten.

2.1.7 Energienutzung

Die Nutzung regenerativer Energien – Solarenergie, Erdwärme, Holz – ist im Plangebiet durch die Ausrichtung der Baufenster und die mögliche Andienung gewährleistet.

2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Von der Planung sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

2.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben

Ohne die vorliegende Planung hätte die im Ortskern ansässige Fa. Meschenmoser keine Entwicklungsmöglichkeit. Bei Weiterführung des Betriebes in den bisherigen Räumlichkeiten wird die Dorfmitte weiter mit Verkehr und Lärmemissionen belastet. Gleichzeitig könnte aber der Bestand der Firma nicht nachhaltig vor Ort gesichert werden.

Das Plangebiet würde weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2.3 Wechselwirkungen

Zu betrachtende Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern und Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projekteinwirkung von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Eine Sonderrolle nimmt dabei der Mensch als Schutzgut ein, da er nicht unmittelbar in das Wirkungsgefüge der Ökosysteme integriert ist.

Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen.

In der vorliegenden Planung besteht insbesondere eine Wechselwirkung zwischen der Versiegelung der Flächen in Ortsrandlage und dem Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild.

Die stärksten Auswirkungen ergeben sich aber für Mensch und Dorfleben durch die Sicherung von Arbeitsplätzen und die Chancen zur Stärkung des innerörtlichen Potentials, die sich durch die Aussiedlung aus dem Ortskern ergeben.

2.4 Alternativenprüfung

Für eine Verlegung des Betriebes in Beuren gibt es zur vorgesehenen Lage in Ergänzung bereits vorhandener gewerblich genutzter Flächen keine sinnvolle Alternative.

3.0 Zusätzliche Angaben

3.1 Prüfungsverfahren

Das Plangebiet wurde auf folgender Grundlage bewertet:

- Aussagen des Landesentwicklungsplanes
- Aussagen des Regionalplans
- Aussagen des Landschaftsplans
- Reichsbodenschätzung
- Bewertungssystem des Bodenseekreises zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Kontrollbegehungen und Bestandserfassung vor Ort
- Bewertung der Biotoptypen

Weitere Angaben und Untersuchungen zu Boden- und Klimaverhältnissen und wasserführenden Schichten liegen nicht vor.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Die Gemeinde Salem überprüft bei der Realisierung der Planung in regelmäßigen Abständen die sach- und fachgerechte Umsetzung und Entwicklung der festgesetzten landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen.

Insbesondere ist einmal jährlich zu überprüfen:

- Entwicklung und Vitalität der Baumpflanzungen
- Funktionsfähigkeit der Regenwasserrückhaltemaßnahmen und –einrichtungen regelmäßig und gegebenenfalls nach Starkregenfällen

3.3 Zusammenfassung

Ziel der Planung ist die Ausweisung gewerblicher Bauflächen am südlichen Ortsrand von Salem - Beuren, um die Aussiedlung der im Ortskern ansässigen Firma E. W. Meschenmoser Spezial-Fußboden GmbH, die dort keine nachhaltige Entwicklungsmöglichkeit hat, zu ermöglichen. Gleichzeitig soll zur Sicherung wohnortnaher Arbeitsplätze eine weitere kleinere, örtliche Firma angesiedelt werden.

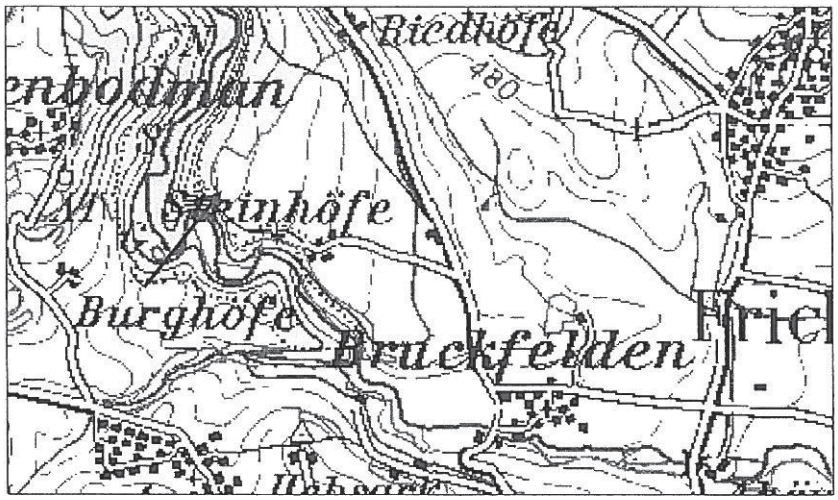
Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,28 ha und schließt im Norden an bebaute Gewerbeflächen an.

Geplant ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets mit folgenden Eckdaten:

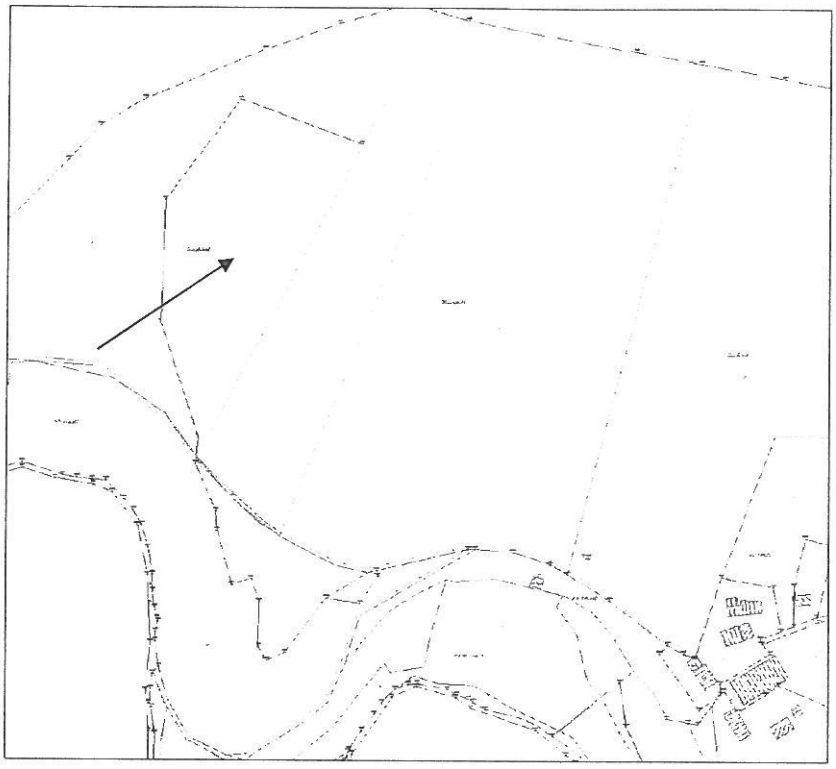
- Größe des Plangebiets 12.800m²
- Ausgewiesene Gewerbefläche ca. 7.500 m²
- Höhenentwicklung max. 8 m
- Sattel- , Pultdächer 3°- 6° und Flachdächer

Die Planung ist mit einem Eingriff verbunden, vorwiegend in die Schutzgüter Boden, Flora/Fauna und Landschaftsbild. Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 5.325 m² im Schutzgut Boden und 72.009 Biotopwertpunkten, der außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden muss.

Der Ausgleich erfolgt durch die Anlage einer extensiv gepflegten Streuobstwiese auf 5.400 m² auf bisheriger Ackerfläche auf Fl.St.Nr. 463, Gemarkung Lippertsreute.

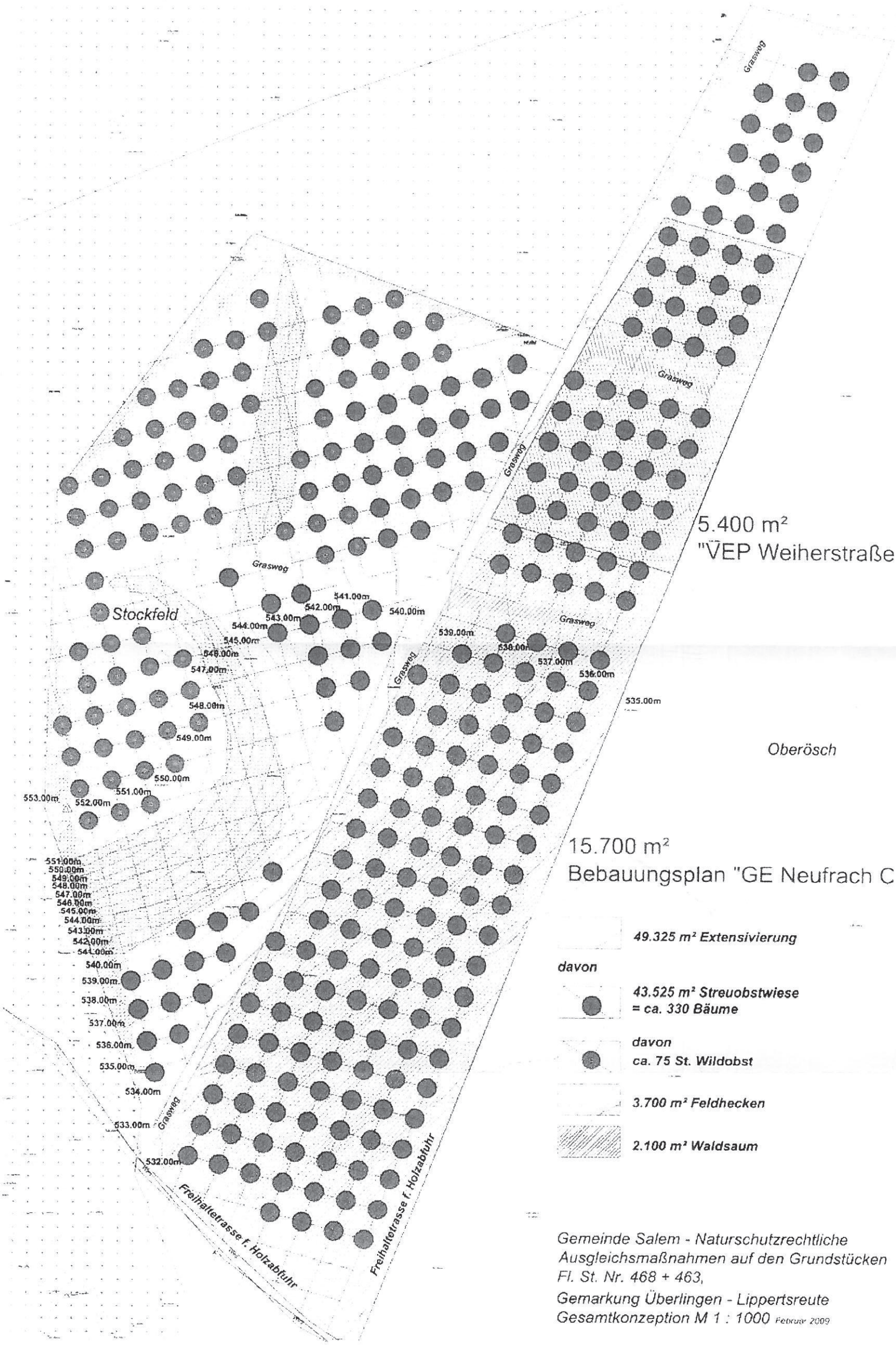


Ausgleichsfläche: Teilfläche von Fl.St.Nr. 463



Eine Zusammenfassung in tabellarischer Form erfolgt nachfolgend.

Schutzgut	Auswirkungen	Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet	zusätzlicher Ausgleichsbedarf
Boden	Zerstörung von Bodenleben und -funktionen durch zusätzliche Versiegelung für Bebauung und Verkehrsflächen auf einer Gesamtfläche von 8.000 m².	Extensivierung bisher intensiv genutzter Flächen durch Anlage von Extensivgrünland mit Baumpflanzungen auf insgesamt 2.300 m²	5.325 m²
Wasser	Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch Flächenversiegelung	Anlage von Retentionsflächen zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser. Reduzierung der Spritzmittelbelastung.	nein
Klima / Luft	negative Auswirkungen auf das Kleinklima durch erhöhte Abstrahlung	Baum- und Gehölzpflanzungen, Reduzierung der Verkehrsbelastung im Ortskern	nein
Flora und Fauna	Verlust landwirtschaftlicher Flächen	Baum- und Gehölzpflanzungen, Wiese extensiv gepflegt	72.009 Biotopwertpunkte
Biotopverbund	gering	Baum- und Gehölzpflanzungen, Wiese	nein
Landschafts- / Ortsbild	Eingriff in die freie Landschaft am Ortsrand	Baumpflanzungen zur Eingrünung	Maßnahmen zugunsten des Landschaftsbildes im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen für Boden und Flora/Fauna
Bevölkerung	Eingriff ins Orts- und Landschaftsbild	keine Störung der Naherholung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen, Entlastung vom Verkehr im Ortskern	nein



5.400 m²
"VEP Weiherstraße

15.700 m²
Bebauungsplan "GE Neufrach C

49.325 m² Extensivierung

davon

43.525 m² Streuobstwiese
= ca. 330 Bäume

davon
ca. 75 St. Wildobst

3.700 m² Feldhecken

2.100 m² Waldsaum

Gemeinde Salem - Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken Fl. St. Nr. 468 + 463, Gemarkung Überlingen - Lippertsreute Gesamtkonzeption M 1 : 1000 Februar 2009

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum VEP „Weiherstraße II"

Der oben angeführte VEP ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 15.05.2009 in Kraft getreten. Es konnte ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Betriebsaussiedlung des Estrichbetriebes Meschenmoser aus der Ortsmitte Beuren realisiert werden soll. Neben dieser Aussiedlung wird ein weiterer, im Ortsteil Beuren ansässiger Betrieb Kästle, ausgelagert.

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des VEP eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Geprüfte Planungsalternativen

zu erstellen.

1. Umweltbelange

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbewertung erarbeitet. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung hat bei Gegenüberstellung des Bestandes

- intensiv landwirtschaftlich genutzt als Acker- und Grünland - mit der Planung ermittelt, dass die Schutzgüter Klima/Luft, Wasser, Flore/Fauna und Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Lediglich im Schutzgut Boden verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 5.325 m² außerhalb des Plangebietes, der auf Flst.-Nr. 463 auf Gemarkung Überlingen – Lippertsreute durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen wird. Das gleiche gilt für 72.009 Biotopwertpunkte, die ebenfalls auf der Fläche in Lippertsreute ausgeglichen werden können. Die Fläche konnte von der Gemeinde erworben werden und wird in größerem Umfang und teilweise bereits im Vorfeld künftiger Eingriffsmaßnahmen als zusammenhängende Ausgleichsfläche entwickelt.

2. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 04.01.2008 und wurde am 11.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte durch eine Informationsveranstaltung am 21.04.2008 und anschließende Einsichtmöglichkeit bis 05.05.2008. Weder bei der anberaumten Informationsveranstaltung fand eine Beteiligung statt noch bei der anschließenden Einsichtnahmemöglichkeit.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 erfolgte am 02.04.2008. Erhebliche Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der VEP mit Begründung und Umweltbericht vom 22.12.2008 bis 21.01.2009 öffentlich ausgelegt.

Es ging eine Anregung einer Beurener Bürgerin ein, die den Bedarf für dieses Gewerbegebiet im Ortsteil Beuren bezweifelte. Die Ausweisung des Gewerbegebietes stellt ihres Erachtens eine Belastung des Ortsteils Beuren dar.

Durch die Aussiedlung aus der Ortsmitte wird ein wichtiges Sanierungsziel der „Ortskernsanierungsmaßnahme Beuren" erreicht. Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes am südlichen Ortsrand, angrenzend an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet, werden weder aus Sicht der Planer noch der Fachbehörden Bedenken gesehen.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange gingen keine grundsätzlichen Bedenken ein.

Sonstige, kleinere Anregungen der Fachbehörden wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

3. Geprüfte Planungsalternativen

Es wurde über keine Planungsalternativen diskutiert, da diese für das Gebiet nicht vorhanden sind. Durch die Angliederung an ein bestehendes Gewerbegebiet können keine Beeinträchtigungen gesehen werden. Die Aussiedlung des störenden Betriebes aus der Ortsmitte stellt ein vorrangiges Sanierungsziel dar.

Salem, den 07.05.2009

Amt für Bauwesen und Liegenschaften

Angela Nickl