

Gemeinde Schwendi

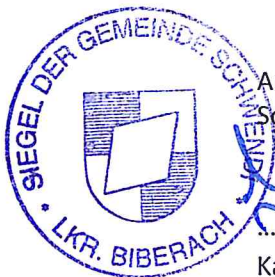
Gemarkung Schwendi
Kreis Biberach

Bebauungsplan „Schillingstraße“ in Schwendi

A. Begründung zum Bebauungsplan

B. Umweltbericht zum Bebauungsplan

C. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften



Anerkannt,
Schwendi, den **14. MAI 2019**

Karremann
Karremann, Bürgermeister

Aufgestellt: RF/Br
Riedlingen, den 13.05.2019

F U N K
I N G E N I E U R B Ü R O

Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen
Telefon: 07371 / 1800-0 – Fax: 1800-10

Inhaltsverzeichnis:

A. Begründung zum Bebauungsplan.....	4
1. Ziel und Zweck der Planung.....	4
2. Beschreibung des Planbereiches und städtebauliche Zielsetzung.....	5
3. Verkehrliche Erschließung.....	7
4. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser-, Gas- und Stromversorgung.....	8
5. Geologie/Altlasten.....	8
6. Bodenordnung.....	9
7. Städtebauliche Daten.....	9
B. Umweltbericht.....	10
1. Einleitung.....	10
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	10
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes.	11
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	12
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	12
2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	16
2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen.....	19
2.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz - Eingriffsregelung nach § 1a BauGB.....	21
2.4.1 Beschreibung und Bewertung des Ausgangszustandes	21
2.4.2 Beschreibung und Bewertung des Zielzustandes	22
2.4.3 Vergleich Zielzustand mit Ausgangszustand.....	24
2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	30
2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs.6 Nr. 7 j BauGB.....	30
3. Zusätzliche Angaben.....	30
3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	30
3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung.....	31
3.3 Zusammenfassung	31
3.4 Quellenangaben.....	33
C. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	34

Gemeinde Schwendi - Kreis Biberach

Bebauungsplan „Schillingstraße“ in Schwendi

Begründung zum Bebauungsplan / Umweltbericht / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 13.05.2019

Anlage 1 „Tierökologische Bestandserfassung und Artenschutzrechtliche Einschätzung“ vom Oktober 2018,
Büro „Umweltkonzept“, Dipl. Biologin Tanja Irg

Anlage 2 „Formblatt zur Natura 2000 - Vorprüfung in Baden-Württemberg“ vom 10.09.2018,
Büro „Umweltkonzept“, Dipl. Biologin Tanja Irg

Anlage 3 „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Schillingsstraße““ vom 12.10.2018,
Büro „GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen Ingenieurgesellschaft mbH“

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung

Am südwestlichen Rand von Schwendi lagen seit 2014 die Flächen des ehemaligen Holzwerkes Schilling brach. Die Gebäude und die Anlagen verfielen.

Die Firma Südpack (Firma Südpack Grundstücks I GmbH) aus Ochsenhausen hat nun große Teile der Flächen erworben und will diese wieder einer Nutzung zuführen. Dadurch erfährt Schwendi eine wirtschaftliche Stärkung und neue Arbeitsplätze werden geschaffen.

Auf den Flächen sollen Anlagen zur Lagerung, Sortierung und Aufbereitung von Kunststoffen errichtet werden.

Zum Umbau und zur Sanierung wurden die Flächen bereits abgeräumt. Gebäude wurden teilweise saniert und neue Gebäude bereits errichtet. Im Juli 2017 hat die Firma Südpack ein erstes Baugesuch zur Nutzungsänderung eines vorhandenen leerstehenden Gebäudes in eine Produktionshalle und zur Erhöhung der Gebäudehöhe eines vorhandenen Gebäudes auf insgesamt ca. 20 m Höhe eingereicht. Die Baugenehmigung wurde inzwischen erteilt und das Bauvorhaben verwirklicht.

Um die Baugenehmigungsverfahren zur Errichtung von gewerblichen Anlagen zukünftig zu vereinfachen, werden die Flächen durch einen Bebauungsplan überplant. Dadurch werden die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Der Bebauungsplan wird in einem „normalen“, keinem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 8,3 ha. Im östlichen Teil des Bebauungsplanes „Schillingstraße“ werden die bereits mit dem Bebauungsplan Gewerbegebiet „Saun – Gutenzeller Straße“ im Jahre 2000 überplanten Gewerbeflächen mit ca. 1 ha, Straßenflächen mit 0,35 ha und Grünflächen mit 0,07 ha neu überplant. Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes werden die bereits mit dem Bebauungsplan „Gerberwiesen II“ in 1995 überplanten 0,2 ha Grünflächen übernommen und wieder als Grünflächen festgesetzt.

Die gesamte Planfläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan umfasst auch den im Flächennutzungsplan als Wasserfläche dargestellten Triebwerkskanal des vorhandenen Wasserkraftwerkes. Durch den Bebauungsplan werden im Wesentlichen bereits vorhandene Gewerbeflächen wieder eine Nutzung zugeführt.

2. Beschreibung der Planbereiche und städtebauliche Zielsetzung

Westlicher Planbereich

Der westliche Planbereich umfasst den größten Teil einer sich zwischen der Rot und dem Triebwerkskanal erstreckende Insel. Dabei handelte es sich, vor der Wiedernutzung durch die Fa. Südpack, im Wesentlichen um eine aus ehemaligen gewerblichen, teilweise auch aus maroden Gebäuden und aus Asphaltflächen bestehende Gewerbebrache.

Die nördlichen und südlichen spitz zulaufenden Enden der Insel bestehen aus vorhandenen Grünflächen. Im nördlichen Teil der Insel liegt in den Grünflächen ein Regenrückhalte- und Absetzbecken.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen liegen alle, mit der Ausnahme einer kleinen Industriegebietsteilfläche von 0,04 ha im bisherigen Innenbereich.

Die Bauflächen werden hier als Industriegebiet ausgewiesen. Es sind dabei grundsätzlich alle Nutzungen zulässig, die nach dem § 9 der BauNVO in einem Industriegebiet zulässig sind. Für das Plangebiet unpassende Nutzungen werden jedoch entsprechend der Auflistung ausgeschlossen.

Die Fa. Südpack benötigt aus produktionstechnischen Gründen hohe Gewerbehallen. Als maximale Gebäudehöhe wird im Industriegebiet deshalb 30 m zugelassen. Als maximales Maß der baulichen Nutzung wird die Baumassenzahl 10 festgelegt.

Durch den westlich an den Bebauungsplan anschließenden Gewässerrandstreifen der Rot ist das Industriegebiet nach Westen und Süden, zur freien Landschaft hin, eingegrünt.

Mittlerer Planbereich

Der mittlere Planbereich liegt östlich des Triebwerkskanals und westlich der vom Bebauungsplan „Saun-Gutenzeller Straße“ umfassten Flächen. Auch hier handelte es sich im Wesentlichen um eine aus ehemaligen gewerblichen, teilweise auch maroden Gebäuden und aus Asphaltfläche bestehende Gewerbebrache.

Im Norden dieses Planbereichs liegen Grünflächen. Der südliche Abschluss des dieses Planbereichs besteht aus einem vorhandenen asphaltierten Weg, der im Bebauungsplan „Saun-Gutenzeller Straße“ als Grasweg (Wirtschaftsweg/ Grünfläche) ausgewiesen ist.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen liegen alle, mit der Ausnahme einer Teilfläche des vorhandenen südlichen Wirtschaftsweges mit 0,05 ha, im bisherigen Innenbereich.

Im nordöstlichen Teil des mittleren Planbereichs liegt das ehemalige Betriebsleitergebäude des Holzwerkes Schilling mit Garten (GEe-Fläche), das inzwischen neben einer Wohnnutzung auch als Bürogebäude für den Holzhandelbetrieb Schilling in Gutenzell dient.

Die Flächen im mittleren Planbereich werden sowohl als Gewerbegebiet als auch als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die geplante Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet entspricht auch hier im Wesentlichen der bereits im Gewerbegebiet „Saun - Gutenzeller Straße“ festgesetzten baulichen Nutzung. Ausgeschlossen werden zusätzlich Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke. Beim Maß der baulichen Nutzung wird nun eine zulässige Gebäudehöhe von 20 m festgelegt und als Bauweise wird im Bebauungsplan „Schillingstraße“ eine abweichende Bauweise zugelassen.

Angrenzend an das eingeschränkte Gewerbegebiet des Bebauungsplanes „Saun – Gutenzeller Straße“ wird auch im Bebauungsplan „Schillingstraße“ ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Art der baulichen Nutzung in dem eingeschränkten Gewerbegebieten entspricht den zulässigen Nutzungen in dem südlich angrenzenden allgemeinen Gewerbegebiet, wobei im eingeschränkten Gewerbegebiet allgemein nur die Nutzungen zugelassen werden die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Gebäudehöhe wird analog zum östlich angrenzenden vorhandenen eingeschränkten Gewerbegebiet auf 10 m begrenzt. Es wird ebenso eine offene Bauweise festgesetzt.

Östlicher Planbereich

Der östliche Planbereich ist bereits vom Bebauungsplan „Saun-Gutenzeller Straße“ überplant. Von dem Bebauungsplan „Saun-Gutenzeller Straße“ werden hier die Gewerbeflächen und die Straßenflächen der Schillingstraße übernommen.

Die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen in den aktuellen Bebauungsplan übernommen. Zusätzlich ausgeschlossen werden zusätzlich Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke. Beim Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Gebäudehöhe von 12 m auf 20 m erhöht. Weiterhin wird für bisherige offene Bauweise nun eine abweichende Bauweise zugelassen.

Allgemeines

Der Triebwerkskanal für die Wasserkraftnutzung wird als Wasserfläche festgesetzt. An einer vorhandenen und an zwei zusätzlichen Stellen darf er überbaut oder mittels Brücken überquert werden. Das nördliche und das südliche Ende des Triebwerkskanals werden als Wasserfläche ausgewiesen und sind somit nicht überbaubar.

Im nördlichen und südlichen Planbereich werden die außerhalb der vorhandenen Gewerbeflächen liegenden Grünflächen (ca. 0,9 ha) durch Festsetzungen als solche gesichert.

In allen Planbereichen ist durch die geplante zukünftige Nutzung eine umfangreiche Umgestaltung des gesamten bisherigen Areals erforderlich. Zur Vorbereitung der geplanten Umgestaltung des gesamten Areals wurden die Bauflächen bereits frei gemacht.

Für die Gewerbe- und Industrieflächen im Geltungsbereich wurde vom anerkannten Sachverständigenbüro „GN Bauphysik“ eine Lärmemissionskontingentierung nach DIN 45691, Anhang A durchgeführt. Dabei wurde eine Bestandsaufnahme der umliegenden Bebauung, also die Bebauung im Gewerbegebiet „Saun – Gutenzeller Straße“, der Wohnbebauung östlich der K 7580 und der Bebauung im unbeplanten Innenbereich „Vorderer Saun“, also nördlich des Weges 998/10, durchgeführt. Hierbei wurden die von der Geräuscheinwirkung unmittelbar betroffenen Immissionsorte (Wohn- und Bürogebäude und sonstige schutzbedürftige Nutzungen) außerhalb des Plangebietes ermittelt und für diese Gesamtimmissionsgrenzwerte bestimmt. Die bebaubare Fläche im Planbereich „Schillingstraße“ wurde zur Kontingentfestsetzung in einzelne Teilflächen unterteilt. Für diese Teilflächen wurden nun Emissionskontingente pro m² jeweils für Tag- und Nachtzeiten errechnet. Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung in der Umgebung wurde dabei eine Vorbelastung von 6 dB(A) berücksichtigt. Für Schallimmissionen in Richtung Südost bis Südwest, entgegen gesetzt zur vorhandenen Bebauung, wurden zusätzliche Emissionskontingente ermittelt. Dazu wurden im Bebauungslageplan Richtungssektoren festgelegt. Für Lärmemissionen die in Richtung der Sektoren abstrahlen sind Zuschläge zu den Kontingenten zulässig.

Die maximal zulässige Höhenlage der Gebäude der einzelnen Gewerbeteilflächen wurde anhand des vorhandenen Geländes ermittelt und festgesetzt.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Büro „Umweltkonzept“ ein umfangreiches Artenschutzgutachten erstellt. Die darin aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen mit aufgenommen. Der Bebauungsplan kann bei Beachtung der Maßnahmen artenschutzfachlich zugelassen werden.

3. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Hupterschließung des Werksgeländes der Fa. Südpack erfolgt vom Süden über die vorhandene Einmündung Schillingstrasse/Gutenzeller Straße (K 7580) mit Linksabbiegespur, danach über die Schillingstraße und über den Weg 1006/2. Der vorhandene Weg 1006/2 wird dazu in Richtung Norden auf das Flst. 1019/3 verbreitert, teilweise verlagert und technisch ausgebaut. Die geplante Hauptzufahrt zum Werksgelände ist im Bebauungslageplan informell dargestellt. Im Westen der Hauptzufahrt wird der Triebwerkskanal mittels einer Brücke überquert. Zusätzliche Nebenzufahrten von der Schillingstraße sind entsprechend den betrieblichen Erfordernissen möglich.

Die Beleuchtung des Werksgeländes erfolgt entsprechend dem Stand der Technik mit insektenfreundlichen, energiesparenden LED-Leuchten.

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

Die bestehende Entwässerung wird beibehalten.

Die Trinkwasserversorgung ist von der Schillingstraße her durch das örtliche Netz gewährleistet.

Der Löschwasserbedarf ist durch das örtliche Netz und durch die Rot gesichert.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW.

Die Gasversorgung erfolgt durch die Erdgas Südwest.

5. Geologie/ Altlasten

Die Fa. Südpack hat zu den auf dem Areal geplanten oder bereits ausgeführten Bauvorhaben verschiedene geotechnische Untersuchungen durchführen lassen.

Die geologische Situation stellt sich danach wie folgt dar: An allen Untersuchungspunkten wurde das Gelände zwischen 0,4 m und 2,5 m mit unterschiedlichen Materialien künstlich aufgefüllt. Unterhalb den Auffüllungen wurden Aueablagerungen oder Verwitterungslehme aufgeschlossen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung aus Kies, Sand oder Schluff zusammensetzten. Darunter schießen sich Talsande und Talkiese an. Stellenweise reichen die Talkiese auch bis direkt an die Auffüllungen heran. Unterhalb der Talsande und Talkiese ab einer Tiefe von 3,2 m bis 6,1 m wurde die Obere Süßwassermolasse angetroffen. Die Molasse setzt sich aus Schluff und aus Fein- bis Mittelsand zusammen.

Die Talkiese und Talsande sind ein starker bis sehr starker wasserdurchlässiger Grundwasserleiter. Die gemessenen Grundwasserstände liegen zwischen 1,4 m und 2,4 m unterhalb der Geländeoberfläche. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Südost nach Nordwest.

Das Areal war auf Grund der vorgegangenen Nutzung als Altlastverdachtsfläche ausgewiesen. Zur Abklärung der Verhältnisse wurde vor Aufstellung des Bebauungsplanes im April 2017 von der Fa. Südpack Verpackungen ein Fachbüro beauftragt eine orientierende Altlastenerkundung durchzuführen.

Als Ergebnis kann zusammengefasst werden, dass in allen genommenen Proben die erforderlichen Grenzwerte eingehalten wurden. Das heißt der Boden kann für Auffüllungen uneingeschränkt wieder verwendet werden. Da die Analysen an Mischproben durchgeführt wurden, sind aber erhöhte Werte welche die Grenzwerte überschreiten, in einzelnen Schichten nicht gänzlich auszuschließen. Weiterhin werden aus Vorsorgegründung im Gutachten empfohlen künstliche Auffüllungen, welche Fremdkomponenten enthalten bzw. verfärbt sind, zu entsorgen. Aus Bohrpunkten sowie aus dem bestehenden Brunnen wurden Wasserproben genommen und

untersucht. Alle untersuchten Proben halten die Grenzwerte der Trinkwasserverordnung ein. Aufgrund der in dem Gutachten dargestellten Untersuchungsergebnisse hat das Landratsamt den Altlastenstandort neu bewertet und ihn im September 2017 aus dem Bodenschutz und Altlastenkataster mit Handlungsbedarf A ausgeschieden.

6. Bodenordnung

Die Flurstücke 999/1, 999/4, 1000, 1000/2, 1005, 1019/3, 1023, 1024, 1025, 1026, 1034/1, 1034/2, 1034/3, 1035/1, 1035/3, und 1442/61 befinden sich im Eigentum der Südpack Grundstücke I GmbH.

Das Flurstück 1019, befindet sich im Eigentum der GbR Marchtaler Straße.

Die Flurstücke 1006/1, 1006/2, 1006/3 und 1479/3 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Schwendi.

Die Flurstücke 46/9, 998/2 und 998/4 befinden sich in Privateigentum.

7. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes – ca.:	ca. 82.690 m ²	= 100 %
- Gewerbegebietsfläche bereits durch Bebauungsplan „Saun-Gutenzeller Straße“ überplant	ca. 9.910 m ²	= 12 %
- Gewerbeflächen, bisher noch nicht überplant	ca. 16.270 m ²	= 20 %
- Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 7.230 m ²	= 9 %
- Industriegebiet	ca. 24.100 m ²	= 29 %
- Straßenflächen (Schillingstraße)	ca. 3.500 m ²	= 4 %
- Wasserflächen	ca. 4.260 m ²	= 5 %
- Grünflächen, bisher noch nicht überplant	ca. 15.120 m ²	= 18 %
- Grünflächen bereits durch Bebauungsplan „Gerberwiesen II“ überplant	ca. 2.300 m ²	= 3 %

B. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Am südwestlichen Rand von Schwendi hat die Fa. Süpack große Teile der seit Jahren brachliegenden Gewerbeflächen erworben und ist dabei diese wieder einer Nutzung zu zuführen. Es sollen auf den Flächen Anlagen zur Lagerung, Sortierung und zum Aufbereiten von Kunststoffen errichtet werden. Dazu wird ein allgemeiner Bebauungsplan aufgestellt.

Die Bebauungsplanfläche beträgt ca. 8,3 ha, davon sollen ca. 5,7 ha einer gewerblichen Bebauung zugeführt werden. Der größte Teil der geplanten Bauflächen (ca. 5,6 ha) können bereits dem jetzigen Innenbereich zu geordnet werden. Die gewerblichen Flächen werden als eingeschränktes Gewerbegebiet, als Gewerbegebiet und als Industriegebiet ausgewiesen. Im Norden und Süden des Planbereiches werden großflächige Grünbereiche festgesetzt.

Die Fa. Süpack benötigt aus produktionstechnischen Gründen hohe Gewerbehallen, deshalb werden im Gewerbegebiet bis zu 20 m und im Industriegebiet bis zu 30 m hohe Gebäude zugelassen.

Zur Beachtung möglicher Immission auf die außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Wohn- und Gewerbegebiete wurden durch ein Fachbüro die maximal zulässigen Lärmemissionskontingente errechnet. Diese sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Die verkehrliche Haupteinschließung der Fa. Süpack erfolgt über den südlichen Werksbereich und die Schillingstraße weiter in Richtung Süden zur K 7580.

Die Planfläche ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche ausgewiesen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein umfangreiches Artenschutzgutachten erstellt. Die darin aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die am Plangebiet vorbeifließende Rot mit begleitendem Auwald ist als FFH-Gebiet („Rot, Bellamonter Rottum und Dürnach“) kartiert. Zusätzlich ist der die Rot begleitende Bachauwald („Auwald an der Rot zwischen Schwendi und Huggenlaubach“) auch als Offenlandbiotop geschützt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Rot liegt der Kernraum einer Biotopverbundfläche mittlerer Standorte.

Wasserschutzgebiete sind im weiteren Planumgriff keine vorhanden. Im Nordwesten und im Südwesten des Bebauungsplans liegen Teilbereiche innerhalb der „HQ 100-Überflutungsfläche“ der Hochwassergefahrenkarte. Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

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

Durch die im Planbereich liegenden Überschwemmungsgebiete und durch den quer durch das Plangebiet fließenden Triebwerkskanal sind in der Planung die im Wasserhaushaltsgesetz und im Wassergesetz festgelegten Ziele besonders zu beachten.

Zur Berücksichtigung möglicher Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Menschen und seine Gesundheit und zur Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere in der näheren Umgebung des Bebauungsplanes werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm besonders beachtet. Diese bilden die Grundlage der in einem Schallgutachten ermittelter Emissionskontingente.

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

Weiterhin sind durch das an den Planbereich direkt anschließende FFH-Gebiet und Offenlandbiotop und durch eine weiter westlich vorhandene Biotopverbundfläche das Naturschutzgesetz des Bundes und das Landesnaturschutzgesetz besonders zur berücksichtigen.

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

Die Planfläche ist nicht im Flächennutzungsplan enthalten, deshalb werden die allgemeinen Ziele des Regionalplanes im Bebauungsplan beachtet.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Schutzgut	Beschreibung des Bestandes
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Vorhandene verwilderte Gewerbebrache mit sukzessivem Gehölzaufwuchs, leerstehenden maroden Gewerbehallen und sonstigen ungenutzten baulich Anlagen und Asphaltflächen. - Ungenutztes Wasserkraftwerk. - Westlich angrenzender Auwald der Rot. - Südlich angrenzend landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen und eine Regenwasserbehandlungsanlage der Gemeinde. - Immissionsvorbelastung in den östlichen Wohngebieten durch bereits vorhandene gewerbliche Nutzungen in den Gewerbegebieten „Saun-Gutenzeller Straße“ und „Gerberwiesen II“. - Vom Plangebiet durch ungenutzte Gewerbeflächen im Moment keine ausgehenden Emissionen. - Planflächen haben keine Bedeutung für Naherholung. Beim Betreten der Brachflächen besteht teilweise Lebensgefahr. - Gewerbebrache verursacht eine Störung des Landschaftsbildes. <p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung der bisherigen Gewerbebrache. Allmählicher Zerfall der Gebäude und Anlagen. Langfristiger Entwicklung in einen Auwald. - Die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache wird verhindert. Erforderlicher Bedarf an Gewerbeflächen für die Entwicklung eines Gewerbebetriebes kann nicht befriedigt werden. Der Gewerbebetrieb benötigt Flächen an anderer Stelle zur Weiterentwicklung. - Die wirtschaftliche Weiterentwicklung von Schwendi wird verhindert. - Keine Wiedernutzbarmachung des Wasserkraftwerkes zur klimaneutralen Stromerzeugung.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Der westliche Planbereich umfasst den größten Teil einer zwischen der Rot und einem Triebwerkskanal sich erstreckenden Insel. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um eine aus ehemaligen gewerblichen, teilweise auch aus maroden Gebäuden und Asphaltflächen bestehende Gewerbebrache. Die nördlichen und südlich spitz zulaufenden Enden der Insel bestehen aus vorhandenen Grünflächen. Im nördlichen Teil der Insel liegt in den Grünflächen ein Regenrückhalte- und Absetzbecken. Zur Vorbereitung der geplanten Umgestaltung des Areals wurden die Bauflächen bereits freigemacht. Westlich an die Insel schließt sich der Auwald der Rot an. Östlich des Triebwerkskanals liegen ebenso weitere ehemalige gewerbliche Flächen mit teilweise maroden Gebäuden und Asphaltflächen. Entlang der Schillingstraße liegen bisher unbebaute Flächen die zur Vorbereitung der geplanten Umgestaltung bereits durch Gehölzfällungen freigemacht wurden. Der Bereich entlang der Schillingstraße ist durch einen Bebauungsplan bereits überplant. - Durch ein Fachbüro wurde die Bedeutung der Flächen für den Artenschutz überprüft (s. Anlage 1 zum Umweltbericht). Vögel: Im Untersuchungsgebiet (Plangebiet und angrenzende Bereiche) wurde eine flächendeckende Brutvogelkartierung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt dass die Rot und ihre gewässerbegleitenden Gehölze einen wichtigen Brut- und Rückzugsraum für viele Vogelarten darstellt. Ebenfalls von Bedeutung ist ein Bestandsgebäude mit ca. 30 Mehlschwalbennestern. Die sonstigen bebauten Flächen sind für die Vögel nur von untergeordneter Bedeutung. Fledermäuse: Im Untersuchungsgebiet wurden durch abendliche Begehungen die Flugaktivität und durch Gebäudebegehungen die potentiellen und tatsächliche Quartiermöglichkeiten von Fle-

Schutzgut	Beschreibung des Bestandes
	<p>dermäusen untersucht. Dabei wurde eine erhöhte Flugaktivität entlang der Rot festgestellt. In diesem Bereich befinden sich Gehölze die möglicherweise Quartiere von Fledermäusen beinhalten. Gemäß der Habitatausstattung sowie der festgestellten Arten ist für die Rot und deren Gehölzbestand von einer mittleren bis hohen Bedeutung aus Sicht des Fledermausschutzes auszugehen. Das bereits bebaute Gewerbegebiet bleibt trotz vorhandenem Quartierpotential für Fledermäuse hinter den Erwartungen zurück. Die bisher un bebauten Flächen entlang der Schillingstraße sind für Fledermäuse nur von sehr untergeordneter Bedeutung.</p> <p>Amphibien: Das im nördlichen Teil der Insel liegende Regenrückhalte- und Absetzbecken und die südlich außerhalb des Planbereiches liegenden Absetz- und Retentionsfilterbecken wurden durch Begehungen aufgesucht und speziell auf Amphibien hin untersucht. In dem im nördlichen Teil der Insel liegenden Becken wurden kein Laich und keine Kaulquappen festgestellt. Außerdem wurde keine rufende Population gefunden. In den Becken südlich außerhalb des Planbereichs wurden Kaulquappen des Grasfrosches festgestellt. Diese Becken stellen für den Grasfrosch ein Fortpflanzungslebensraum dar. Im Bereich der Gehölze entlang der Rot wurden Grasfrosch und Erdkröte festgestellt.</p> <p>Reptilien: Reptilien wurde durch Sichtbeobachtung kartiert. Bei den Begehungen wurde auf geeignete Witterung, Jahres- und Tageszeit geachtet. Trotz intensiver Suche konnte keine Eidechsen im Planbereich gefunden werden. Ein potentiell es Vorkommen der Blindschleiche ist anzunehmen, da kleinräumige besonnte Habitatstrukturen vorhanden sind.</p> <p>Tagfalter: Die Erfassung der tagaktiven Schmetterlinge erfolgte durch Sichtbeobachtung. Des Weiteren wurden Futterpflanzen nach Larven abgesucht. Hierbei wurden auch Nachtfalter mitberücksichtigt. Während die zentralen Bereiche des Untersuchungsgebietes von untergeordneter Bedeutung sind, stellen vor allem die nördlichen und südlichen Überschwemmungsbereiche für diese Artengruppe einen Lebensraum dar. Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich um verbreitete Arten, die im Naturraum zum Teil noch vergleichsweise häufig vorkommen. Insgesamt ist das Plangebiet für diese Artengruppe von durchschnittlicher Bedeutung.</p> <p>Biber: Die angrenzende Rot und ihre Gehölze hat für den Biber eine sehr hohe Bedeutung. Die Biberburg befindet sich im nördlichen Bereich der Insel im Gewässerrandstreifen der Rot außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Biberpopulation legte bisher im Bereich des Bebauungsplanes keine Stauungen im Gewässer an. Maßnahmen zum Schutz von Altbäumen um Bisschäden zu verhindern sind bereits erfolgt.</p> <p>Gesamtbewertung der Teilflächen: Anhand dem Habitatpotential und der Kartierungsergebnisse wird die ökologische Bedeutung einzelner Teilflächen in drei Bewertungskategorien niedrig, mittel und hoch eingeteilt. Das Gelände hat insgesamt eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit. Als hochwertig werden lediglich die Rot mit ihren Ufergehölzen eingestuft.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch das Fachbüro wurden mögliche Beeinträchtigungen der geplanten Nutzung auf das FFH-Gebiet „Rot, Bellamonter Rot und Dürnach“ durch eine Natura 2000 – Vorprüfung überschlägig ermittelt (s. Anlage 2 zum Umweltbericht). Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen oder Lebensstätten von Arten wurde dabei nicht ermittelt. Es ist danach von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets auszugehen. - Das geschützte Biotop „Auwald an der Rot zwischen Schwendi und Huggenlaubach“ wird durch die geplante Maßnahmen nicht beeinträchtigt. - Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Vogelschutzgebiete sind im weiteren Umkreis keine vorhanden und somit nicht betroffen. - Auf der Westseite der Rot liegt ein Kernraum einer Biotopverbundfläche mittlerer Standorte. Die Fläche wird als Wiese genutzt. Durch die Nutzungsänderung im Planbereich ist keine Beeinträchtigung auf die Biotopverbundfläche zu erwarten. Die Vernetzungsfunktion wird durch das Vorhaben nicht unterbrochen bzw. beeinträchtigt.

Schutzgut	Beschreibung des Bestandes
	<p><u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung der bisherigen Flächennutzung, keine Veränderung des Zustandes in Bezug auf das Schutzgut zu erwarten. - Eine allmähliche Bewaldung wird die auf das Offenland angewiesene Tier- und Pflanzenarten zurück drängen.
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Der größte Teil im der Bebauungsplan ausgewiesen bebaubaren Flächen sind dem Innenbereich zu zuordnen. Sie sind bereits mit Gebäuden bebaut oder asphaltiert. Bei deren Wiedernutzung findet somit kein Flächenverbrauch und auch kein Eingriff in das Schutzgut Fläche statt. Zusätzlich werden am Südrand nur ca. 0,09 ha Außenbereichsfläche einer zukünftigen Bebauung zugeführt. <p><u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung der bisherigen ungenutzten Gewerbebrache. - Bei einer Verlagerung der Betriebserweiterung an einen anderen Standort sind am verlagerten Standort zusätzliche Flächenversiegelungen zu erwarten.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fa. Südpack hat auf dem Areal mehrere geologische Untersuchungen durchführen lassen. An den Untersuchungspunkten wurde festgestellt, dass das Gelände an allen Punkten zwischen 0,4 m und 2,5 m mit unterschiedlichen Materialien künstlich aufgefüllt wurde. Unterhalb der Auffüllungen wurden bei den geologischen Untersuchungen Aueablagerungen und Verwitterungslehme aufgeschlossen. - Vor Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Fa. Südpack eine Altlastenuntersuchung beauftragt. Aufgrund der in dem Altlastengutachten dargestellten Untersuchungsergebnisse hat das Landratsamt den Altlastenstandort neu bewertet und ihn 2017 aus dem Bodenschutz und Altlastenkataster mit Handlungsbedarf A ausgeschieden. - Nach den offiziellen Bodenkarten ist Lehm oder lehmiger Sand als natürlicher Bodentyp kartiert. Es ist danach von folgenden Bodenwertstufen auszugehen: Standort für die natürliche Vegetation (Bedeutung für schutzwürdige Pflanzen), keine hohe und sehr hohe Bewertungen, d.h. geringe bis mittlere Bewertungsklasse. Standort für Kulturpflanzen (natürliche Bodenfruchtbarkeit), mittlere Bewertungsklasse. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (Aufnahme von Niederschlagswasser bzw. Abflussverzögerung bzw. Verminderung), geringe bis hohe Bewertungsklasse. Filter und Puffer für Schadstoffe, mittlere Bewertungsklasse. Gesamtbewertung: 1,67 bis 2,33 (mögliche Wertstufenskala von 0,0 bis 4,0). <u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung der bisherigen „Bodenqualitäten“. - Keine Änderung in Bezug auf Schutzgut zu erwarten
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Kein ausgewiesenes Wasserschutzgebiet. - Kein Quellschutzgebiet betroffen. - Fläche hat für die Grundwasserneubildung geringe Bedeutung, da große Teil der Flächen bereits versiegelt sind. - Das Plangebiet wird von einem Kraftwerkskanal durchflossen. Oberhalb des Triebwerkes ist das Kanalprofil teilweise mit Betonmauern gesichert, teilweise handelt es sich auch um ein reines Erdprofil. Unterhalb des Triebwerkes ist das Kanalprofil mit Flussbausteinen gesichert. Größenteils handelt es sich aber hier um ein Erdprofil. - Westlich, außerhalb des Plangebietes, verläuft die Rot, die im südlichen Bereich zur Ableitung des Wassers in den Kraftwerkskanal um ca. 2,5 m aufgestaut wird. Im nördlichen Planbereich

Schutzgut	Beschreibung des Bestandes
	<p>wird das zur Energieerzeugung genutzte Wasser wieder der Rot zugeführt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Teile des Plangebietes liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Hochwassergefahrenkarte (HQ 100 – Flächen) und innerhalb von Hochwasserrisikogebieten (HQ extrem - Flächen). <p><u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Änderungen in Bezug auf das Schutzgut zu erwarten
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Lokales Kaltluftammelgebiet (Rottal), ansonsten geringe klimatische Bedeutung. - Gute Luftqualität. - Vorhandene Lärmimmission durch östlich angrenzendes Gewerbegebiet und durch vorhandene Kreisstraße. <p><u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Änderungen in Bezug auf das Schutzgut zu erwarten
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Schwendi im Tal der Rot zwischen der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes „Saun-Gutenzeller Straße“ im Osten und der Rot im Westen. Das Gelände fällt mit etwa 1 % nach Westen ab. Das Plangebiet selber besteht aus einer Gewerbebrache mit Gebäuden und Asphaltflächen und verwilderten Grünflächen. Östlichen des Planbereiches schließen sich in einem vorhandenen Gewerbegebiet bisher noch unbebaute Grünflächen und bereits bebaute Gewerbeflächen an. Im nordöstlichen Bereich grenzt eine Wohnbebauung an das Plangebiet. Weiter nördlich schließen sich dann wieder Gewerbeflächen an. Westlich wird die Planfläche durch einen ca. 15m breiten die Rot begleitenden durchgehenden Auwaldstreifen begrenzt. Der westliche Rand der Rot wird dagegen nur von einem lückigen, schmalen Gehölzstreifen begleitet. Weiter westlich schießt sich dann in der Talebene landwirtschaftliche Nutzung an. Im Süden grenzt das Plangebiet an die offene, landwirtschaftlich genutzte Landschaft an. - Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmale sind im weiteren Planbereich keine vorhanden. <p><u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Änderungen in Bezug auf das Schutzgut zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Kulturgüter sind keine bekannt. - Sachgüter sind die im Planbereich vorhandenen und seit 2014 nicht mehr genutzten Gebäude, Anlagen und Asphaltflächen. <p><u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei Nichtdurchführung der Planung verfallen die derzeit noch nutzbaren Gebäude, Anlagen und Asphaltflächen weiter.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	<ul style="list-style-type: none"> - Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht bekannt. <p><u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Änderungen in Bezug auf das Schutzgut zu erwarten.

2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und durch den Betrieb des geplanten Vorhabens	Bewertung der Erheblichkeit
Mensch	<p>Baubedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhte Lärm- und Staubbelastung während der Abrissarbeiten, der Bau- und Umbauarbeiten. <p>Anlagebedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veränderung des Landschaftsbildes durch den Bau von bis zu 30 m hohen Gewerbehallen. <p>Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhtes Verkehrsaufkommen im östlich angrenzenden Gewerbegebiet, in der Schillingstraße und in der Kreisstraße K 7580 zu erwarten. - Lärmemissionen durch die geplante gewerbliche Nutzung des Areals. - Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze in Schwendi. 	<ul style="list-style-type: none"> - gering - mittel - gering - mittel - positive Umweltauswirkung zu erwarten
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p>Baubedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhte Lärm- und Staubbelastung während der Abrissarbeiten, der Bau- und Umbauarbeiten. - Verdichtung von Böden auf südlicher Teilfläche. <p>Anlagebedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Gehölzstrukturen durch die bereits vollzogene Baufeldfreimachung. - Verlust von bisher unversiegelten Böden durch Versiegelungen und Überbauung (ca. 0,09 ha). - Veränderung der klimatischen Verhältnisse durch die Errichtung von Gebäuden. - Auswirkungen auf Tierarten wurden artenschutzfachlich untersucht. Das Gelände besitzt insgesamt nur eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit. Direkte Eingriffe bzw. Auswirkungen auf die wertvollen Gehölzbestände an der Rot finden nicht statt. Indirekte Beeinträchtigungen können durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden. <p>Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. Indirekte Beeinträchtigungen wie Störwirkungen durch Licht können durch entsprechende Maßnahmen vermindert werden. - Extensive Nutzung der Grünflächen durch planerische Festsetzungen. 	<ul style="list-style-type: none"> - gering - gering - mittel - mittel - gering - mittel - mittel - positive Umweltauswirkung zu erwarten

Schutzgut	Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und durch den Betrieb des geplanten Vorhabens	Bewertung der Erheblichkeit
Fläche	Baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen: - zusätzliche geplante Bebauung (ca. 0,09 ha).	- gering
Boden	Baubedingte Auswirkungen: - Belastung durch Baustellenverkehr, Aushub, Umlagerung, Verdichtung, Lagerung von Baumaterial im südlichen Teilbereich durch dort geplante zusätzliche Versiegelung. Anlagebedingte Auswirkungen: - Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung, Verdichtung und Umformung auf zusätzlicher geplanter Versiegelung (ca. 0,09 ha). Betriebsbedingte Auswirkungen: - Belastung der Böden gewerblich bedingte Schadstoffeinträge.	- mittel - mittel - gering
Wasser	Baubedingte Auswirkungen: - Auswirkungen durch zwei zusätzliche geplante Überquerungen (Brücken) des Triebwerkskanales. Anlagebedingte Auswirkungen: - Einschränkung der Grundwasserneubildung und Verlust von Verdunstungsflächen durch zusätzliche Versiegelung im jetzigen Außenbereich (0,09 ha). - Bebauung teilweise innerhalb von Hochwasserrisikogebieten (HQ extrem - Flächen). Betriebsbedingte Auswirkungen: - Gefahr von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser und in die Oberflächengewässer durch Gewerbebetrieb.	- mittel - gering - gering - gering
Klima und Luft	Baubedingte Auswirkungen: - Erhöhte Lärm- und Staubbelastung während der Abrissarbeiten, der Bau- und Umbauarbeiten. Anlagebedingte Auswirkungen: - Lärmemissionen durch die geplante gewerbliche Nutzung des Areals. Betriebsbedingte Auswirkungen: - Lärmemissionen durch die geplante gewerbliche Nutzung des Areals. - Erhöhung der Lufttemperatur durch Heizwärme, Abgase und Wärmeabstrahlung. - Luftverunreinigung durch gewerbliche Nutzung.	- gering - mittel - mittel - gering - gering
Land-schaft	Baubedingte Auswirkungen: - Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. Anlagebedingte Auswirkungen: - Durch hohe Gewerbehallen mit 10m bis 30m Höhe Beeinträchtigung der Ansicht vom Süden und Westen her auf Schwendi. Betriebsbedingte Auswirkungen: - Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten.	- gering - mittel - gering

Gemeinde Schwendi - Kreis Biberach

Bebauungsplan „Schillingstraße“ in Schwendi*Begründung zum Bebauungsplan / Umweltbericht / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 13.05.2019*

Schutzgut	Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und durch den Betrieb des geplanten Vorhabens	Bewertung der Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	<p>Baubedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine <p>Anlagebedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine <p>Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nicht mehr genutzten Gebäude, Anlagen und Asphaltflächen werden wieder einer Nutzung zugeführt. - Die vorhandene Schillingstraße wird einer besseren Ausnutzung zugeführt. 	<p>---</p> <p>---</p> <ul style="list-style-type: none"> - positive Umweltauswirkung zu erwarten - positive Umweltauswirkung zu erwarten
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	<p>Bau-, Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. 	<ul style="list-style-type: none"> - gering

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

Schutzgut Mensch

- Schutz von Lärmbelastungen in der Umgebung durch die Festsetzung von Lärmkontingenten.
- Festsetzung zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und zur zulässigen Höhe der Bebauung.
- Optische Aufwertung der ehemaligen Gewerbebrache durch Sanierung der Gebäude und Außenanlagen.
- Schaffung von Arbeitsplätzen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

- Artenschutzfachliche Untersuchung durch ein Fachbüro.
- Übernahme der im Artenschutzgutachten zusammengestellten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit denen die Betroffenheit der Tierarten vermieden oder verringert wird in den Textteil.
- Erhaltung bzw. ökologische Aufwertung von Grünflächen.
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit nach unten gerichtetem Lichtkegel.
- Privates Pflanzgebot für Bäume entlang der Schillingstraße und entlang dem Triebwerkskanal.
- Festsetzungen zum Bodenschutz.

Schutzgut Fläche

- Wiedernutzbarmachung von Gewerbebrache.

Schutzgut Boden

- Schutz des Bodens durch Bodenschutzfestsetzungen.
- Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen sind unzulässig.

Schutzgut Wasser

- Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen sind unzulässig.
- Erhaltung von verdunstungswirksamen Grünflächen.

Schutzgut Klima und Luft

- Erhaltung von klimawirksamen Grünflächen.
 - Nutzung von Wasserkraftwerk zu klimaneutralen Stromerzeugung.
 - Durch freie Gebäudestellung und freie Dachgestaltung sind optimale Sonnenenergienutzungen und energetische günstige Gebäudeformen und Gebäudestellungen möglich.
 - Verringerung von Lärmbelastungen durch die Festsetzung von Lärmkontingenten. Dabei werden für Teilflächen einzelne Emissionskontingente pro m² jeweils für Tag- und Nachtzeiten festgesetzt.
-

Schutzgut Landschaft

- Aufwertung des landschaftlich bereits vorbelasteten Areals durch Sanierung und optische Verbesserung der maroden Gebäude und Außenanlagen.
- Pflanzgebot für Bäume entlang der Schillingstraße und entlang des Treibwerkskanals.
- Beschränkung der max. Gebäudehöhen.
- Festsetzungen zu den Werbeanlagen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

- Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

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

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

Grundlage der Bewertung der Bodenmaßnahme ist neben der Ökokontoverordnung die Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB, Stand September 2011. Große Teilflächen des Bebauungsplanes sind bereits unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB (s. beiliegender Lageplan "Abgrenzung Innenbereich/Außenbereich"). Eingriffe sind deshalb bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig (§ 1a BauGB). Ein zusätzlicher Eingriff findet nicht statt. Lediglich im südlichen Bereich von Flst. 1026 (Außenbereich) wird teilweise eine Nutzungsänderung durchgeführt. Eine Bilanzierung in diesem Bereich wird durchgeführt. Teilflächen des Bebauungsplanes "Schillingstraße" werden vom Bebauungsplan "Saun - Gutenzeller Straße" umfasst (beplanter Innenbereich). Auf den übernommenen Flächen des Bebauungsplanes "Saun - Gutenzeller Straße" werden die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und die festgesetzten Straßenflächen jedoch nicht verändert. Ein zusätzlicher Eingriff findet deshalb nicht statt. Der im Bebauungsplan "Saun - Gutenzeller Straße" bisher als Wirtschaftsweg/Grünfläche festgesetzten Weg 1006/2 erfährt eine Nutzungsänderung und wird teilweise zur gewerblichen Fläche. Diese Nutzungsänderung ist ein Eingriff und wird bilanziert.

Die Trennlinie zwischen den festgesetzten gewerblichen Flächen und den Grünflächen im nördlichen Teil des Bebauungsplanes folgt der Trennlinie zwischen dem bisherigen Innen- und Außenbereich. Die zukünftige Nutzung der Grünflächen im Außenbereich entspricht der bisherigen Nutzung. Ein Eingriff findet deshalb nicht statt. Der Einfachheit halber wird deshalb nur der Teil des Bebauungsplanes "Schillingstraße" in dem ein wirklicher Eingriff erfolgt bilanziert.

2.4.1 Beschreibung und Bewertung des Ausgangszustandes

Biotopmaßnahmen:				
Biototyp/-Nr.:	Beschreibung/Ausprägung	ÖP/m² oder St.	m² oder St.	ÖP
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	Teilflächen der Flst.1006/2 Weg, 1006/3 und 1479/3, Flächen im Bebauungsplan "Saun- Gutenzeller Straße" als "grüner" Wirtschaftsweg ausgewiesen.	13	721	9.373
12.55 Kraftwerkskanal	Triebwerkskanal, vermessene Wasserfläche	8	1.120	8.960
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	südliche Teilfläche von Flst. 1026 und 999/4	13	5.887	76.531

Zwischensumme Biotopmaßnahmen:

7.728

94.864

Bodenmaßnahmen:								
Flst.Nr.	FIPU	AKI-WAS	NAT-BOD	NAT-VEG	GES-BEW	Öko-punkte pro m ²	Fläche	Öko-punkte
Teilfläche von Flst. 1006/2 (Weg)	x	x	x	x	x	0	601	0
Teilfläche von 1006/3, Teilfläche von Wirtschaftsweg	2	3	2	x	2,330	9,33	23	215
Teilfläche von 1479/3, Teilfläche von Wirtschaftsweg und von vermessem Wasserfläche Triebwerkskanal	2	1	2	x	1,670	6,66	147	979
Teilfläche von 999/4 und 1026, Triebwerkskanal und Grünfläche	2	3	2	x	2,330	9,33	6.957	64.909

Zwischensumme Bodenmaßnahmen:**7.728****66.102****Gesamtsumme:****160.966**

2.4.2 Beschreibung und Bewertung des Zielzustandes

Biotopmaßnahmen:		ÖP/m ² oder St.	m ² oder St.	ÖP
Biotoptyp/-Nr.:	Beschreibung/Ausprägung			
60.21 völlig versiegelte Straße	GE- + GI-Flächen: 939 m ² * 0,8 = 751 m ²	1	751	751
60.50 Garten	GE- + GI-Flächen: 939 m ² * 0,2 = 188 m ² + Grünfläche entlang Zufahrt 180 m ² , Summe: 368 m ²	6	368	2.208
12.55 Kraftwerkskanal	Triebwerkskanal, vermessene Wasserfläche	8	1.120	8.960
33.43 Magerwiese mittlerer Standorte	durch Festsetzungen aufgewertete Fettwiese	21	5.489	115.269

Zwischensumme Biotopmaßnahmen:**7.728****127.188**

Gemeinde Schwendi - Kreis Biberach

Bebauungsplan „Schillingstraße“ in Schwendi*Begründung zum Bebauungsplan / Umweltbericht / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 13.05.2019*

Bodenmaßnahmen:								
Fst.Nr.	FIPU	AKI-WAS	NAT-BOD	NAT-VEG	GES-BEW	Öko-punkte pro m ²	Fläche	Öko-punkte
Teilfläche von Fst. 1006/2 (Weg), versiegelte Fläche: GE-Fläche 541 m ² * 0,8 = 433 m ²	x	x	x	x	x	0	433	0
Teilfläche von Fst. 1006/2 (Weg), nicht versiegelte Fläche: GE-Fläche 541 m ² * 0,2 = 108 m ² + Grünfläche 60 m ² , Summe: 168 m ²	x	x	x	x	x	0	168	0
Teilfläche von Fst. 1006/3, Teilfläche von gepl. Grünfläche	2	3	2	x	2,330	9,33	23	215
Teilfläche von Fst. 1479/3, Teilfläche von gepl. Grünfläche und von vermessenen Triebwerkskanal	2	1	2	x	1,670	6,66	147	979
Teilfläche von Fst. 1026, versiegelte Fläche: GI-Fläche 398 m ² * 0,8 = 318 m ²	0	0	0	0	0,000	0	318	0
Teilfläche von Fst. 999/4 und 1026, nicht versiegelte Fläche: GI-Fläche 398 m ² * 0,2 = 80 m ² + Triebwerkskanal / Grünflächen 6.559 m ² , Summe: 6.639 m ²	2	3	2	x	2,330	9,33	6.639	61.942
zusätzlicher Oberbodenauftrag auf nicht versiegelten Flächen, Oberbodenabtrag von versiegelten Flächen von Fst. 1026: 318 m ² * 0,25 m = 80 m ³ , 80 m ³ / 0,2 m = 400 m ² Bodenauftrag, 1/2 Punktenansatz der ÖKVO						2	(400)	800
Verbesserung der Grundwassergüte durch Oberbodenauftrag im Bereich fluvioglazialer Kiese und Sande im Alpenvorland, reduzierte Punktenansatz der ÖKVO						1	(400)	400

Zwischensumme Bodenmaßnahmen:**7.728 64.335****Gesamtsumme:****191.523**

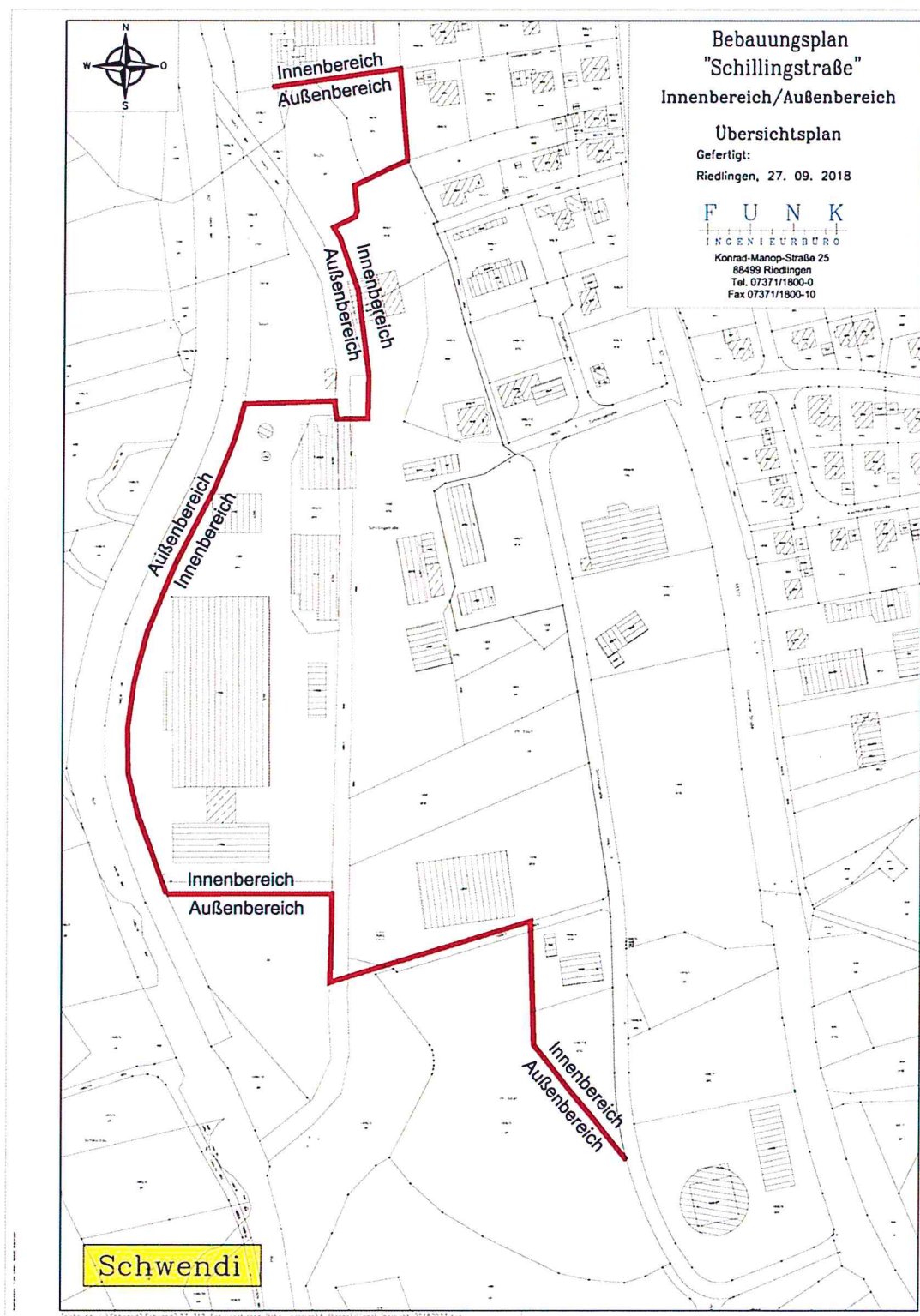
2.4.3 Vergleich Zielzustand mit Ausgangszustand

	Ausgangswert (ÖP)	Zielwert (ÖP)	Ergebnis (ÖP)
Biotopmaßnahmen:	94.864	127.188	32.324
Bodenmaßnahmen:	66.102	64.335	- 1.767
	160.966	191.523	30.557

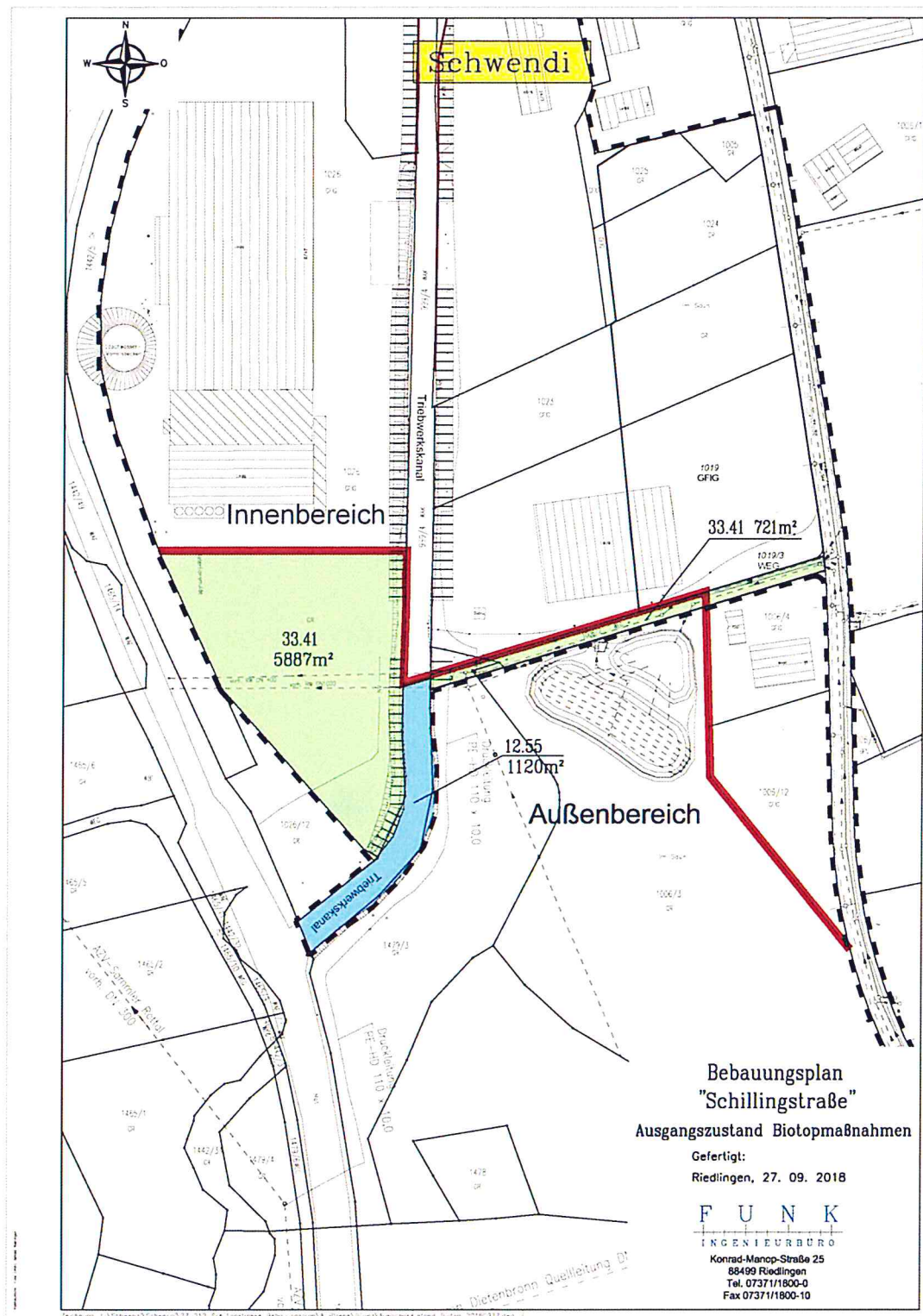
Der Eingriff ist ausgeglichen.

Die Ökopiuspunkte werden dem Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben.

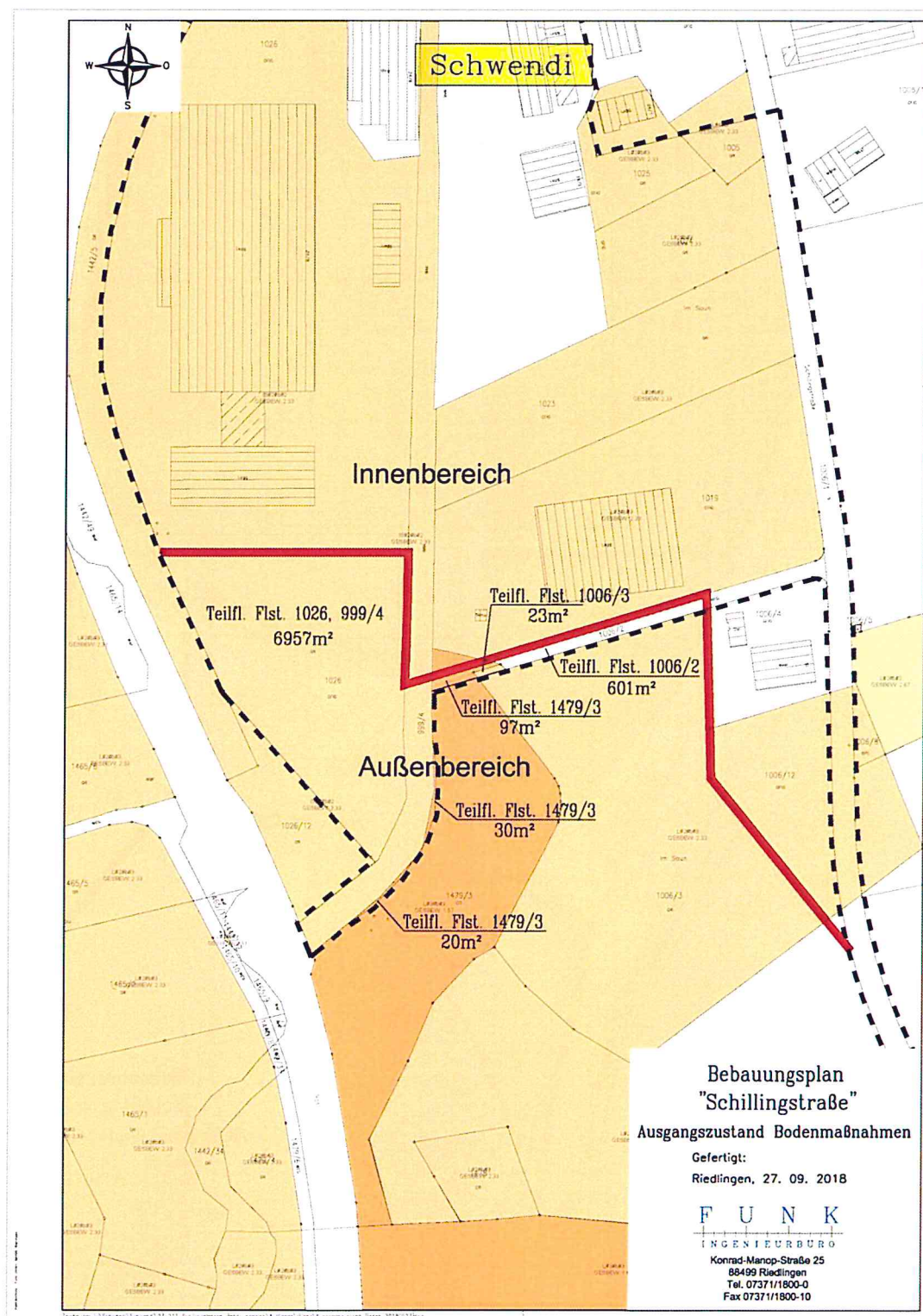
Gemeinde Schwendi - Kreis Biberach

Bebauungsplan „Schillingstraße“ in Schwendi*Begründung zum Bebauungsplan / Umweltbericht / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 13.05.2019*

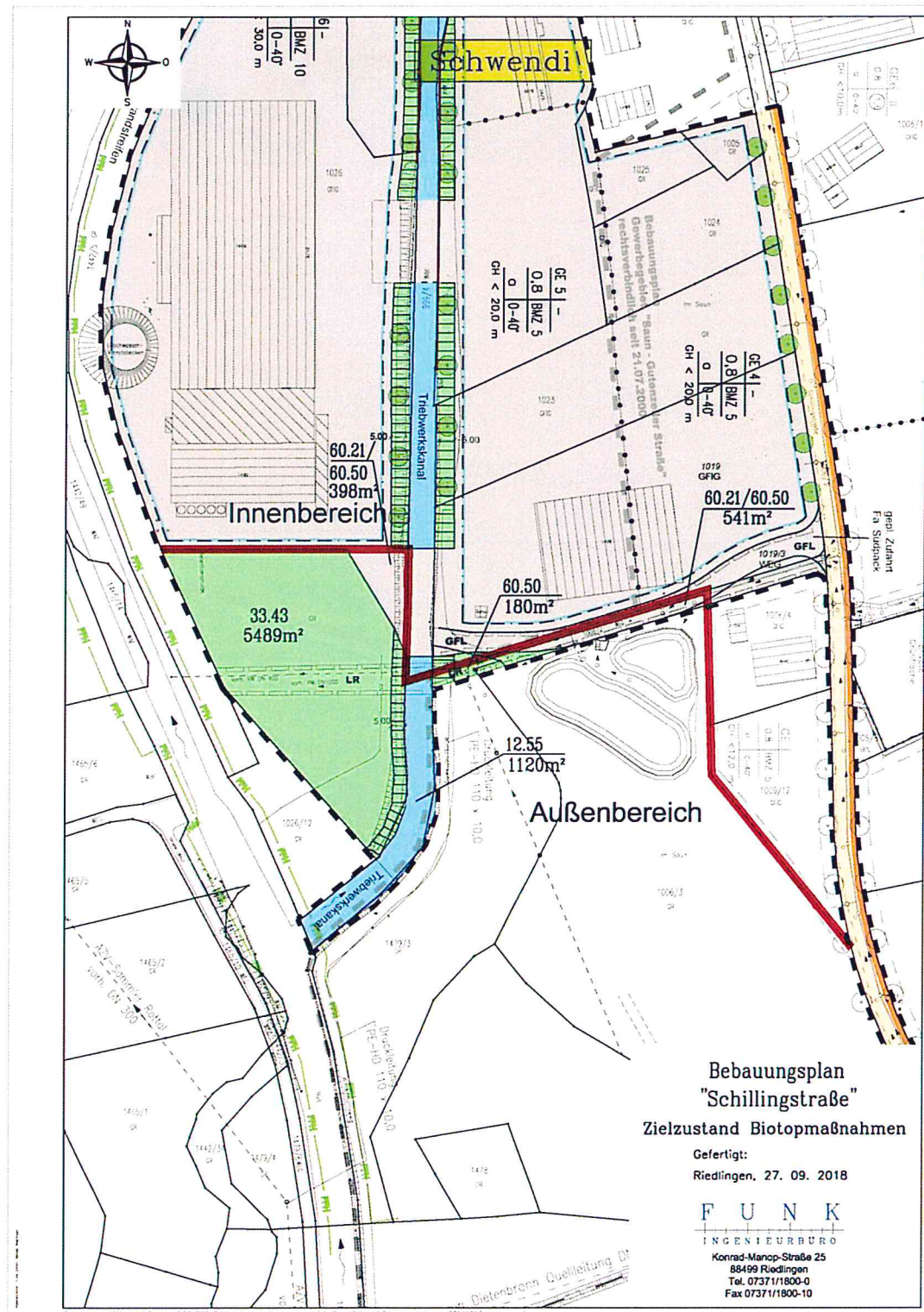
Gemeinde Schwendi - Kreis Biberach

Bebauungsplan „Schillingstraße“ in Schwendi*Begründung zum Bebauungsplan / Umweltbericht / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 13.05.2019*

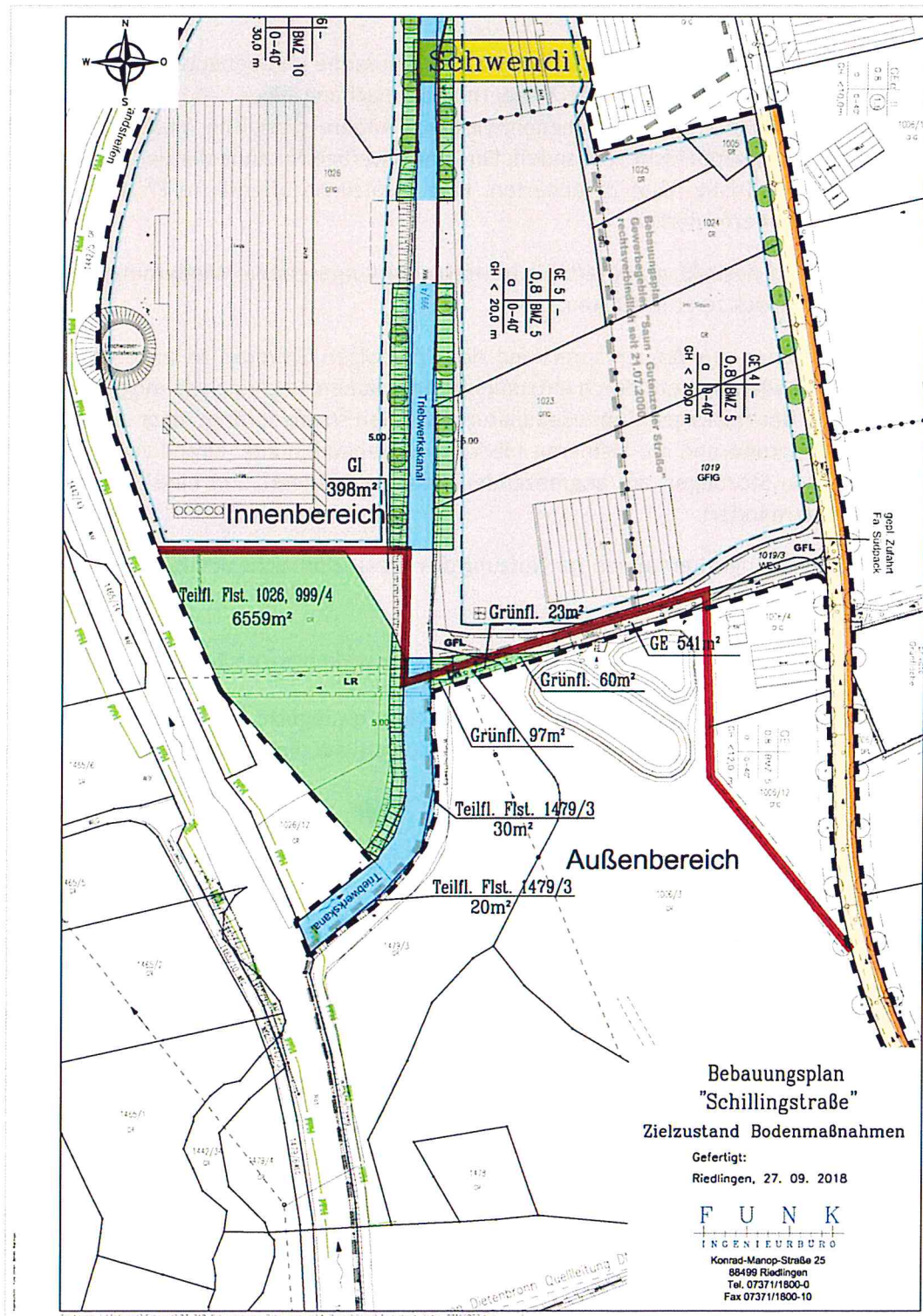
Gemeinde Schwendi - Kreis Biberach

Bebauungsplan „Schillingstraße“ in Schwendi*Begründung zum Bebauungsplan / Umweltbericht / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 13.05.2019*

Gemeinde Schwendi - Kreis Biberach

Bebauungsplan „Schillingstraße“ in Schwendi*Begründung zum Bebauungsplan / Umweltbericht / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 13.05.2019*

Gemeinde Schwendi - Kreis Biberach

Bebauungsplan „Schillingstraße“ in Schwendi*Begründung zum Bebauungsplan / Umweltbericht / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 13.05.2019*

2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits erschlossene und bebaute Gewerbebrache. Der Bebauungsplan ermöglicht somit die Wiedernutzbarmachung eines schon „verbrauchten“ Gewerbegrundstückes in Zuge einer Innenentwicklung. Andere räumliche Alternativen für die Fa. Südpack sind in Schwendi nicht vorhanden. Eine anderweitige Nutzung der vorhandenen Gewerbebrache ist mittelfristig nicht zu erwarten. Eine zusätzliche öffentliche Erschließung für das Plangebiet ist nicht erforderlich.

Die Gemeinde ist deshalb grundsätzlich bestrebt die vorgesehene Wiedernutzung des Areals durch die Fa. Südpack zu ermöglichen.

Die Gewerbeflächen wurden entsprechend dem zulässigen Störgrad so angeordnet, dass die östlich angrenzenden Gebiete durch entstehende Emissionen so gering wie möglich gestört werden. Die Größe der zulässigen Gebäudekubaturen wurden so angeordnet, dass die hohen großen Gebäude im Talgrund und die kleineren niedrigeren Gebäuden am Talrand zu liegen kommen. Dadurch werden Störungen auf angrenzende Gebiete verhindert und eine Störung des Landschaftsbildes vermindert.

Anderweitige Planungsalternativen zur Nutzung des Areals sind nicht sichtbar.

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

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht, bei denen schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, die Auswirkungen auf die Schutzgüter haben könnten.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

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

Durch ein Fachbüro wurden die Artenschutzbelange untersucht, eine artenschutzrechtliche Beurteilung erstellt und die erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beschrieben.

Die Einschätzungen zum Schutzgut Boden basieren auf dem geologischen Gutachten und auf der Bewertung der Bodenfunktionen auf Grundlage der Bodendaten, hrsg. vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.

Informationen über Schutzgebiete wurden über den Internet-Daten- und Kartendienst der LUBW

und Information über die Böden wurden über den Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg eingesehen.

Es wurde der Flächennutzungsplan eingesehen sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

Die verwendeten Daten stellen den derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde dar.

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

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

Schwierigkeiten hat es bei der Zusammenstellung der Angaben nicht gegeben.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Bei der Umweltprüfung wurden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt. Mögliche unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter werden von der Gemeinde im Zuge der Baugenehmigung, auch durch Ortsbesichtigungen, ebenso wie die Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkung auf nicht erheblich betroffene Schutzgüter, überwacht (§ 4c BauGB).

Die Gemeinde wird auch die Durchführung der im Artenschutzgutachten beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen überwachen (§ 4c BauGB).

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

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

3.3 Zusammenfassung

Das Plangebiet umfasst ca. 8,3 ha. In dem Plangebiet sollen Anlagen zur Lagerung, Sortierung und zur Aufbereitung von Kunststoffen durch die Fa. Südpack errichtet werden.

Es werden Gewerbegebietsflächen, eingeschränkte Gewerbegebietsfläche und Industriegebiets-

flächen ausgewiesen. Je nach Gebietsbereich sind Gebäude zwischen 10 m bis 30 m Höhe zulässig.

Im Umweltbericht werden der derzeitige Umweltzustand und die Umweltauswirkung durch den Bebauungsplan beschrieben. Es werden nur geringe bis mittlere Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter ermittelt und es wird untersucht ob erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen. Erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter erfolgen nicht und erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nicht vorhanden. Zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung der ermittelten nicht erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht nachfolgend verschiedene Maßnahmen beschrieben.

Zur Beachtung der speziellen Belange des Artenschutzes wurde ein Artenschutzgutachten eingeholt. Dabei wurden insbesondere das Vorkommen und die Auswirkungen auf relevanten Tierarten wie Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Tagfalter und auf den Biber untersucht. Auch die Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet und die darin vorkommenden Arten wurden bewertet. Bei der Durchführung der im Artenschutzgutachten aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden nicht die Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst und der Bebauungsplan kann artenschutzfachlich zu gelassen werden.

Zur Beachtung der Auswirkungen von gewerblichen Lärmemissionen auf die Schutzgüter Mensch, Klima und Luft wurde zur Ermittlung zulässiger Lärmemissionen ein Schallgutachten erstellt. Durch die Übernahme der dabei ermittelten maximal zulässigen Emissionen/m² Baufläche in die Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Klima und Luft reduziert werden. Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf diese Schutzgüter wurden deshalb mit „mittel“ bewertet.

Der Eingriff in das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ und in das Schutzgut „Boden“ und deren Ausgleich werden weiterhin mittels einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach der Ökokontoverordnung bewertet. Die Bilanzierung erfolgt lediglich auf den Außenbereichsflächen, im Süden des Planbereiches da im Innenbereich entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB die Eingriffe bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig sind. Durch die festgesetzte Extensivierung der südlichen Grünflächen werden 30.557 Ökopunktpunkte ermittelt. Diese werden dem Ökokonto der Gemeinde gut geschrieben.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten zur Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes in der Größe sind in Schwendi nicht vorhanden.

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

Gemeinde Schwendi - Kreis Biberach

Bebauungsplan „Schillingstraße“ in Schwendi

Begründung zum Bebauungsplan / Umweltbericht / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 13.05.2019

3.4 Quellenangaben

LUBW Schutzgebiete

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg

Daten- und Kartendienst

www.lubw.baden-wuerttemberg.de

LGRB Boden

Landesanstalt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

im Regierungspräsidium Freiburg

www.lgrb-bw.de

Tierökologische Bestandserfassung und Artenschutzrechtliche Einschätzung

Umweltkonzept

Dipl. Biologin Tanja Irg

www.irg-umweltkonzept.de

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Schillingstraße“

GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen Ingenieurgesellschaft mbH

www.gn-bauphysik.com

C. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes werden um Metallabschwemmungen zu vermeiden Vorschriften über zulässige Art der Dacheindeckungsmaterialien getroffen.

Durch die hohen zulässigen Gebäudehöhen und durch die Einsehbarkeit des Geländes von Süden werden aus baugestalterischen Gründen örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Fassaden und zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

Die Höhe von Einfriedungen wird aus gestalterischer Absicht auf 3 m begrenzt.

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