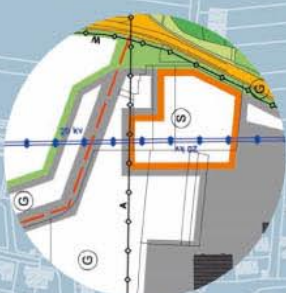


# ÖPNV

## Begründung 1. Änderung Stand 5/08

- Gemeinde Attenweiler
- Stadt Biberach
- Gemeinde Eberhardzell
- Gemeinde Hochdorf
- Gemeinde Maselheim
- Gemeinde Mittelbiberach
- Gemeinde Ummendorf
- Gemeinde Warthausen





# Flächennutzungsplan 2020

## Verwaltungsgemeinschaft Biberach

### 1. Änderung

### Begründung

**Herausgeber:**  
Stadtverwaltung Biberach  
Stadtplanungsamt  
Museumstraße 2  
88400 Biberach

**Bearbeitung:**  
Carola Christ

Stand Mai 2008

## **Kontakt**

Bürgermeisteramt Attenweiler

Fon 0 73 57-9 20 90

Bürgermeisteramt Warthausen

Fon 0 73 51-5 09 30

Bürgermeisteramt Maselheim

Fon 0 73 51-1 84 00

Bürgermeisteramt Ummendorf

Fon 0 73 51-3 47 70

Bürgermeisteramt Eberhardzell

Fon 0 73 55-9 30 00

Bürgermeisteramt Hochdorf

Fon 0 73 55-9 30 20

Bürgermeisteramt Mittelbiberach

Fon 0 73 51-1 81 80

## **www**

Unter [www.biberach-riss.de](http://www.biberach-riss.de)  
können Sie sich über die Inhalte der  
Flächennutzungsplanänderung informieren

## **Ansprechpartner**

Herr Kuhlmann

Fon 0 73 51-51-290

Frau Christ

Fon 0 73 51-51-264

# 1. Einleitung

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Biberach, bestehend aus der

- Stadt Biberach und den Gemeinden
- Attenweiler,
- Eberhardzell,
- Hochdorf,
- Maselheim,
- Mittelbiberach,
- Ummendorf und
- Warthausen wurde vom Regierungspräsidium Tübingen am 22.05.2006 genehmigt.

Die Genehmigung erfolgte mit den nachfolgend aufgeführten Ausnahmen und unter Auflagen redaktioneller Art und zu Plandarstellungen. Folgende Ausnahme von der Genehmigung wurde vom Regierungspräsidium verfügt:

Gemeinde Ummendorf

- die Gemischte Baufläche M 3 „Riedweg“
- der westliche Teil der Wohnbaufläche W 4 „Schleifweg“ bis zur geplanten Straßentrasse, die das Gebiet durchschneidet

Diese Flächen wurden aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Juni/Juli 2006 wurde der Flächennutzungsplan wirksam. Ausgelöst durch aktuelle Entwicklungen in einigen Umlandgemeinden und der Stadt Biberach ergaben sich Änderungsanträge. Diese aktuell anstehenden Projekte sind Gegenstand der 1. Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Biberach hat in seiner Sitzung am 27.09.2006 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Durchführung einer 1. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2020 beschlossen.

## 2. Änderungsinhalte

**Gemeinde Maselheim:**

1. Solarpark und Ökocampingplatz Baltringen-Sulmingen: Anpassung des FNP an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit ca. 10,3 ha

**Gemeinde Ummendorf:**

2. Erweiterungsfläche Jordanbad: Die bestehende Sonderbaufläche Jordanbad soll nach Nordosten um ca. 2,3 ha erweitert werden.
3. Gewerbliche Baufläche Espach III (G 1): Die bestehende gewerbliche Baufläche Espach soll nach Norden um ca. 4,2 ha erweitert werden.
4. Gemischte Baufläche Hochstaad (M 2): Analog zum mittlerweile rechtskräftigen Bebauungsplan „Hochstaad“ soll ein Teilbereich der geplanten gemischten Baufläche in eine gewerbliche Baufläche (Bestand) umgewandelt werden.

5. Gewerbliche Baufläche Lauser (G 1): Die geplante gewerbliche Baufläche Lauser soll zugunsten landwirtschaftlicher Fläche entfallen.
6. Wohnbaufläche Schleifweg (W 4): Die Wohnbaufläche Schleifweg (1,7 ha) soll um ca. 2,1 ha nach Nordwesten erweitert werden.

#### **Gemeinde Eberhardzell:**

7. Gewerbliche Baufläche Kappel (G 4): Die geplante gewerbliche Baufläche soll nach Süden verlagert werden.

#### **Gemeinde Hochdorf:**

8. Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Biogasanlage: Im Bereich Busenberg östlich von Hochdorf soll auf einer Fläche von ca. 2,5 ha eine Biogasanlage errichtet werden.

#### **Stadt Biberach:**

9. Gemeinbedarfsfläche Hallenbad: Analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan soll die Gemeinbedarfsfläche von ca. 0,6 auf 1,2 ha vergrößert und nach Süden verlagert werden. Außerdem wird die geplante gemischte Baufläche von ca. 0,7 auf ca. 1,1 ha erweitert und eine geplante Grünfläche (Freibad) nördlich der Gemeinbedarfsfläche von ca. 1,1 ha ausgewiesen.
10. Teilfläche der neu geplanten Erweiterung der Sonderbaufläche Jordanbad mit ca. 0,4 ha.
11. Wohnbaufläche Hochvogelstraße (W 7): Im Nordwesten der Kernstadt soll zwischen Bereitschaftspolizei und Lindele eine ca. 3,2 ha große Wohnbaufläche ausgewiesen werden.
12. Wohnbaufläche Fohren (W 2): Die geplante Wohnbaufläche Fohren im Ortsteil Mettenberg wird aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.
13. Gewerbliche Baufläche Wasserwiesen (G 4): Im Bereich Wässerwiesen soll durch Zusammenlegung und Erweiterung bereits planungsrechtlich festgesetzter gewerblicher Bauflächen eine große zusammenhängende Gewerbe- und Industriefläche entstehen.

#### **Gemeinde Warthausen:**

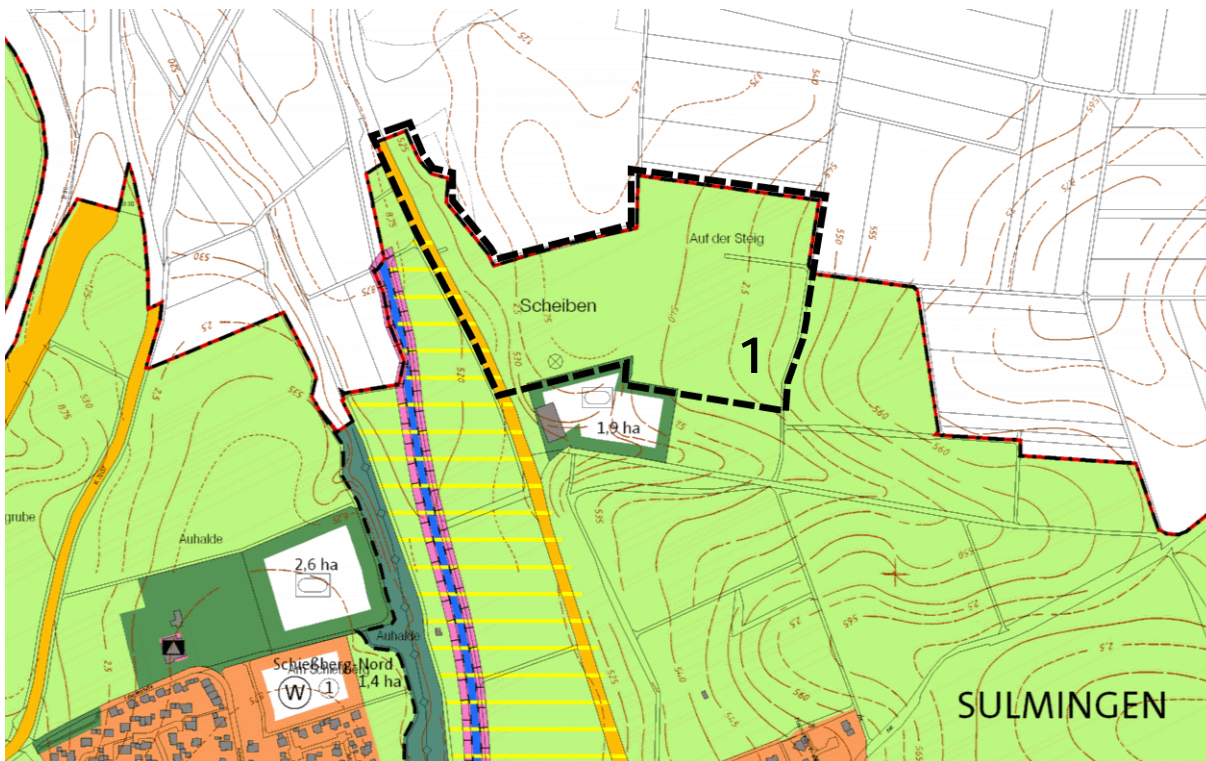
14. Gewerbliche Baufläche Steinesch (G 1): Anlass für die Ausweisung der gewerblichen Baufläche sind die Erweiterungsabsichten der Fa. Manz. Die ursprüngliche Erweiterungsfläche soll nach Nordwesten verlagert werden.

## **Gemeinde Maselheim**

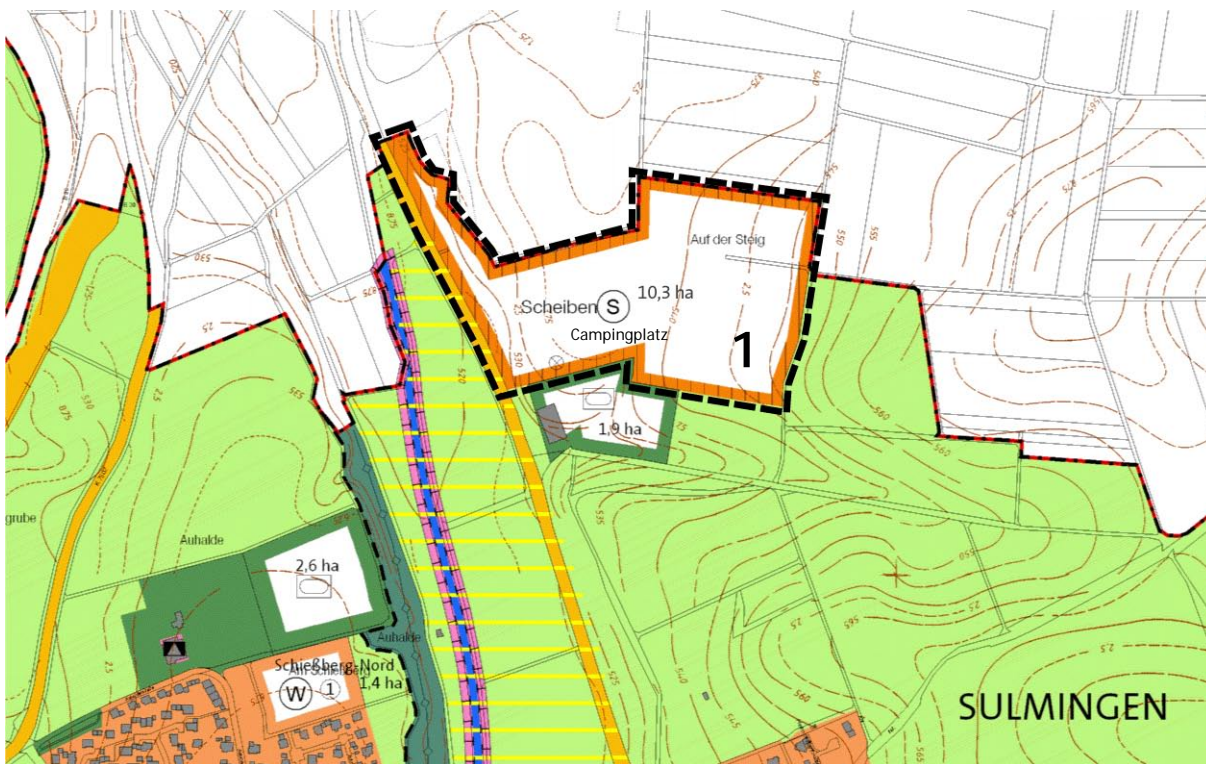
### **1. Solarpark und Ökocampingplatz Baltringen-Sulmingen**

Im wirksamen Flächennutzungsplan war das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Solarpark und Ökocampingplatz Baltringen-Sulmingen“ wurde daher nicht aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt und bedurfte der Genehmigung durch das Landratsamt Biberach. Der Bebauungsplan wurde am 03.05.2006 von der Gemeinde Maselheim als Satzung beschlossen und mit Schreiben vom 13.06.2006 vom Landratsamt Biberach genehmigt.

Seitens der Gemeinde Maselheim wurde die Anpassung des Flächennutzungsplans beantragt. Die Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans: Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz dargestellt.



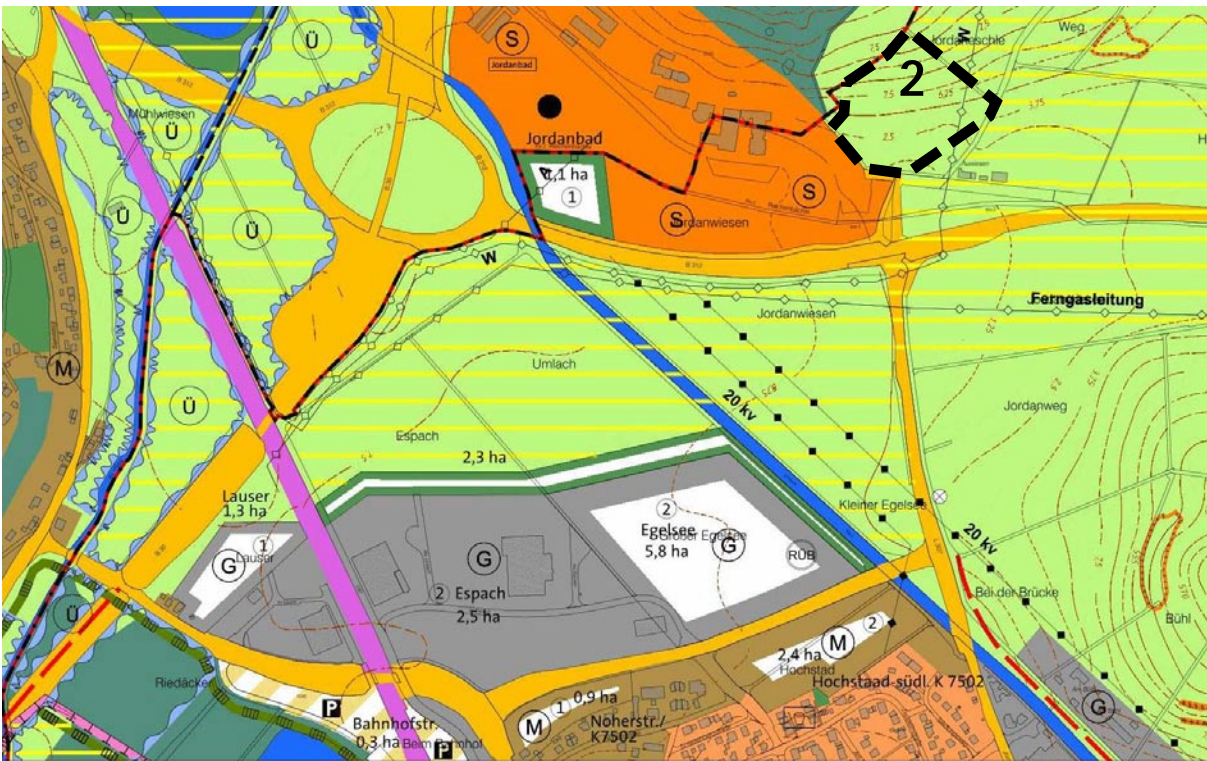
Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan, M 1:10.000



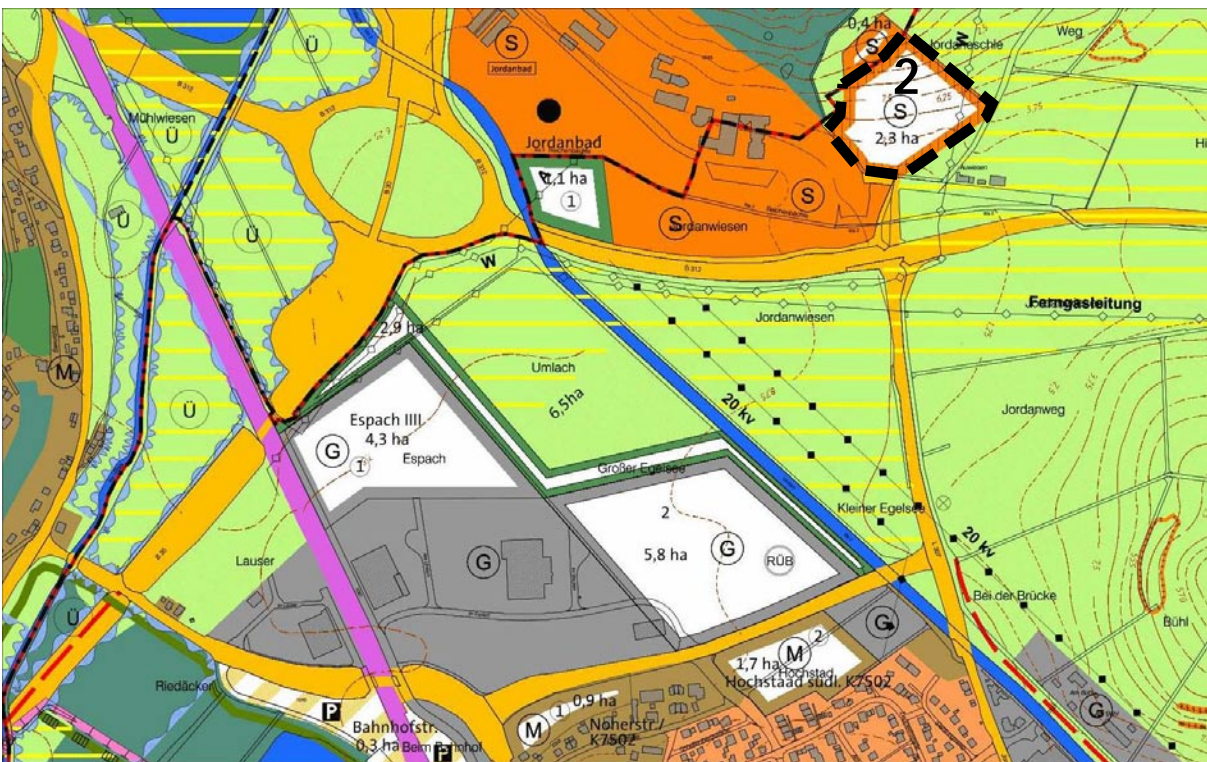
1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, M 1:10.000

# Gemeinde Ummendorf

## 2. Erweiterungsfläche Jordanbad



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan, M 1:10.000



1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, M 1:10.000



## 1. Begründung

Die bestehende Sonderbaufläche Jordanbad soll nach Nordosten um ca. 2,3 ha erweitert werden. Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um eine Vorratsfläche für das bestehende Jordanbad. Die Fläche soll für die eventuelle Erweiterung des Bades und damit zusammenhängender, zulässiger Nutzungen gesichert werden. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Analog zur bestehenden Sonderbaufläche wird die potentielle Erweiterungsfläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Jordanbad dargestellt.

## 2. Umweltbericht

### 2.1 Rechtsgrundlage und Ziel

Nach § 2a Nr. 2 BauGB (bzw. nach § 5 Abs. 5 in Verbindung mit § 2a Nr. 2 BauGB) sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Siehe hierzu auch allgemeine Ausführungen zu den FNP-Änderungsinhalten.

### 2.2 Inhalt und Ziel der FNP-Änderung

Siehe hierzu Pkt. 1. Begründung.

### 2.3 FNP-relevante Ziele des Umweltschutzes

Fachziele des Umweltschutzes:

- Berücksichtigung des nördlich angrenzenden Hangwaldes (Waldbiotop, FFH-Gebiet)
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Schutz vor Lärm- und Schadstoffeinwirkung
- Erhalt der natürlichen Wasserrückhaltefähigkeit und Versickerungsleistung zur Grundwasserneubildung
- Schutz und Erhalt von Lebensräumen
- Erhalt der Erholungsfunktion der Landschaft

Die Berücksichtigung der Ziele im Einzelnen kann erst bei detaillierter Überplanung des Gebietes durch die Anwendung geeigneter Maßnahmen erfolgen. Im FNP wird aber für die Neuplanung auf Biberacher Gemarkung bereits ein ca. 30 m breiter Abstand zum benachbarten Wald eingehalten.

### 2.4 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Bei der Fläche handelt es sich um eine strukturarme Ackerfläche unterhalb eines südlich exponierten Waldrandes. Der nördlich angrenzende Hangwald ist teilweise als Waldbiotop und als FFH-Gebiet ausgewiesen. Nördlich befinden sich in einem Abstand von ca. 300 m und östlich ca. 150 m entfernt Biotope nach § 32 BNatSchG (Heckenstrukturen). Die Fläche dient der Kaltluftproduktion, ist Lebensraum und Nahrungshabitat insbesondere für Vögel und ist Bestandteil des Naherholungsraums Jordanberg.

### 2.5 Entwicklung bei Durchführung (Prognose) und bei Nichtdurchführung der Planung

Durch das Plangebiet wird es voraussichtlich zu Auswirkungen auf die Umwelt kommen:

- Die Ausweisung der Fläche schafft die Voraussetzung für den Bau weiterer Einrichtungen im Zusammenhang mit dem bestehenden Jordanbad. Es werden zusätzliche Flächen versiegelt und damit ein mittleres Konfliktpotential in Bezug auf den Erfüllungsgrad der

Bodenfunktion einschließlich der Grundwasserneubildung entstehen.

- Es gehen Kaltluftproduktionsflächen verloren, die jedoch in diesem Bereich kaum siedlungsrelevant sind (mittleres Konfliktpotential).
- Es kommt zu einem Verlust von Lebensraum, der insbesondere für Vögel (Nahrungsbiotop) von lokaler Bedeutung ist. Das Konfliktpotential wird als mittel bis hoch eingeschätzt.
- Bei der Fläche handelt es sich um strukturarme Ackerflächen, die unterhalb eines südlich exponierten Waldrandes liegen und einen Sichtbezug zur „Prälathöhe“ haben. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird daher als mittel eingestuft.
- Zudem geht durch die Planung eine Freifläche im Naherholungsraum Jordanberg von mittlerer Bedeutung verloren.

Insgesamt weist die Fläche ein mittleres Konfliktpotential gegenüber einer Bebauung auf.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

## **2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen können folgende Maßnahmen herangezogen werden:

- schonender Umgang mit dem Boden und Beschränkung der Versiegelung
- Erhalt einer breiten Pufferzone zum ökologisch wertvollen Waldrand

Weitere Maßnahmen sind auf den nachfolgenden Planungsebenen (z. B. Bebauungsplan) bzw. im Rahmen der konkreten Vorhabensgenehmigung festzulegen.

Ausgleichsmaßnahmen, die nicht am Ort des Eingriffs umgesetzt werden können, sind vorrangig auf den im FNP gekennzeichneten Ökopoolflächen vorzunehmen.

## **2.7 Darstellung von Alternativen**

Da es sich um eine Erweiterungsfläche für das Jordanbad (Therme, Hotel, Sinn-Welt, Wohnpark für Senioren) handelt, muss die Fläche in der direkten Nachbarschaft zu den bestehenden Einrichtungen liegen. Da das bestehende Jordanbad im Süden von der B 312 und im Norden vom Hangwald begrenzt wird, steht für eine Erweiterung nur die östlich gelegene Fläche zur Verfügung.

## **2.8 Verfahren der Umweltprüfung**

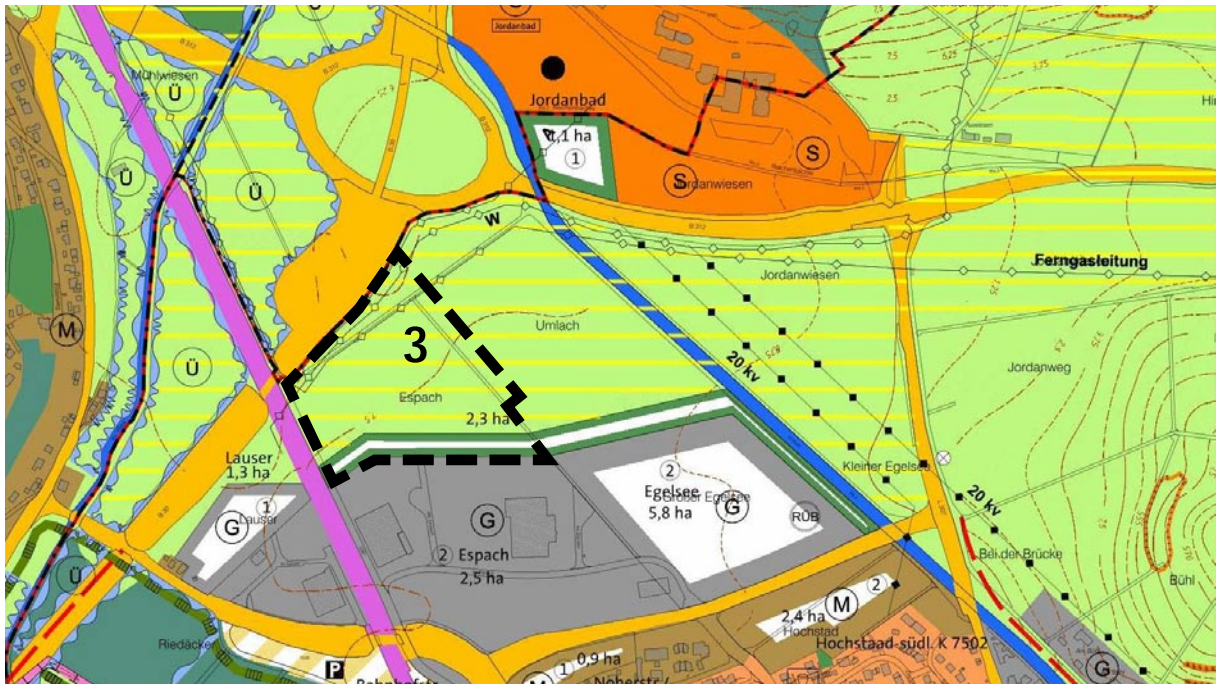
Für die Ermittlung der Umweltbelange wurden Bestandsaufnahme und Bewertung des Landschaftsplanes ausgewertet. Ursprünglich war die Fläche als Wohnbaufläche im FNP-Fortschreibungsentwurf enthalten und wurde bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt untersucht. Im Zuge der Reduzierung von Wohnbauflächen wurde die Fläche aus dem FNP-Fortschreibungsentwurf wieder herausgenommen.

Im weiteren Verfahren sind die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit erfolgenden Stellungnahmen zu berücksichtigen.

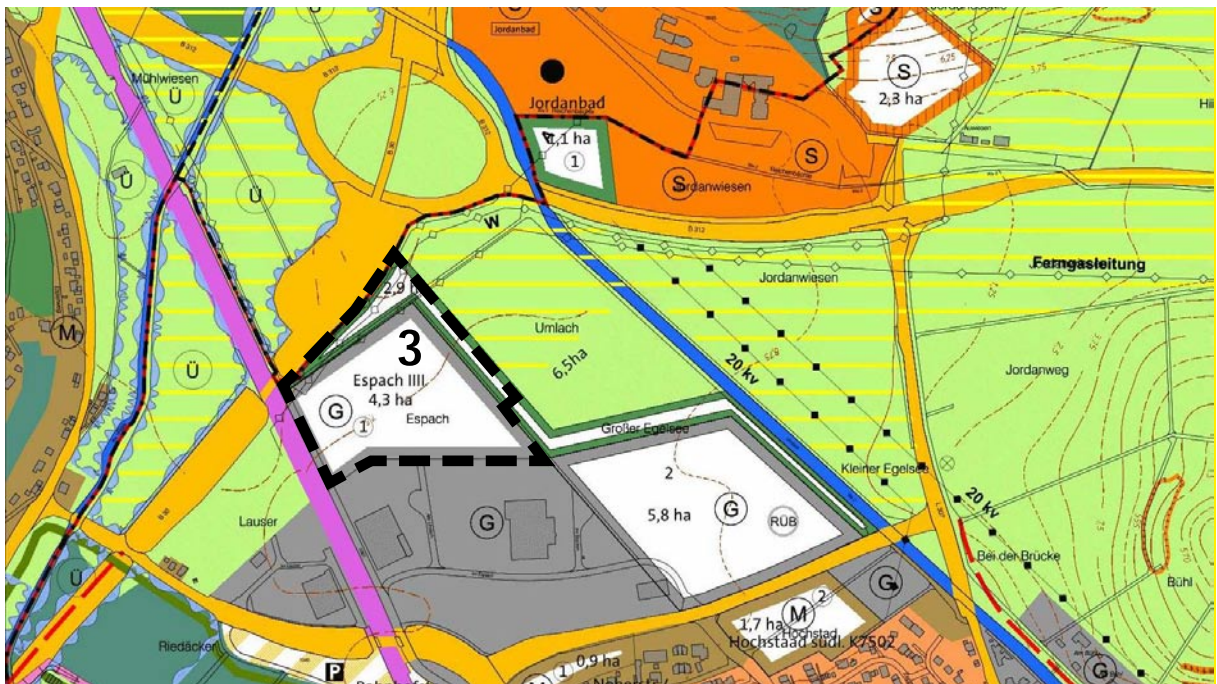
## **2.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

Da die Auswirkungen des Vorhabens insgesamt als mittel eingestuft werden können, sind keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich.

### 3. Gewerbliche Baufläche Espach III (G 1)



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan, M 1:10.000



1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, M 1:10.000

#### 1. Begründung

Die bestehende gewerbliche Baufläche Espach soll nach Norden um ca. 4,3 ha erweitert werden. Da diese Fläche an das vorhandene Schienennetz angebunden werden kann, beabsichtigt ein ortsansässiger Gewerbebetrieb auf dieser Fläche ein Großlager zu errichten. Es ist vorgesehen, einen Gleisanschluss zu schaffen und in Zukunft einen Großteil der Waren über die Schiene zu transportieren.

## 2. Umweltbericht

### 2.1 Rechtsgrundlage und Ziel

Nach § 2a Nr. 2 BauGB (bzw. nach § 5 Abs. 5 in Verbindung mit § 2a Nr. 2 BauGB) sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Siehe hierzu auch allgemeine Ausführungen zu den FNP-Änderungsinhalten.

### 2.2 Inhalt und Ziel der FNP-Änderung

Siehe hierzu Pkt. 1. Begründung.

### 2.3 FNP-relevante Ziele des Umweltschutzes

Fachziele des Umweltschutzes:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Schutz vor Lärm- und Schadstoffeinwirkungen
- Schutz von Grund- und Oberflächenwasser
- Erhalt der natürlichen Wasserrückhaltefähigkeit und Versickerungsleistung zur Grundwasserneubildung sowie der Retentionsflächen
- Schutz und Erhalt von Lebensräumen
- Erhalt der Erholungsfunktion der Landschaft
- Erhalt der siedlungsgliedernden Grünzäsur
- „Poolfläche“ - Fläche zur Kompensation von Eingriffen

Die Berücksichtigung der Ziele im Einzelnen kann erst bei detaillierter Überplanung des Gebietes durch die Anwendung geeigneter Maßnahmen erfolgen.

### 2.4 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Die Fläche liegt im Mündungsbereich des Umlachtales in das Rißtal und grenzt an den Kaltluftstrom des Umlachtales an. Das Grünland ist aktuell intensiv genutzt und ein wichtiges Nahrungsbiotop für Störche. Der Mündungsbereich der Auen ist ein Landschaftsraum mit hoher Bedeutung für den Auenverbund, jedoch erheblich vorbelastet und räumlich zerschnitten (Straßen, begradigte Umlach, intensiv genutztes Grünland), so dass heute seine Funktionen nachhaltig gestört sind.

### 2.5 Entwicklung bei Durchführung (Prognose) und bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die Planung wird es voraussichtlich zu Auswirkungen auf die Umwelt kommen:

- Die Ausweisung der Fläche schafft die Voraussetzung für den Bau gewerblicher Anlagen. Es werden zusätzlich Flächen versiegelt und damit ein hohes Konfliktpotential in Bezug auf den Erfüllungsgrad der Bodenfunktion einschließlich der Grundwasserneubildung entstehen. Es gehen außerdem Retentionsflächen verloren.
- Da die Fläche im Mündungsbereich des Umlachtales in das Rißtal liegt, ergibt sich bzgl. des Oberflächenwassers ein mittleres Konfliktpotential.
- Die Fläche grenzt an den Kaltluftstrom des Umlachtales an. Da jedoch durch die B 30 und die B 312 eine lufthygienische Vorbelastung gegeben ist, wird das Konfliktpotential als gering bis mittel eingestuft.
- Das Grünland ist aktuell intensiv genutzt und stellt ein Nahrungsbiotop für Störche dar. Durch das Vorhaben gehen im Zusammenhang mit der bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Baufläche Egelsee große Flächen des Nahrungsbiotops verloren. Das Konfliktpotenzial wird daher als mittel bis hoch eingeschätzt.

- Das Landschaftsbild ist bereits heute durch Straßen und die begradigte Umlach erheblich beeinträchtigt. Allerdings geht durch das Vorhaben ein wichtiges Ziel des Landschaftsplans, nämlich das Freihalten der Siedlungszäsur zwischen Ummendorf und Biberach verloren. Es kommt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes. Das Konfliktpotential wird daher als mittel bis hoch eingestuft.

Insgesamt weist die Fläche ein mittleres bis hohes Konfliktpotential gegenüber Bebauung auf. Insbesondere die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Pflanzen- und Tiere sowie Landschafts- und Ortsbild sind betroffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche voraussichtlich weiterhin als intensives Grünland genutzt.

## **2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen können folgende Maßnahmen herangezogen werden:

- Es ist ein Ausgleich für den Verlust des Nahrungsbiotops für die Störche zu schaffen
- Bei der Bebauung der Fläche ist auf eine ausreichende Eingrünung zu achten.

Weitere Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplans bzw. der konkreten Vorhabensgenehmigung festzulegen.

Ausgleichsmaßnahmen, die nicht am Ort des Eingriffs umgesetzt werden können, sind vorrangig auf den im FNP gekennzeichneten Ökopoollflächen vorzunehmen.

## **2.7 Darstellung von Alternativen**

Entscheidender Faktor für die Auswahl der Fläche ist der mögliche Bahnanschluss in der Nähe des bestehenden Firmenstandortes, um die gelagerten Güter über die Bahn zu verteilen. Eine alternative Fläche mit ähnlichen Standortfaktoren steht nicht zur Verfügung.

## **2.8 Verfahren der Umweltprüfung**

Für die Ermittlung der Umweltbelange wurden Bestandsaufnahme und Bewertung des Landschaftsplanes ausgewertet. Die Bewertung der südlich angrenzenden gewerblichen Baufläche Espach wurde für die Beurteilung herangezogen. Da jedoch der Umweltzustand durch eine weitere Flächeninanspruchnahme deutlich verschlechtert wird, wurden die Konfliktpotenziale für die Bereiche Pflanzen und Tiere und Landschaftsbild/Ortsbild von ursprünglich mittel auf mittel bis hoch eingestuft.

Im weiteren Verfahren sind die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit erfolgenden Stellungnahmen zu berücksichtigen.

## **2.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

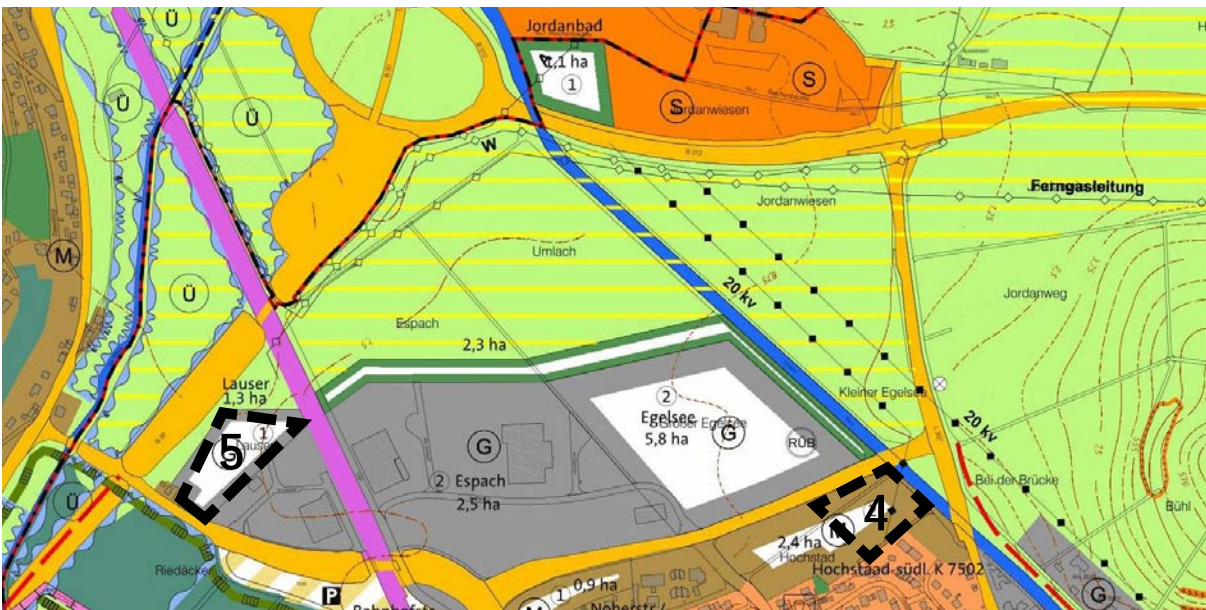
Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung dieser FNP-Änderung eintreten können, sind soweit erforderlich im Rahmen des zu entwickelnden Bebauungsplans festzulegen.

#### 4. Gemischte Baufläche Hochstaad (M 2)

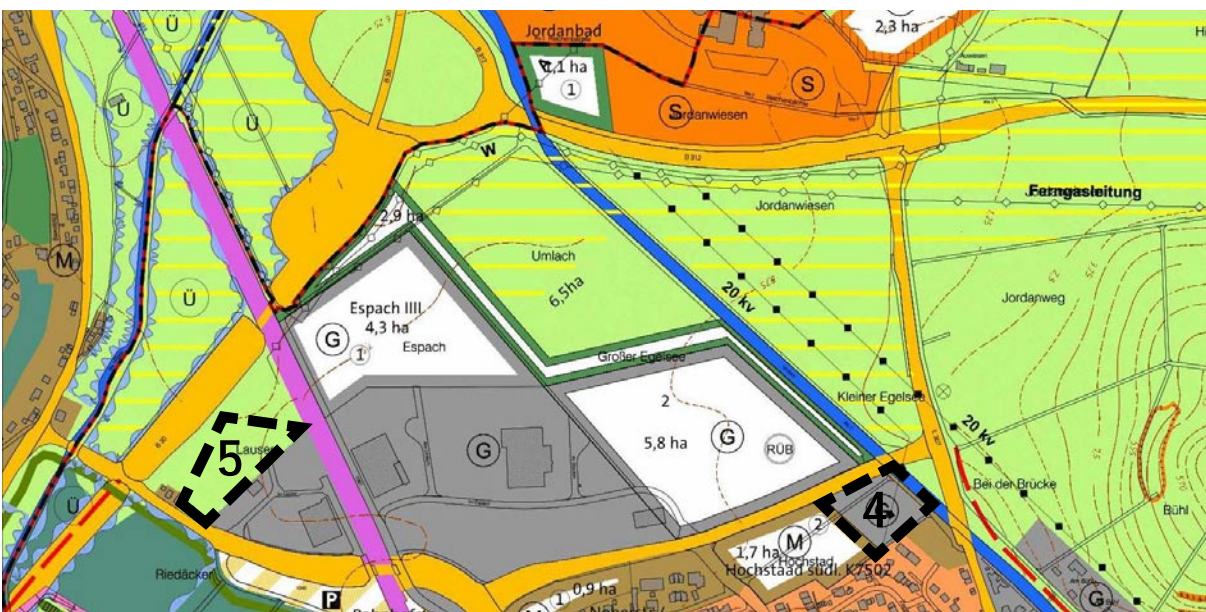
Anpassung des FNP an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hochstaad“. Im wirksamen FNP ist die Fläche als geplante gemischte Baufläche dargestellt. Ein Teil dieser Fläche wird analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan als gewerbliche Baufläche (Bestand) ausgewiesen, da diese Fläche bereits bebaut ist. Der Bebauungsplan „Hochstaad“ wurde vom Landratsamt Biberach am 19.10.2005 genehmigt und ist am 28.10.2005 in Kraft getreten.

#### 5. Gewerbliche Baufläche Lauser (G 1)

Die geplante gewerbliche Baufläche Lauser soll zugunsten landwirtschaftlicher Fläche entfallen. Durch die geplante Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Egelsee und Espach wird die geplante gewerbliche Baufläche Lauser überflüssig. Diese kann im Gegenzug zur Erweiterung der oben genannten gewerblichen Bauflächen entfallen.

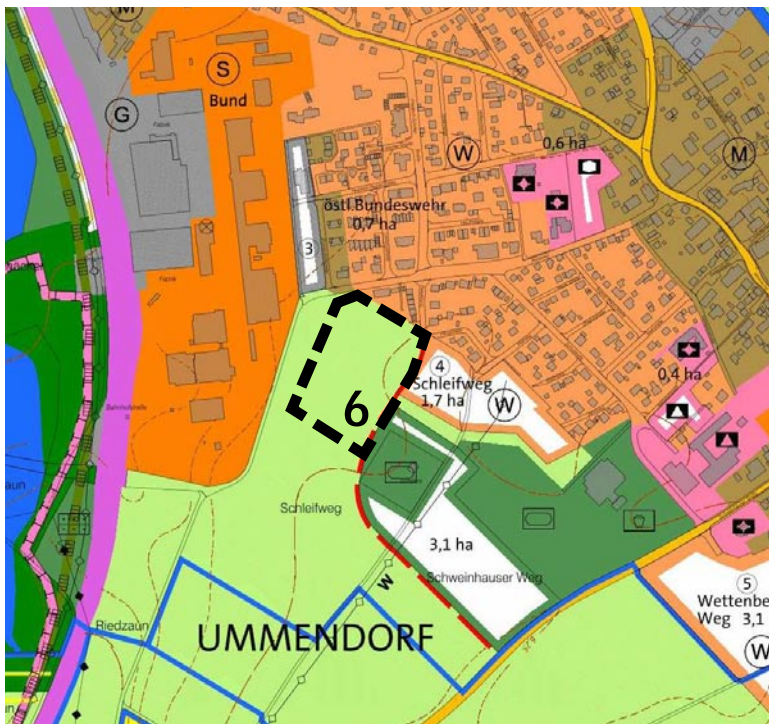


Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan, M 1:10.000

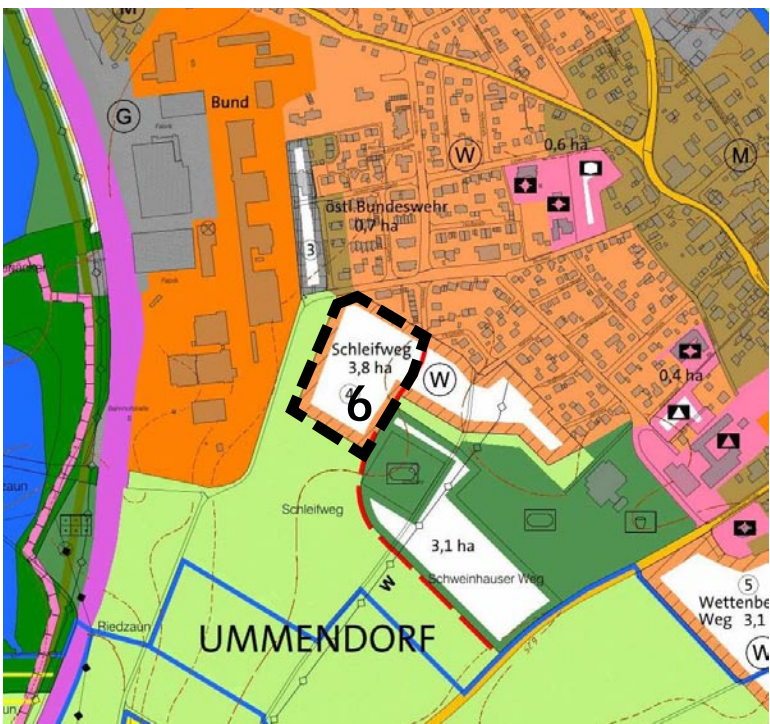


1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, M 1:10.000

## 6. Die Wohnbaufläche Schleifweg (W 4)



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan, M 1:10.000



1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, M 1:10.000

### 1. Begründung

Die Wohnbaufläche (ca. 1,7 ha) soll um ca. 2,1 ha nach Nordwesten erweitert werden. Ursprünglich war im FNP angrenzend an die Bundeswehrfläche eine gemischte Baufläche geplant, an die direkt die Wohnbaufläche Schleifweg anschloss.

In Ihrer Stellungnahme zum FNP verwies die Wehrbereichsverwaltung Süd darauf, dass sich die geplante Wohn-/Mischbaufläche im Einwirkungsbereich der „Luftwaffenwerft Ummendorf“ befindet und deshalb mit Lärmbeeinträchtigungen durch den militärischen Produktionsbetrieb zu rechnen ist. Da bis zum Zeitpunkt der Genehmigung des FNP nicht nachgewiesen werden konnte, dass die Orientierungswerte für Lärmimmissionen in den geplanten Gebieten eingehalten werden, wurden die Flächen aus dem FNP herausgenommen.

Zwischenzeitlich wurde im Auftrag der Gemeinde Ummendorf ein Lärmgutachten erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in der geplanten Wohnbaufläche Schleifweg, wie sie im Planausschnitt der 1. Änderung dargestellt ist, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. In Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung soll die geplante Wohnbaufläche Schleifweg wieder in ihrer ursprünglichen Größe in den FNP aufgenommen werden.

## **2. Umweltbericht**

### **2.1 Rechtsgrundlage und Ziel**

Nach § 2a Nr. 2 BauGB (bzw. nach § 5 Abs. 5 in Verbindung mit § 2a Nr. 2 BauGB) sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Siehe hierzu auch allgemeine Ausführungen zu den FNP-Änderungsinhalten.

### **2.2 Inhalt und Ziel der FNP-Änderung**

Siehe hierzu Pkt. 1. Begründung.

### **2.3 FNP-relevante Ziele des Umweltschutzes**

Fachziele des Umweltschutzes:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Schutz vor Lärm- und Schadstoffeinwirkungen
- Schutz des Grundwassers
- Erhalt der natürlichen Wasserrückhaltefähigkeit und Versickerungsleistung zur Grundwasserneubildung
- Erhalt der Erholungsfunktion der Landschaft

Die Berücksichtigung der Ziele im Einzelnen kann erst bei detaillierter Überplanung des Gebietes durch die Anwendung geeigneter Maßnahmen erfolgen.

### **2.4 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes**

Die Fläche befindet sich im Bereich der Niederterrasse der Riß und ist ackerbaulich intensiv genutzt. Es handelt sich um stark sandigen Lehmboden. Die Kiesaquifere der Riß-Niederterrasse bergen Grundwasservorkommen, die über Versickerung von Niederschlagswasser angereichert werden. Die Ackerflächen werden als strukturarmer Landschaftsbereich eingestuft und weisen eine geringe Artenschutzrelevanz auf. Es handelt sich bei der Fläche um eine nur bedingt siedlungsrelevante Kaltluftproduktionsfläche. Der Riedweg stellt eine wichtige Rad- und Fußwegeverbindung zum Ummendorfer Ried und zum Baggersee dar.

### **2.5 Entwicklung bei Durchführung (Prognose) und bei Nichtdurchführung der Planung**

Durch die Planung wird es voraussichtlich zu Auswirkungen auf die Umwelt kommen:

- Die Ausweisung der Fläche als Wohnbaufläche schafft die Voraussetzung für den Bau von



Wohngebäuden mit ihren Zufahrten und erforderlichen Straßen. Die Versiegelung von Flächen führt zu einem mittel bis hohen Konfliktpotential in Bezug auf den Erfüllungsgrad der Bodenfunktion einschließlich der Grundwasserneubildung.

- Aufgrund der geringen Größe der Wohnbaufläche kommt es zu einer geringfügigen Verminderung der Kaltluftentstehung. Das Lokalklima wird dadurch kaum beeinträchtigt, sodass von einem geringen bis mittleren Konfliktpotential auszugehen ist.
- Durch die Planung gehen keine wertvollen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren, d. h. es liegt ein geringes Konfliktpotential vor.
- Die Fläche besitzt eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild und ist keine Erholungsfläche. Vorhandene Wegebeziehungen sollen beibehalten werden.

Insgesamt wird im Landschaftsplan ein mittleres Konfliktpotential gegenüber Bebauung gesehen. Insbesondere sind der Grundwasserschutz und die Naherholungsbezüge zu beachten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiter intensiv ackerbaulich genutzt.

## **2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen können folgende Maßnahmen herangezogen werden:

- schonender Umgang mit dem Boden und Beschränkung der Versiegelung
- Durchgrünung des Baugebietes

Weitere Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplans festzulegen.

Ausgleichsmaßnahmen, die nicht am Ort des Eingriffs umgesetzt werden können, sind vorrangig auf den im FNP gekennzeichneten Ökopoolflächen vorzunehmen.

## **2.7 Darstellung von Alternativen**

Die Flächenausweisung entspricht dem prognostizierten Baulandbedarf der Gemeinde Umendorf. Das Baugebiet grenzt unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper und kann voraussichtlich ohne besondere Umweltbeeinträchtigungen realisiert werden. Eine Alternative zu diesem Baugebiet wird nicht gesehen.

## **2.8 Verfahren der Umweltprüfung**

Für die Ermittlung der Umweltbelange wurden Bestandsaufnahme und Bewertung des Landschaftsplanes ausgewertet.

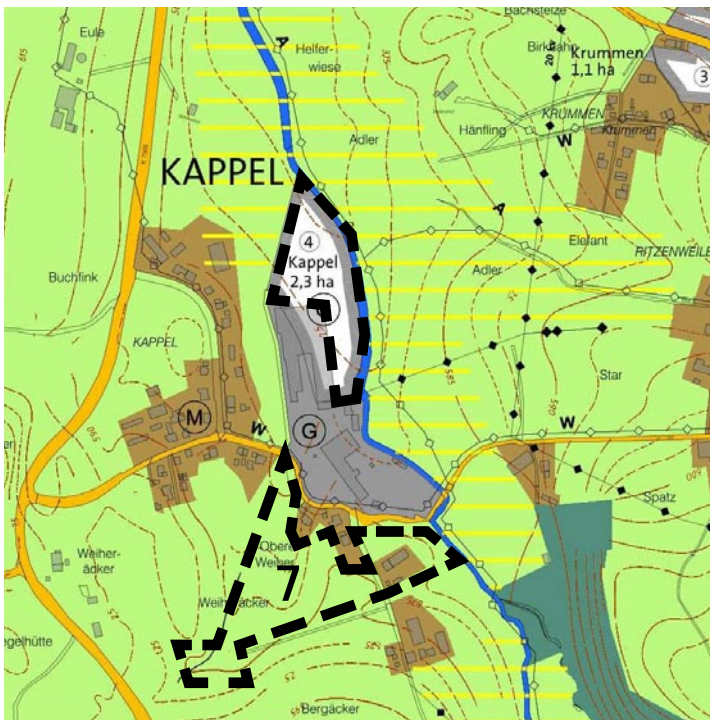
Im weiteren Verfahren sind die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit erfolgenden Stellungnahmen zu berücksichtigen.

## **2.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

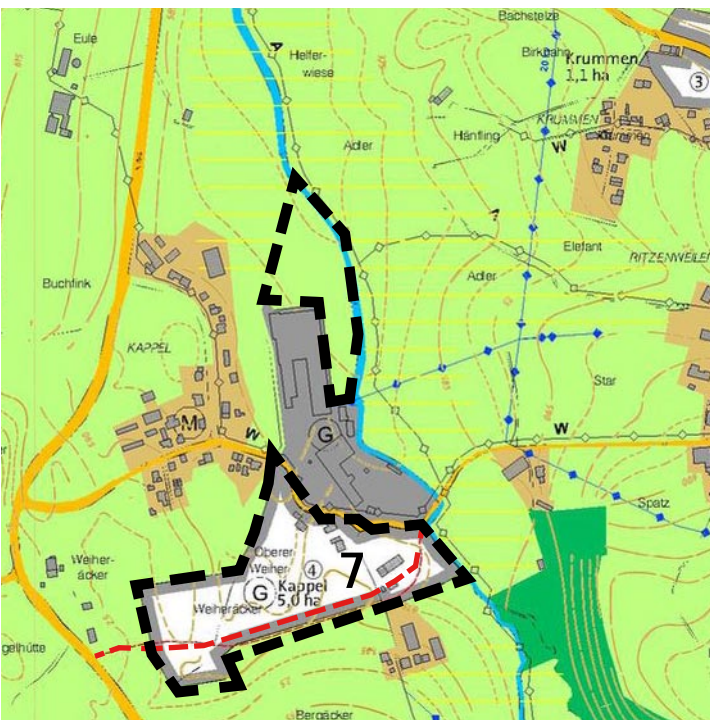
Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung dieser FNP-Änderung eintreten können, sind soweit erforderlich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festzulegen, der zu Zeit aufgestellt wird.

# Gemeinde Eberhardzell

## 7. Gewerbliche Baufläche Kappel (G 4)



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan, M 1:10.000



1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, M 1:10.000

### 1. Begründung

Die geplante gewerbliche Baufläche Kappel soll nach Süden verlagert und um ca. 2,7 ha vergrößert werden. Ca. 0,6 ha sind bereits bebaute Flächen, die bisher als gemischte Baufläche ausgewiesen waren und jetzt in die gewerbliche Baufläche einbezogen werden.

Diese Verlagerung bringt sowohl für den Hauptort Eberhardzell als auch für den Teilort Kappel Vorteile. Da sich der Hauptort Eberhardzell mit den Wohngebieten Elster und Elster II immer weiter nach Süden entwickelt hat, ist eine Erweiterung des Sägewerks nach Norden, d. h. in Richtung der Wohngebiete kaum möglich. Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Sägewerks nach Süden ist der Neubau einer Verbindungsstraße vom Sägewerk zur K 7569 vorgesehen. Infolge der direkten Anbindung des Sägewerks an das überörtliche Verkehrsnetz wird durch die neue Verbindungsstraße eine deutliche Verkehrsentlastung des Ortsteils Kappel erwartet.

Die Überbauung der östlichen Teilfläche ist vom Landratsamt mit Schreiben vom 25. Juni 2007 bereits genehmigt worden.

## 2. Umweltbericht

### 2.1 Rechtsgrundlage und Ziel

Nach § 2a Nr. 2 BauGB (bzw. nach § 5 Abs. 5 in Verbindung mit § 2a

Nr. 2 BauGB) sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Siehe hierzu auch allgemeine Ausführungen zu den FNP-Änderungsinhalten.

### 2.2 Inhalt und Ziel der FNP-Änderung

Siehe hierzu Pkt. 1. Begründung.

### 2.3 FNP-relevante Ziele des Umweltschutzes

Fachziele des Umweltschutzes:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Schutz vor Lärm- und Schadstoffeinwirkungen
- Schutz des Grundwassers
- Erhalt der natürlichen Wasserrückhaltefähigkeit und Versickerungsleistung zur Grundwasserneubildung
- Schutz und Erhalt von Lebensräumen
- Freihalten der Fließgewässer und ihrer Randzonen

Die Berücksichtigung der Ziele im Einzelnen kann erst bei detaillierter Überplanung des Gebietes durch die Anwendung geeigneter Maßnahmen erfolgen.

### 2.4 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Das Plangebiet liegt teilweise in der Umlachtalaue mit der entsprechenden Bedeutung für Natur und Landschaft. Es wird im Westen vom Widumwäldlegraben und im Osten von der Umlach begrenzt. Der Landschaftsplan weist die Fläche als Grünlandfläche aus. Im östlichen Teil befindet sich eine Streuobstwiese.

### 2.5 Entwicklung bei Durchführung (Prognose) und bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die Planung wird es voraussichtlich zu Auswirkungen auf die Umwelt kommen:

- Die Ausweisung der Fläche schafft die Voraussetzung für den Bau gewerblicher Anlagen. Es werden zusätzlich Flächen versiegelt und damit ein hohes Konfliktpotential in Bezug auf den Erfüllungsgrad der Bodenfunktion einschließlich der Grundwasserneubildung entstehen.
- Da die Fläche teilweise in der Talaue der Umlach liegt, ergibt sich bzgl. des Oberflächenwassers ein mittleres bis hohes Konfliktpotential.
- Das Grünland in der Umlachtalaus weist eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf.
- Der Grünlandfläche und Streuobstwiese kommt als südlicher Ortsrand eine mittlere Bedeutung zu.
- Beeinträchtigung der Bewohner durch Lärm- und Schadstoffemissionen
- Lärm- und Geruchsbelästigung der Bewohner
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Insgesamt weist die Fläche ein mittleres Konfliktpotential gegenüber Bebauung auf. Insbesondere die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Oberflächenwasser sind betroffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche voraussichtlich weiterhin als Grünland genutzt.

## **2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sollen gemäß den Vorgaben des Gewässerentwicklungsplanes der Gemeinde Eberhardzell umgesetzt werden. Zudem wird darauf verwiesen, dass die derzeitige Nutzung der Fa. Schneider bis an die Böschungsoberkante der Umlach stattfindet. Der Gewässerentwicklungsplan empfiehlt in diesem Bereich eine Verlegung der Umlach.

Weitere Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bzw. der konkreten Vorhabensgenehmigung festzulegen.

Ausgleichsmaßnahmen, die nicht am Ort des Eingriffs umgesetzt werden können, sind vorrangig auf den im FNP gekennzeichneten Ökopoolflächen vorzunehmen.

## **2.7 Darstellung von Alternativen**

Da es sich um die Erweiterung einer bestehenden Firma handelt und die ursprünglich beabsichtigte Erweiterung nach Norden aus ökologischer Sicht als deutlich konfliktrichtiger eingestuft wird. Im Osten wird das Firmengelände durch die Umlach begrenzt und im Westen liegt die Ortslage von Kappel. Aus diesen Gründen ist kein alternativer Standort vorhanden.

## **2.8 Verfahren der Umweltprüfung**

Für die Ermittlung der Umweltbelange wurden Bestandsaufnahme und Bewertung des Landschaftsplanes ausgewertet.

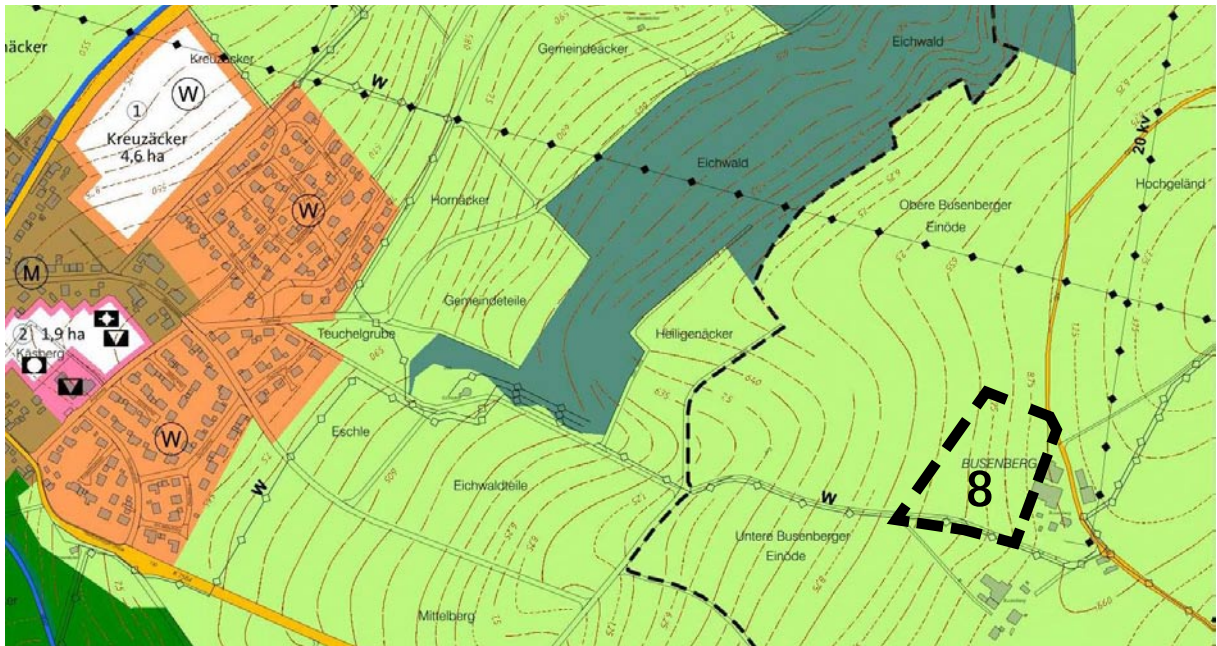
Im weiteren Verfahren sind die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit erfolgenden Stellungnahmen zu berücksichtigen.

## **2.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung dieser FNP-Änderung eintreten können, sind soweit erforderlich im Rahmen des zu entwickelnden Bebauungsplans festzulegen.

# Gemeinde Hochdorf

## 8. Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Biogasanlage



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan, M 1:10.000



1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, M 1:10.000

### 1. Begründung

Das ca. 2,5 ha große Plangebiet befindet sich im Bereich Busenberg östlich von Hochdorf. Hier soll die Verstromungsleistung einer im Jahr 2004 errichteten Biogasanlage erhöht werden. Zusätzlich zu der Verstromung von Biogas soll durch die hochwertige Nutzung von Abwärme Strom produziert werden. Alternativ ist die Wärmeversorgung von Gebäuden in der Gemeinde Hochdorf geplant.

Um die bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für die Anlage zu schaffen, muss die Fläche im Flächennutzungsplan in eine „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Biogasanlage“ geändert werden. Die mit der Änderung einhergehende Leistungssteigerung der Biostromanlage wird aufgrund der bereits verfügbaren Stromleistung (499 kW) von der Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr erfasst.

## **2. Umweltbericht**

### **2.1 Rechtsgrundlage und Ziel**

Nach § 2a Nr. 2 BauGB (bzw. nach § 5 Abs. 5 in Verbindung mit § 2a Nr. 2 BauGB) sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Siehe hierzu auch allgemeine Ausführungen zu den FNP-Änderungsinhalten.

### **2.2 Inhalt und Ziel der FNP-Änderung**

Siehe hierzu Pkt. 1. Begründung.

### **2.3 FNP-relevante Ziele des Umweltschutzes**

Die wesentlichen Ziele des Umweltschutzes ergeben sich für das Plangebiet aus dem Regionalplan und dem Landschaftsplan.

Regionalplan:

- Allgemeines Ziel des Regionalplans ist die Sicherung der Land- und Forstwirtschaft als wesentlichem Produktionszweig und die Pflege der Kulturlandschaft und des Naturhaushalts.
- ca. 500 m östlich des Plangebietes liegt das als landschaftliches Vorbehaltsgebiet bezeichnete ‚Wettenberger Ried und Wettensee‘, das bereits seit 1982 als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist.

Landschaftsplan:

- Ergänzung und Vernetzung der Gehölzstrukturen durch die Anlage von Baumreihen und Feldhecken;
- Vernetzung der Biotopstrukturen mit der Rißbaue (über Bachläufe, Feldhecken, extensive Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen)
- landschaftsprägende Einzelbäume

### **2.4 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes**

Das Plangebiet liegt östlich des Rißtals an der oberen Hangkante im Übergang zum „Hochge-länd“ zwischen Riß- und Umlachtal. Der Weiler Busenberg besteht aus zwei Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe mit ihren Nebengebäuden, der bestehenden Biogasanlage sowie einem einzelnen Wohngebäude, das südöstlich ca. 130 m von der Biogasanlage entfernt steht. Das Wohngebäude des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes liegt ca. 150 m von der Biogasanlage entfernt. Ca. 350 m nach Nordosten liegt ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb. Die Wohnbebauung von Hochdorf befindet sich in der Tallage und ist ca. 900 m entfernt.

Der Weiler ist von landwirtschaftliche genutzten Flächen umgeben. Zwischen Riß und Hochfläche bestimmen Hangwälder das Landschaftsbild. Im Osten liegt das 66,6 ha große Naturschutz- und FFH-Gebiet ‚Wettenberger Ried‘, das bis auf ca. 550 m an die Biogasanlage heranreicht.

## **2.5 Entwicklung bei Durchführung (Prognose) und bei Nichtdurchführung der Planung**

Durch das Vorhaben kommt es voraussichtlich zu folgenden in ihrer Bedeutung als gering bis mittel einzustufenden Umweltauswirkungen:

- Verlust der natürlichen Bodenfunktion durch Versiegelung von Flächen
- Verlust von Kaltluftentstehungsflächen
- Verlust von Grünlandflächen als Lebensraum
- Verlust von Flächen für den Naturhaushalt
- Beeinträchtigung der Bewohner durch Lärm- und Schadstoffemissionen
- Lärm- und Geruchsbelästigung der Bewohner
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Mögliche Auswirkungen auf das benachbarte landschaftliche Vorbehaltsgebiet ‚Wettenberger Ried‘ sind nicht zu erwarten.

Die FFH-Vorprüfung, die im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens durchgeführt wurde, hat ergeben, dass Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet durch den Betrieb der Biogasanlage nicht zu erwarten sind.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der heutige Zustand erhalten.

## **2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen können folgende Maßnahmen herangezogen werden:

- Eingrünung der Anlage zur Verringerung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- schonender Umgang mit dem Boden und Beschränkung der Versiegelung

Weitere Maßnahmen sind auf den nachfolgenden Planungsebenen (z. B. Bebauungsplan) bzw. im Rahmen der konkreten Vorhabensgenehmigung festzulegen.

Ausgleichsmaßnahmen, die nicht am Ort des Eingriffs umgesetzt werden können, sind vorrangig auf den im FNP gekennzeichneten Ökopoolflächen vorzunehmen.

## **2.7 Darstellung von Alternativen**

Da es sich um die Erweiterung einer bestehenden Biogasanlage handelt, gibt es keinen alternativen Standort. Für den jetzigen Standort spricht zudem die Entfernung zur Wohnbebauung der Ortschaft Hochdorf.

## **2.8 Verfahren der Umweltprüfung**

Die Ermittlung der Umweltbelange erfolgte durch die Auswertung der Bestandsaufnahme und Bewertung des Landschaftsplans und des bereits vorliegenden Umweltberichtes (Stand Juni 2007), der im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens erstellt wird.

Im weiteren Verfahren sind die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit erfolgenden Stellungnahmen zu berücksichtigen.

## **2.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

Da die Auswirkungen des Vorhabens insgesamt als gering einzustufen sind, sind keine Maßnahmen zur Überwachung notwendig.

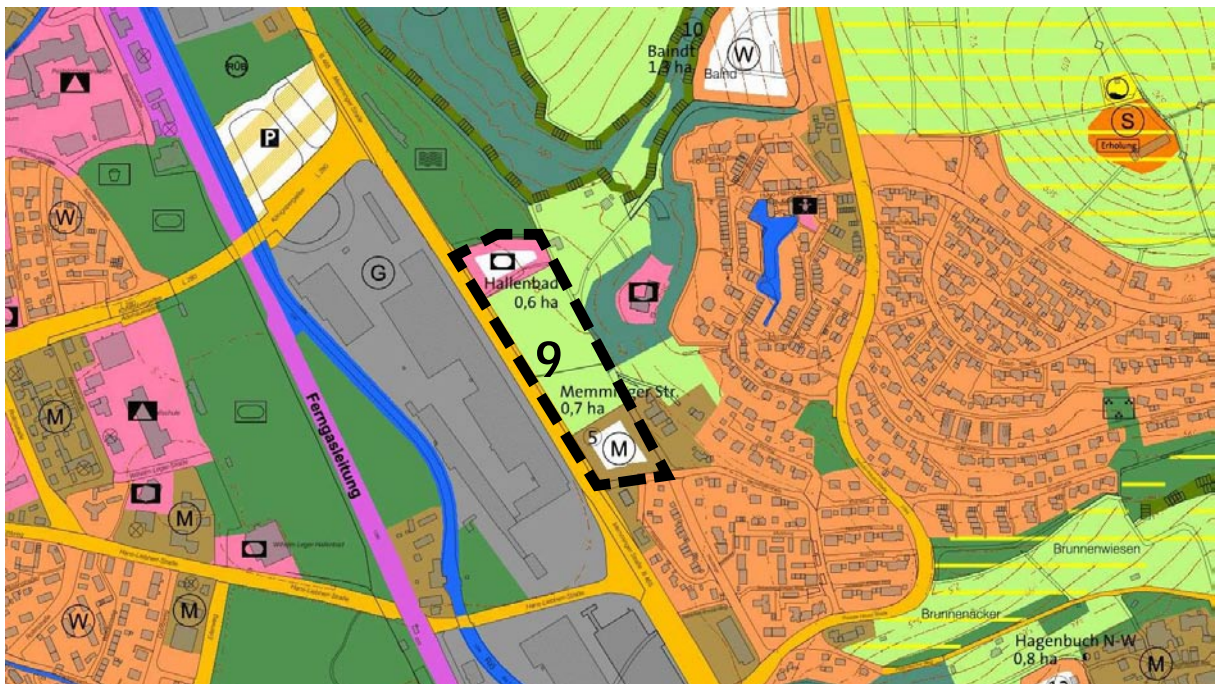


## Stadt Biberach

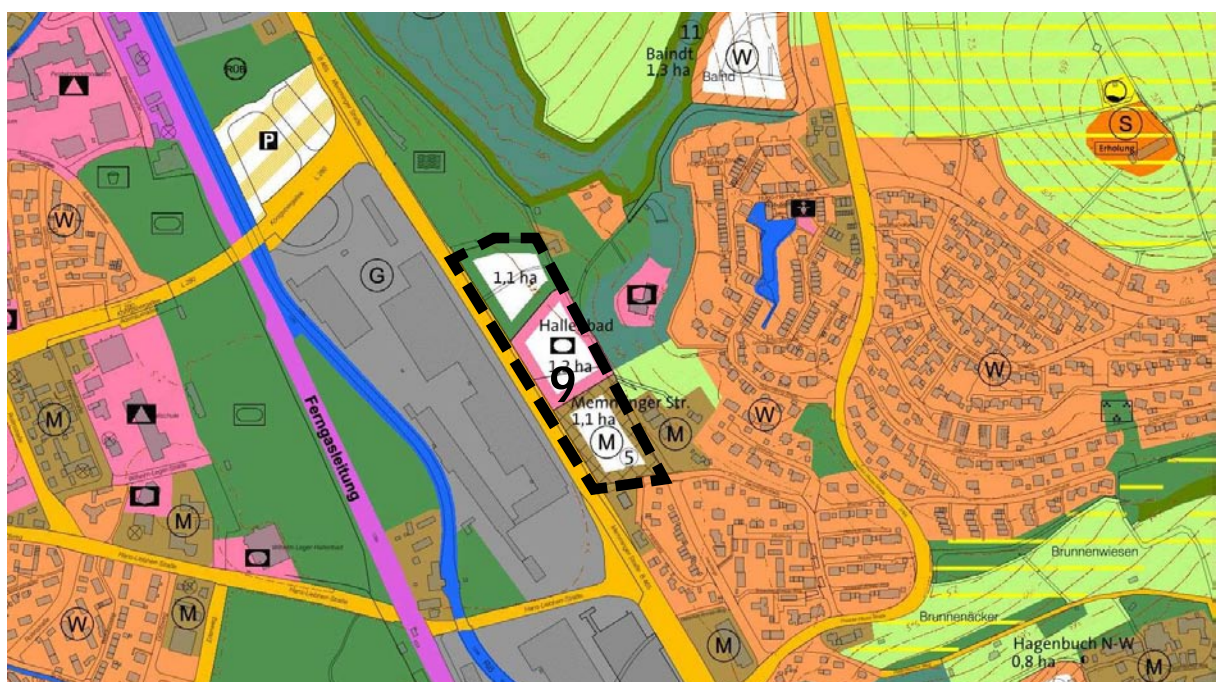
### 9. Gemeinbedarfsfläche Hallenbad

Der FNP wird an den am 03.03.2007 in Kraft getretenen und vom Regierungspräsidium genehmigten Bebauungsplan angepasst.

Die Gemeinbedarfsfläche wird von ca. 0,6 auf ca. 1,2 ha vergrößert und nach Süden verlagert. Nördlich der Gemeinbedarfsfläche wurde eine geplante Grünfläche (Freibad) von ca. 1,1 ha festgesetzt. Die geplante gemischte Baufläche wird von ca. 0,7 auf ca. 1,1 ha vergrößert.



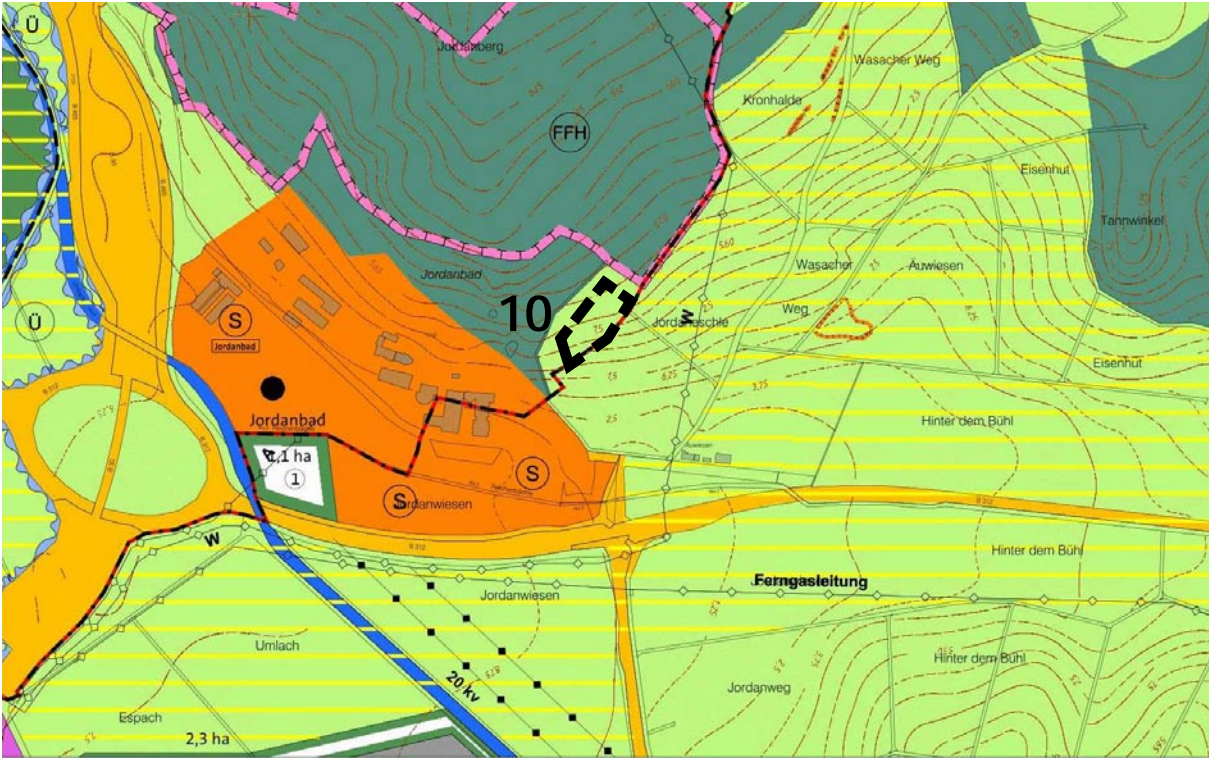
Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan, M 1:10.000



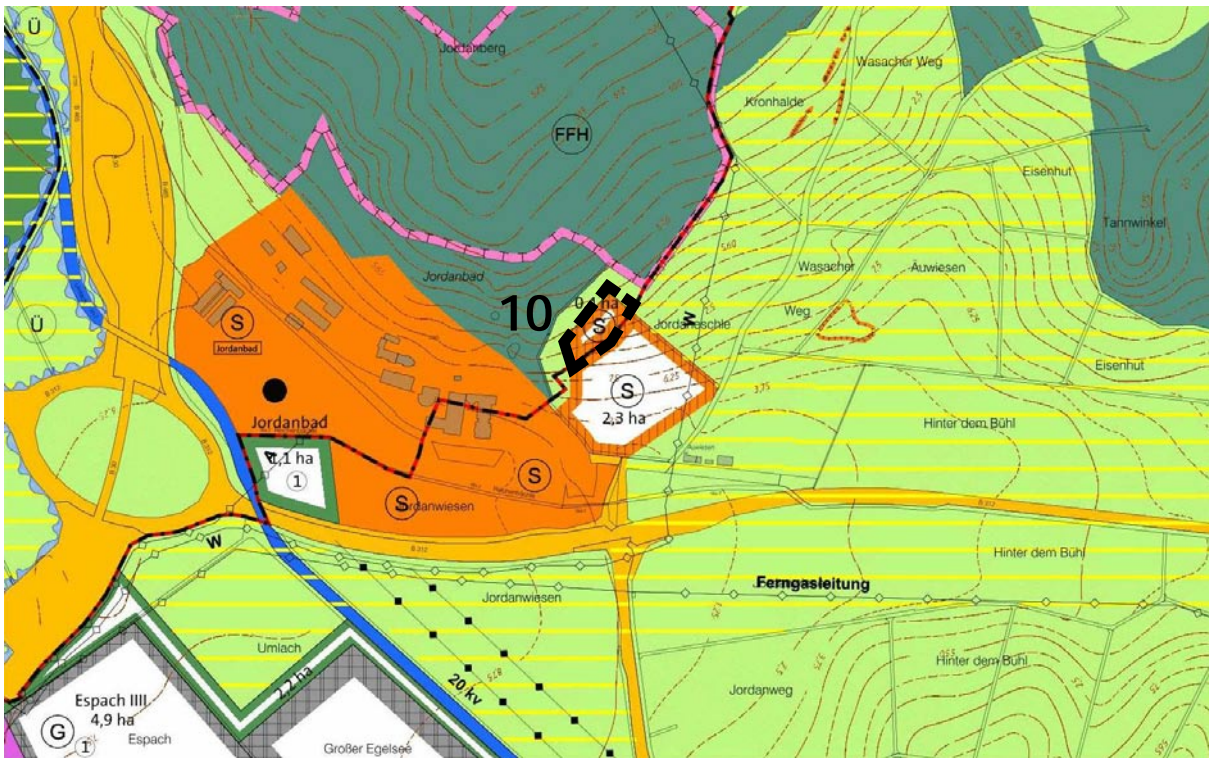
1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, M 1:10.000

## 10. Erweiterungsfläche Jordanbad

Die ca. 0,4 ha große Fläche ist ein Teil der Erweiterungsfläche für das Jordanbad auf Biberacher Gemarkung (vgl. Ausführungen zu Pkt. 2., S. 4/5).

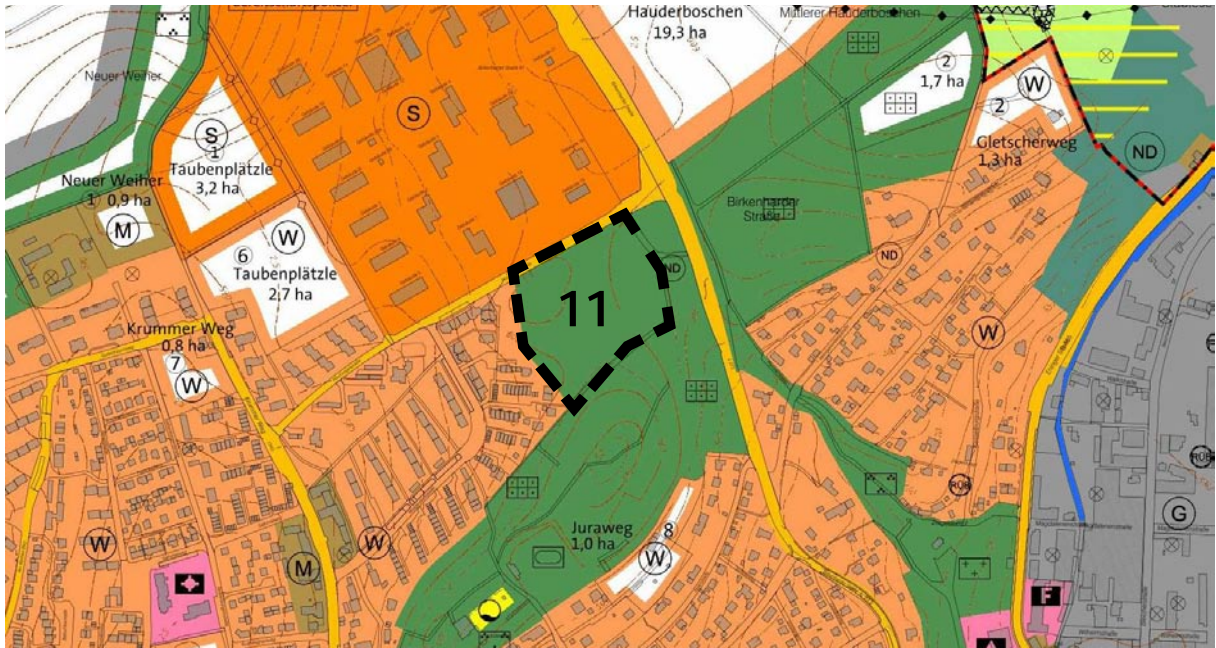


Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan, M 1:10.000

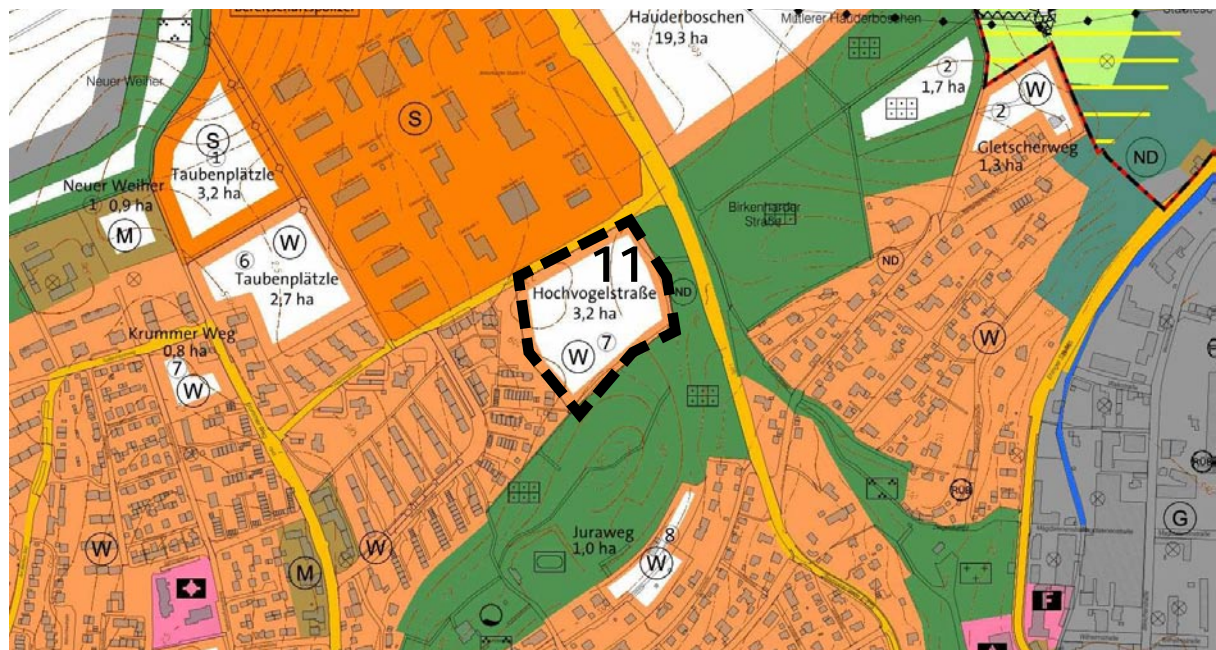


1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, M 1:10.000

## 11. Wohnbaufläche Hochvogelstraße (W 7)



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan, M 1:10.000



1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, M 1:10.000

### 1. Begründung

Im Nordwesten der Kernstadt soll zwischen Bereitschaftspolizei und Lindele eine ca. 3,2 ha große Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Die Fläche ist im wirksamen FNP als bestehende Grünfläche dargestellt. Die Fläche konnte von der Stadt erworben werden. Sie liegt im Innenbereich und es ist bereits eine äußere Erschließung vorhanden. Sie bietet darüber hinaus die Möglichkeit alternativ zum geplanten Wohnungsbauschwerpunkt im Osten der Stadt (Baugebiet „Talfeld“) auch im nordwestlichen Teil der Kernstadt Wohnbaugrundstücke anzubieten. Aus diesen Gründen soll die Fläche in den FNP aufgenommen werden.

Um keine Wohnbauflächen über den ermittelten Bedarf hinaus auszuweisen, wird die Wohnbaufläche „Fohren“ in Mettenberg aus dem FNP herausgenommen (siehe S. 12).

## **2. Umweltbericht**

### **2.1 Rechtsgrundlage und Ziel**

Nach § 2a Nr. 2 BauGB (bzw. nach § 5 Abs. 5 in Verbindung mit § 2a Nr. 2 BauGB) sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Siehe hierzu auch allgemeine Ausführungen zu den FNP-Änderungsinhalten.

### **2.2 Inhalt und Ziel der FNP-Änderung**

Siehe hierzu Pkt. 1 Begründung.

### **2.3 FNP-relevante Ziele des Umweltschutzes**

Fachziele des Umweltschutzes:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Schutz vor Lärm- und Schadstoffeinwirkungen
- Schutz und Erhalt von Lebensräumen
- Erhalt der Erholungsfunktion der Landschaft durch Sicherung und Entwicklung siedlungsnaher Grünräume
- Erhalt kulturhistorischer Landschaftselemente

Die Berücksichtigung der Ziele im Einzelnen kann erst bei detaillierter Überplanung des Gebietes durch die Anwendung geeigneter Maßnahmen erfolgen.

### **2.4 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes**

Die geplante Wohnbaufläche ist im Landschaftsplan als Grünfläche dargestellt. Im Osten und Süden grenzen an die Fläche Streuobstwiesen, die im Süden durch Baumgruppen und Feldgehölze ergänzt werden. Bei dem südlichen angrenzenden Freibereich handelt es sich um das „Lindele“, einen im städtischen Gefüge sehr wichtigen Grünzug, der unbedingt geschützt werden soll. Zusammen mit dem Freiraum nordöstlich der Birkenharder Straße stellt der Bereich einen wichtigen zusammenhängenden Grünzug und eine Siedlungszäsur dar. Der Bereich liegt auf der westlichen Hochfläche mit mehreren landschaftlich reizvollen Aussichtspunkten.

### **2.5 Entwicklung bei Durchführung (Prognose) und bei Nichtdurchführung der Planung**

Durch die Planung wird es voraussichtlich zu Auswirkungen auf die Umwelt kommen:

- Die Ausweisung der Fläche als Wohnbaufläche schafft die Voraussetzung für den Bau von Wohngebäuden mit ihren Zufahrten und erforderlichen Straßen. Die Versiegelung von Flächen führt zu einem mittleren Konfliktpotential in Bezug auf den Erfüllungsgrad der Bodenfunktion.
- Bei der Fläche selbst handelt es sich zwar um eine gering strukturierte Grünfläche, im Zusammenhang mit den benachbarten Flächen ist sie jedoch für Pflanzen und Tiere, für das Landschaftsbild und als Naherholungsgebiet bedeutsam. Das Konfliktpotential wird daher für diese Aspekte als mittel eingestuft.

Insgesamt ergibt sich aus der Bewertung ein mittleres Konfliktpotential gegenüber einer möglichen Bebauung. Insbesondere ist der Bedeutung der Grünfläche im Zusammenhang mit den

benachbarten Freiflächen zu beachten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche als Grünfläche erhalten bleiben.

## **2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen könne folgende Maßnahmen herangezogen werden:

- schonender Umgang mit dem Boden und Beschränkung der Versiegelung
- Durchgrünung des Baugebietes

Weitere Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplans festzulegen.

Ausgleichsmaßnahmen, die nicht am Ort des Eingriffs umgesetzt werden können, sind vorrangig auf den im FNP gekennzeichneten Ökopoolflächen vorzunehmen.

## **2.7 Darstellung von Alternativen**

Die Fläche grenzt direkt an vorhandene Wohnbebauung an und liegt nur ca. 1,2 km von der Innenstadt entfernt. Zudem ist die Fläche im städtischen Eigentum. Als Ersatz für die Wohnbaufläche Föhren in Mettenberg, die entfallen muss, weist keine Fläche ähnlich gute Entwicklungsvoraussetzungen auf. Eine Alternative zu dieser Wohnbaufläche wird daher nicht gesehen.

## **2.8 Verfahren der Umweltprüfung**

Für die Ermittlung der Umweltbelange wurden Bestandsaufnahme und Bewertung des Landschaftsplanes ausgewertet.

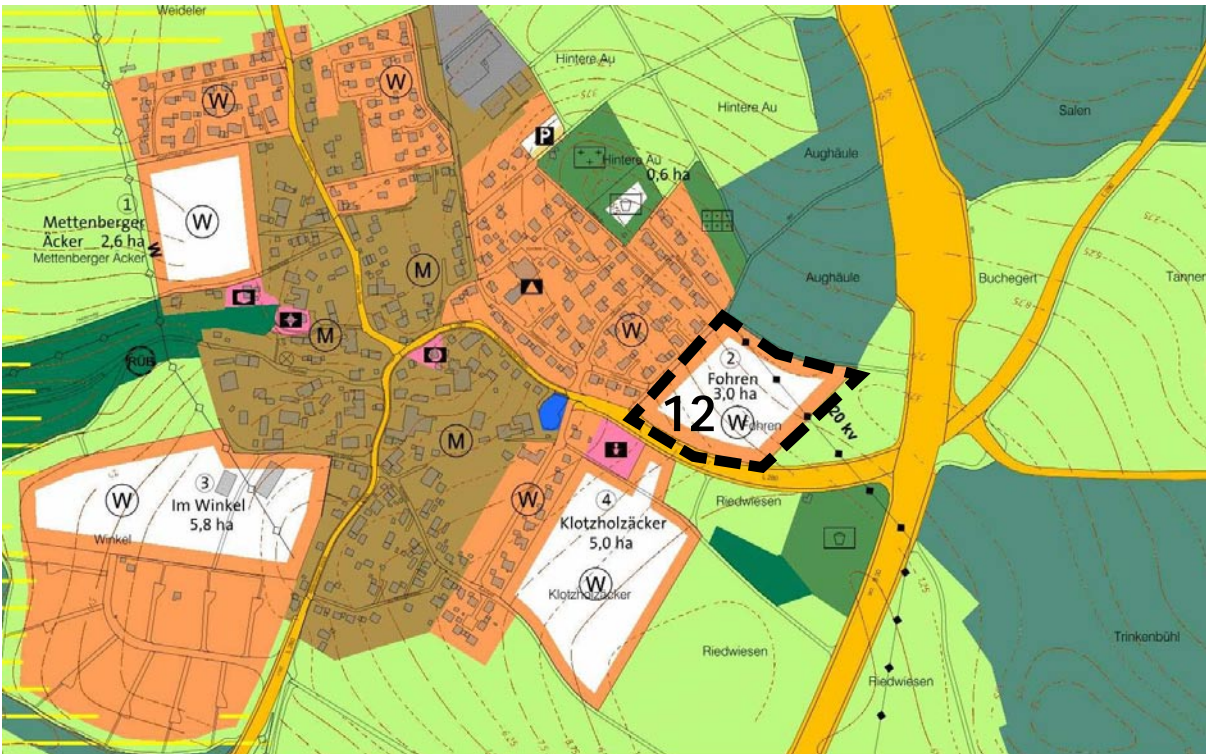
Im weiteren Verfahren sind die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit erfolgenden Stellungnahmen zu berücksichtigen.

## **2.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

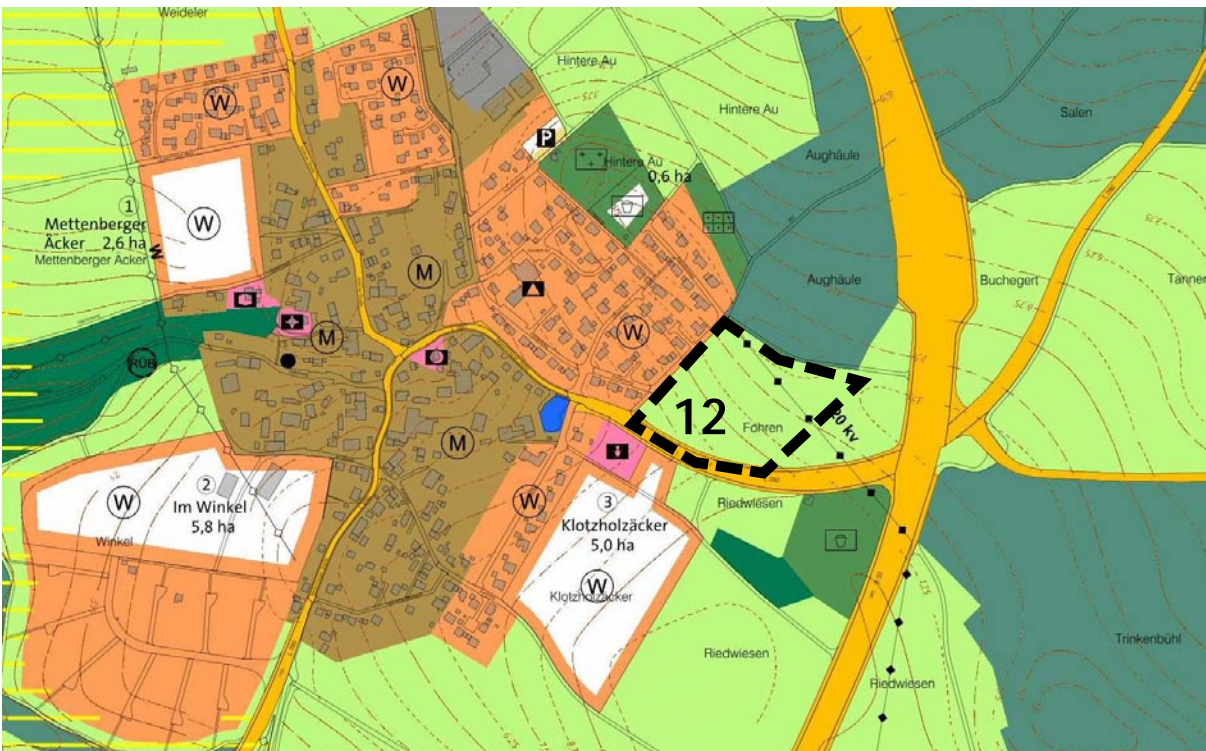
Da die Auswirkungen des Vorhabens insgesamt als mittel eingestuft werden können, sind keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich.

## 12. Wohnbaufläche Fohren (W 2)

Die geplante Wohnbaufläche Fohren im Ortsteil Mettenberg wird aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

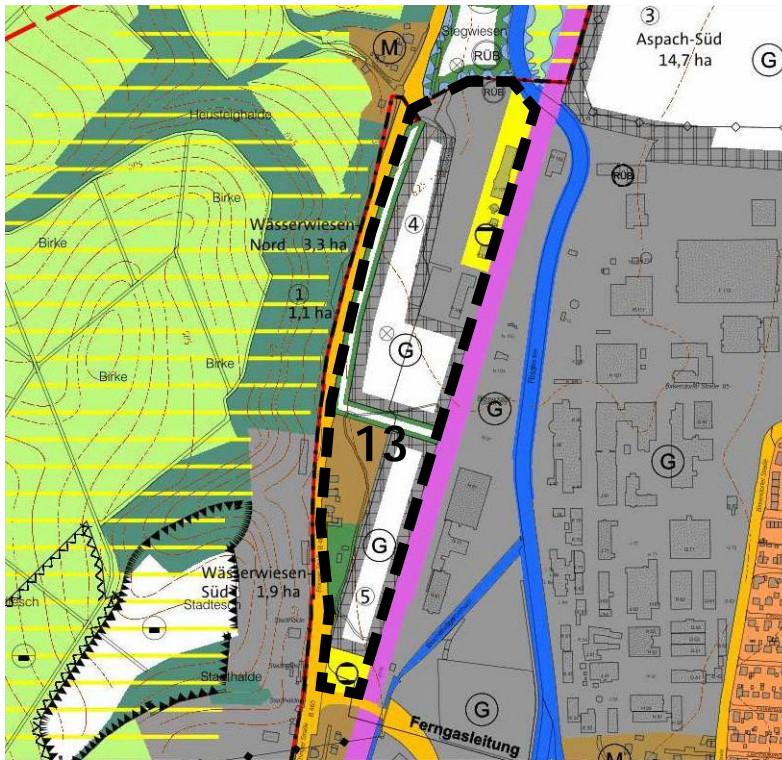


Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan, M 1:10.000

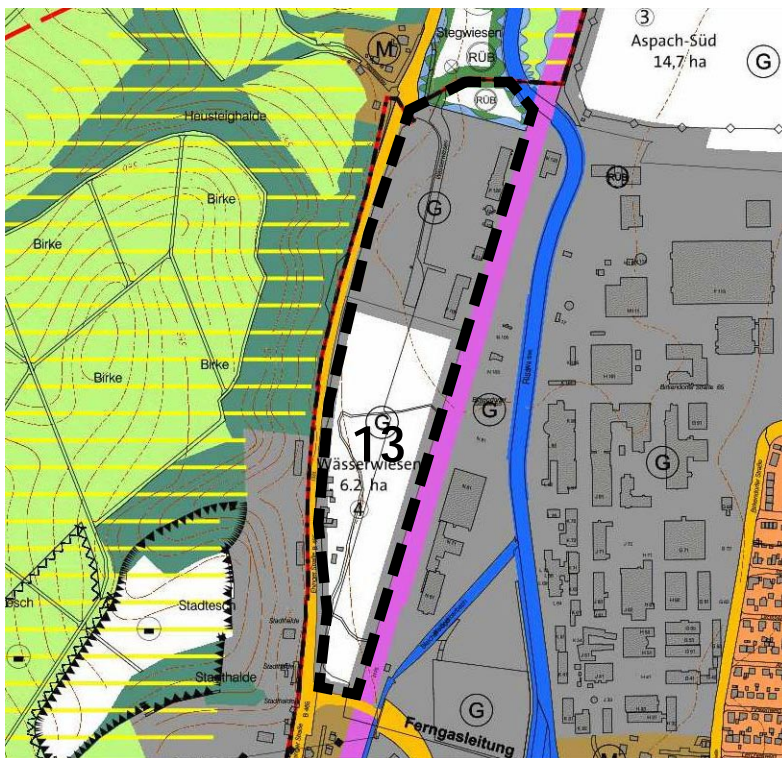


1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, M 1:10.000

### 13. Gewerbliche Baufläche Wasserwiesen (G 4)



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan, M 1:10.000



1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, M 1:10.000

#### 1. Begründung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Rißtal zwischen Ehinger Straße (B 465) und Bahnlinie. Im Bereich Wasserwiesen soll durch Zusammenlegung und Erweiterung bereits geplanter gewerblicher Bauflächen eine große zusammenhängende Gewerbe- und Industriefläche entstehen.

Die Erschließung erfolgt über die Ehinger Straße und den im Zuge der Nordwestumfahrung neu entstehenden Kreisverkehr.

Im verbindlichen Flächennutzungsplan sind innerhalb des Plangebietes neben den bei-

den geplanten gewerblichen Bauflächen eine bestehende gemischte Baufläche, eine Grünfläche und Flächen für Versorgungsanlagen dargestellt.

#### 2. Umweltbericht

**2.1 Rechtsgrundlage und Ziel**  
Nach § 2a Nr. 2 BauGB (bzw. nach § 5 Abs. 5 in Verbindung mit § 2a Nr. 2 BauGB) sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Siehe hierzu auch allgemeine Ausführungen zu den FNP-Änderungsinhalten.

## 2.2 Inhalt und Ziel der FNP-Änderung

Siehe hierzu Pkt. 1. Begründung.

## 2.3 FNP-relevante Ziele des Umweltschutzes

Fachziele des Umweltschutzes:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Schutz vor Lärm- und Schadstoffeinwirkungen
- Schutz des Grundwassers
- Erhalt der natürlichen Wasserrückhaltefähigkeit und Versickerungsleistung zur Grundwasserneubildung

Die Berücksichtigung der Ziele im Einzelnen kann erst bei detaillierter Überplanung des Gebietes durch die Anwendung geeigneter Maßnahmen erfolgen.

## 2.4 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Der größte Teil des Plangebietes (ca. 85 %) ist bereits im verbindlichen FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt und es gibt für diese Flächen einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der zur Zeit im Parallelverfahren geändert wird. Die Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen beschränkt sich daher auf die bestehenden und geplanten Grünflächen, die im Zuge der Änderung in gewerbliche Bauflächen umgewandelt werden sollen. Das südliche Plangebiet war bis vor ca. 15 Jahren Teil einer Kleingartenanlage, die nach der Kündigung der Pächter in den letzten Jahren verwildert ist.

Im Plangebiet liegt eine Altlast vor. Es handelt sich um eine ehemalige Hausmülldeponie. Eine Altlastenerkundung ist in Auftrag gegeben. Ein Abtrag und die Beseitigung der Altlast ist geplant.

Es sind 2 Quellen und der Wasserwiesengraben als Gewässer 2. Ordnung vorhanden

## 2.5 Entwicklung bei Durchführung (Prognose) und bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die Planung wird es voraussichtlich zu Auswirkungen auf die Umwelt kommen:

- Die Ausdehnung der gewerblichen Fläche auf den Bereich der bestehenden Grünfläche schafft die Voraussetzung für den Bau gewerblicher Anlagen. Es werden zusätzlich Flächen versiegelt. Im Hinblick auf die geringe Größe und Vorbelastung der Grünfläche (ca. 0,2 ha) wird das Konfliktpotential als gering eingestuft.
- Spezielle faunistische Erhebungen werden parallel zum Bebauungsplanverfahren für den Wasserwiesengraben und die bisher als Grünflächen ausgewiesenen Flächen durchgeführt.
- Der Kaltluftabfluss für die Gesamtstadt ist gering, da der Hauptstrom nach Norden in Talrichtung abfließt. Die Kaltluftzufuhr ist lediglich für die Durchlüftung der Bebauung im Plangebiet selbst von Bedeutung. Daher wird das Konfliktpotential als gering angesehen.
- Der geplante ca. 20 m breite Grünstreifen entlang der B 465 wird ebenfalls in gewerbliche Baufläche umgewandelt. Hier besteht ein mittleres Konfliktpotential im Hinblick auf die Gestaltung der Stadteinfahrt. Auf eine Eingrünung dieses Bereiches ist auf der Ebene des Bebauungsplans zu achten.

Insgesamt wird das Konfliktpotential als gering eingestuft. Das Ergebnis der faunistischen Erhebung ist zu beachten.



Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen entsprechend den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan genutzt werden können.

## **2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen können folgende Maßnahmen herangezogen werden:

- schonender Umgang mit dem Boden und Beschränkung der Versiegelung
- Eingrünung des Gewerbegebietes entlang der B 465

Weitere Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplans bzw. der konkreten Vorhabensgenehmigung festzulegen.

Ausgleichsmaßnahmen, die nicht am Ort des Eingriffs umgesetzt werden können, sind vorrangig auf den im FNP gekennzeichneten Ökopoolflächen vorzunehmen.

## **2.7 Darstellung von Alternativen**

Aufgrund des bereits im Plangebiet ansässigen Konzerns stehen keine alternativen Flächen zur Verfügung, die die gleichen Vorteile, der direkten Zuordnung, kurzen Verkehrswege und Variabilität in der Planung für den Konzern zulassen.

## **2.8 Verfahren der Umweltprüfung**

Für die Ermittlung der Umweltbelange wurden Bestandsaufnahme und Bewertung des Landschaftsplanes ausgewertet.

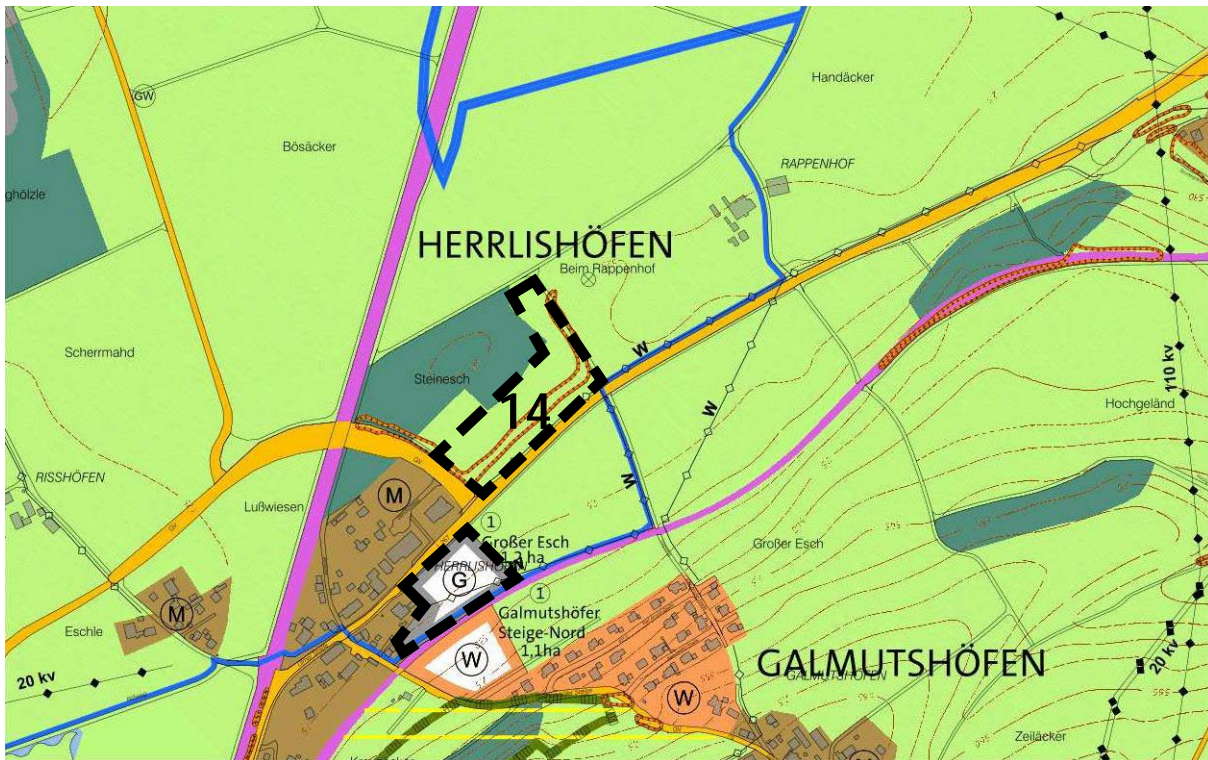
Im weiteren Verfahren sind die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit erfolgenden Stellungnahmen zu berücksichtigen.

## **2.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

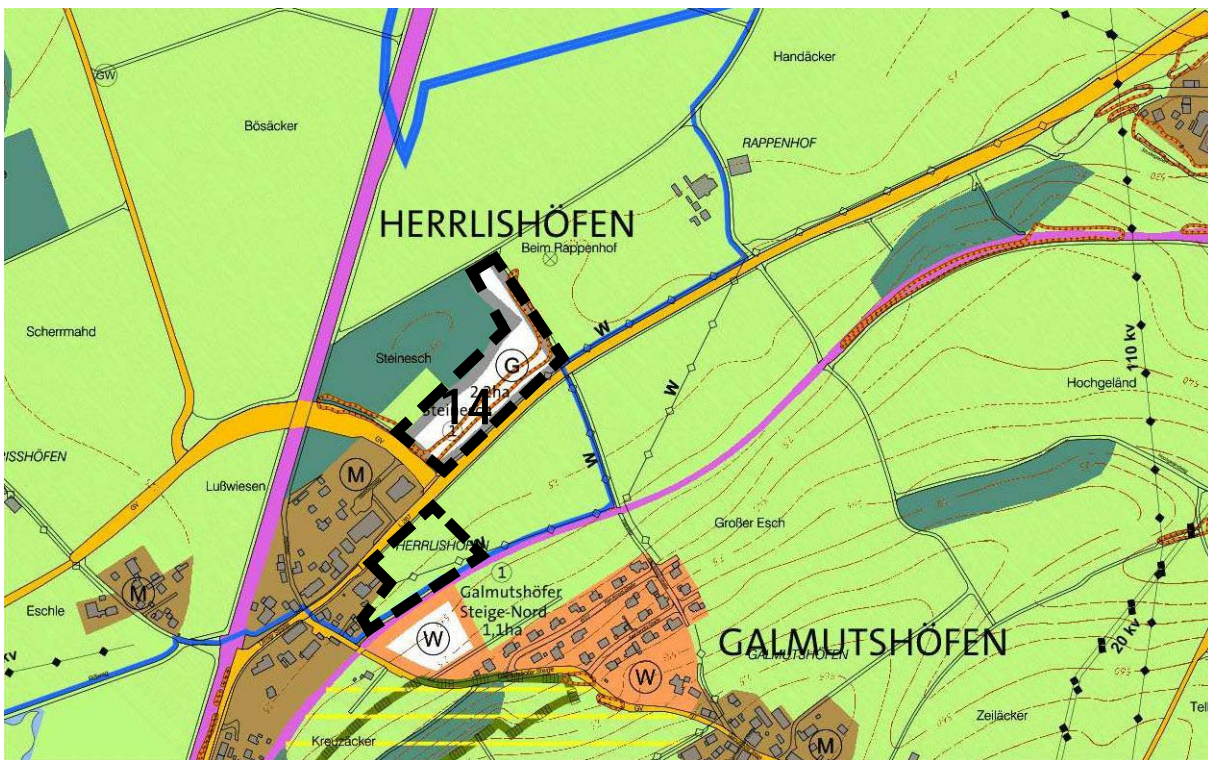
Da die Auswirkungen des Vorhabens insgesamt als gering eingestuft werden können, sind keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich.

# Gemeinde Warthausen

## 14. Gewerbliche Baufläche Steinesch (G 1)



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan, M 1:10.000



1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, M 1:10.000

## 1. Begründung

Die Firma Manz beabsichtigt ihren Betrieb zu erweitern. Im verbindlichen FNP ist dafür eine geplante gewerbliche Baufläche südöstlich der L 267 gegenüber des jetzigen Standorts der Firma ausgewiesen. Nachteil dieser Erweiterungsfläche ist, dass die L 267 die beiden Standorte trennt. Aus diesem Grund soll die Erweiterungsfläche (ca. 2,2 ha) auf die nordwestliche Seite der L 267 verlagert und um ca. 1,0 ha vergrößert werden. Die beiden Betriebsflächen wären auf diese Weise mit einander verbunden, da die trennende Brücke unterfahren werden kann.

## 2. Umweltbericht

### 2.1 Rechtsgrundlage und Ziel

Nach § 2a Nr. 2 BauGB (bzw. nach § 5 Abs. 5 in Verbindung mit § 2a Nr. 2 BauGB) sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Siehe hierzu auch allgemeine Ausführungen zu den FNP-Änderungsinhalten.

### 2.2 Inhalt und Ziel der FNP-Änderung

Siehe hierzu Pkt. 1 Begründung.

### 2.3 FNP-relevante Ziele des Umweltschutzes

Fachziele des Umweltschutzes:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Schutz vor Lärm- und Schadstoffeinwirkungen
- Schutz und Erhalt von Lebensräumen
- Schutz des Grundwassers
- Erhalt der natürlichen Wasserrückhaltefähigkeit und Versickerungsleistung zur Grundwasserneubildung
- Erhalt der Erholungsfunktion der Landschaft und des Landschaftsbildes

Die Berücksichtigung der Ziele im Einzelnen kann erst bei detaillierter Überplanung des Gebietes durch die Anwendung geeigneter Maßnahmen erfolgen.

### 2.4 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Die Fläche liegt nordwestlich der L 267 und wird im Nordwesten durch ein ca. 2,5 ha großes Waldstück begrenzt. Hier ist der gesetzlich geforderte Waldabstand einzuhalten. Das Plangebiet selbst wird heute als Grünland genutzt. An drei Seiten bildet ein § 32 Biotop den Rand des Plangebietes.

### 2.5 Entwicklung bei Durchführung (Prognose) und bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die Planung wird es voraussichtlich zu Auswirkungen auf die Umwelt kommen:

- Die Ausweisung der Fläche schafft die Voraussetzung für den Bau gewerblicher Anlagen. Es werden zusätzlich Flächen versiegelt und damit ein mittleres Konfliktpotential in Bezug auf den Erfüllungsgrad der Bodenfunktion einschließlich der Grundwasserneubildung entstehen.
- Da die Fläche im Wasserschutzgebiet liegt ergibt sich bzgl. des Grundwassers ein hohes Konfliktpotential.
- Durch die unmittelbare Nachbarschaft von gewerblicher Baufläche und Biotopstreifen

wird es zu Beeinträchtigungen des Biotops, das als wichtiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen einzustufen ist, kommen. Der Konflikt, der hier entstehen wird, ist als hoch einzustufen.

- Im Zusammenhang mit der Waldfläche bildet der Biotopstreifen einen dicht begrünten Ortsrand. Dieser würde durch die gewerbliche Nutzung beeinträchtigt, sodass von einem mittleren bis hohen Konfliktpotential auszugehen ist.

Insgesamt wird im Landschaftsplan ein mittleres bis hohes Konfliktpotential gegenüber Bebauung gesehen. Insbesondere ist der Grundwasserschutz zu beachten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiter als Grünland genutzt.

## **2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen können folgende Maßnahmen herangezogen werden:

- schonender Umgang mit dem Boden und Beschränkung der Versiegelung
- Ergänzung des Biotopstreifens als Ortsrandeingrünung
- Einhalten des Waldabstandes
- Schutz und Erhalt des Biotopstreifens

Weitere Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplans bzw. der konkreten Vorhabensgenehmigung festzulegen.

Ausgleichsmaßnahmen, die nicht am Ort des Eingriffs umgesetzt werden können, sind vorrangig auf den im FNP gekennzeichneten Ökopoolflächen vorzunehmen.

## **2.7 Darstellung von Alternativen**

Die neu geplante Erweiterungsfläche liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Betriebsgelände und durch Unterfahrung der Brücke direkt erreichbar. Zudem lag die bisher geplante Fläche neben einer geplanten Wohnbaufläche, was zu Konflikten führen würde. Aus diesen Gründen gibt es keine alternative Fläche.

## **2.8 Verfahren der Umweltprüfung**

Für die Ermittlung der Umweltbelange wurden Bestandsaufnahme und Bewertung des Landschaftsplanes ausgewertet.

Im weiteren Verfahren sind die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit erfolgenden Stellungnahmen zu berücksichtigen.

## **2.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung dieser FNP-Änderung eintreten können, sind soweit erforderlich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festzulegen.

