



Stadt Burladingen
Zollernalbkreis

Punktuelle Änderung Flächennutzungsplan „**Gammertinger Straße**“

Umweltbericht

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 07.03.2024

Projekt: „Gammertinger Straße“ in Burladingen

Planungsträger: Bauamt
Hauptstraße 49
72393 Burladingen

Projektnummer: 1132

Bearbeiter: Schriftliche Ausarbeitung:
Viktoria Prozmann, M. Sc. Biologie

Projektleitung:
Tristan Laubenstein, M. Sc.

FRITZ & GROSSMANN • UMWELTPLANUNG



Inhaltsverzeichnis

Allgemein verständliche Zusammenfassung	5
1 Einleitung	6
1.1 Anlass und Begründung des Vorhabens	6
1.2 Gebietsbeschreibung	7
1.2.1 Angaben zum Standort	7
1.2.2 Naturschutzrechtliche Ausweisungen	8
1.3 Vorhabensbeschreibung	9
1.4 Berücksichtigung der Umweltziele aus Fachgesetzen und übergeordneter Fachplanung	11
2 Methodik	14
2.1 Untersuchungsumfang und Beurteilungsgrundlagen	14
2.2 Abschätzung der Erheblichkeit	15
2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Daten	16
3 Wirkfaktoren der Planung	17
3.1 Wirkfaktoren der Bauphase	17
3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren	17
3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren	17
4 Umweltauswirkungen der Planung	18
4.1 Maßnahmen der Grünordnung	29
5 Planungsalternativen	30
6 Monitoring	30
7 Quellenverzeichnis	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumliche Einordnung des Vorhabengebietes	7
Abbildung 2: Lageplan zum Vorhabengebiet mit hinterlegtem Luftbild	7

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Naturschutzrechtliche Ausweisungen im Untersuchungsgebiet und Umgebung	8
Tabelle 2: Steckbrief der geplanten FNP-Änderung	10
Tabelle 3: Darstellung der relevanten Umweltschutzziele der Fachgesetze und deren Berücksichtigung im Bauleitplan	11
Tabelle 4: Darstellung der relevanten Umweltschutzziele der übergeordneten Fachpläne und deren Berücksichtigung im Bauleitplan	13
Tabelle 5: Darstellung des Untersuchungsumfangs	14
Tabelle 6: Fünfstufige Matrix zur Ermittlung der Erheblichkeit der Eingriffswirkungen	15
Tabelle 7: Umweltbeurteilung für das Vorhabensgebiet	18

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans in Burladingen hat die Aufgabe, die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung zu beschreiben und zu bewerten.

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gammertinger Straße“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen und gestalterischen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Im Rahmen der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Stadt Burladingen insgesamt etwa 3,5 ha und somit das gesamte Plangebiet sowie die geringfügig über das Plangebiet hinausgehende Industriegebietsflächen bis zu den dargestellten Verkehrsflächen vollständig als gemischte und gewerbliche Baufläche ausweisen, um eine zweckmäßige städtebauliche Ordnung und Entwicklung an diesem Standort sicherzustellen.

In diesem Zusammenhang werden in dem zugehörigen Umweltbericht Auswirkungen auf die Umweltbelange beleuchtet.

Für das Plangebiet ergeben sich durch das Vorhaben für die Umweltbelange Tiere/Pflanzen und Boden/Grundwasser bei Berücksichtigung des planinternen Pflanzgebots und der Pflanzbindung keine erheblichen Beeinträchtigungen.

In Anbetracht der möglichen Umweltauswirkungen, kann das Plangebiet insgesamt als geeignet für das Vorhaben angesehen werden.

1 Einleitung

Umweltprüfung

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 2 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) die für die Abwägung relevanten Belange zu ermitteln und zu bewerten. Für die Belange des Umweltschutzes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) schreibt § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung vor, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Gegenstand der Umweltprüfung sind vor allem die umweltbezogenen Auswirkungen auf die Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den genannten Umweltbelangen.

In einem Umweltbericht, welcher gemäß § 2a BauGB Bestandteil der Planbegründung ist, werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Umweltprüfung beschrieben und bewertet. Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage 1 zum BauGB geregelt.

Entsprechend der Anlage 1 zum BauGB besteht der Umweltbericht (vgl. § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB) aus einer Einleitung mit Angaben zu den Inhalten und wichtigsten Zielen des Bauleitplans sowie den festgelegten, für den Bauleitplan bedeutsamen Zielen des Umweltschutzes, wie sie in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargestellt sind, einschließlich der Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Im zentralen Teil des Umweltberichtes erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, wie sie in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden. Enthalten sind Angaben zum derzeitigen Umweltzustand, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Darüber hinaus beinhaltet der Bericht eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung. Weiterhin sind hier die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen aufgeführt. Anhand der vorhaben-spezifischen Anforderungen werden mögliche alternative Planungsmöglichkeiten ermittelt.

Das BauGB sieht außerdem ein Monitoring vor, welches im Umweltbericht darzustellen ist. Dabei werden die Gemeinden nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB).

1.1 Anlass und Begründung des Vorhabens

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Gammertinger Straße“ in Burladingen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen und gestalterischen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Das Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der Verantwortung der Kommune für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung Sorge zu tragen und diese rahmensetzend für die Bebauungspläne vorzugeben, sodass diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch das Landratsamt Zollernalbkreis.

1.2 Gebietsbeschreibung

1.2.1 Angaben zum Standort

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Rand von Burladingen, an der Ortsausfahrt Gammertinger Straße Richtung Gauselfingen.



Legende: rote Fläche = Plangebiet, unmaßstäblich

Abbildung 1: Räumliche Einordnung des Vorhabengebietes



Legende: schwarz-gestrichelte Linie = Plangebiet, unmaßstäblich

Abbildung 2: Lageplan zum Vorhabengebiet mit hinterlegtem Luftbild

1.2.2 Naturschutzrechtliche Ausweisungen

Tabelle 1: Naturschutzrechtliche Ausweisungen im Untersuchungsgebiet und Umgebung

Schutzgebietskategorie	Relevante Ausweisung inkl. räumliche Zuordnung
Geschützte Biotope (nach § 30 BNatSchG, § 33 NatSchG BW, § 30a LWaldG)	Keine Ausweisungen im Planungsgebiet: Ausweisungen in der nahen Umgebung* des Plangebiets: - „Schilfröhricht und Ried östlich Burladingen“, (Biotop-Nr. 177204175890) ca. 75 m entfernt in östlicher Richtung
FFH-Mähwiesen (nach § 30 BNatSchG)	Keine Ausweisungen im Planungsgebiet: Ausweisungen in der nahen Umgebung* des Plangebiets: Die FFH-Mähwiese „Magerwiese Hoher Baum“, (MW-Nr. 6510800046057434, Bewertung Ges.Erhalt ‚B‘) befindet sich ca. 70 m Entfernung nordöstlich des Bebauungsplangebietes, jenseits der B 32 und der Bahntrasse.
Natura 2000-Gebiete	Ausweisungen in der Umgebung des Planungsgebiets: FFH-Gebiet „Reichenbach und Killertal zwischen Hechingen und Burladingen“ (Schutzgebiets-Nr. 7620311), knapp 700 m entfernt in nordöstlicher Richtung.
Biotopverbundplanung	Keine Ausweisungen in Planungsgebiet. Das Planungsgebiet wird auch nicht von Suchräumen des Biotopverbundes überspannt. Ausweisungen in der Umgebung des Plangebiets: - Die oben genannte FFH-Mähwiese bildet eine Kernfläche des Biotopver- bundes mittlerer Standorte - Das ebenfalls oben genannte Offenlandbiotop stellt eine Kernfläche des Bi- otopverbundes feuchter Standorte dar.
Naturdenkmale	Keine Ausweisungen im Planungsgebiet und naher Umgebung
Naturschutzgebiete	Keine Ausweisungen in Planungsgebiet und naher Umgebung
Wildtierkorridore nach Generalwild- wegeplan BW	Keine Ausweisungen im Planungsgebiet und naher Umgebung

*nahe Umgebung = ca. 200 m entfernt vom Plangebiet

1.3 Vorhabensbeschreibung

Die Stadt Burladingen beabsichtigt am östlichen Ortsrand von Burladingen eine punktuelle Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes durchzuführen. Der Grund für die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gammertinger Straße“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gammertinger Straße“ sollen die zum Teil bereits überbauten Grundstücke als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO und als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Dadurch sollen die bestehenden Betriebsflächen planungsrechtlich gesichert und bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung von neuen Gebäuden geschaffen werden.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist, auf der Fläche eines Speditionsbetriebes die Ansiedlung eines DHL-Zustellstützpunktes zur Versorgung der Region um Burladingen zu ermöglichen. Als Standort für das geplante DHL-Gebäude ist der Bereich an der Bundesstraße 32 im Osten des Gewerbegebiets ermittelt worden. Es stehen derzeit große Bereiche der gewerblichen Fläche leer, sodass die Zuführung dieser Flächen einer neuen Nutzung sinnvoll ist.

Des Weiteren sollen im Westen des Plangebiets an Stelle von leerstehenden Gebäuden neue Gebäude errichtet werden, welche überwiegend der Wohnnutzung dienen sollen.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, muss im Parallelverfahren eine FNP-Änderung erwirkt werden. Nachfolgend wird die geplante Änderung im Steckbrief beschrieben.

Tabelle 2: Steckbrief der geplanten FNP-Änderung

Stadt Burladingen: Bereich des Bebauungsplans „Gammertinger Straße“	
Planung, Punktuelle Änderung FNP	
	<p>Standort Burladingen</p> <p>Vorhaben <u>Nutzungszweck:</u> - gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO - gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 3,5 ha</p>
Bestand, wirksamer FNP	
	<p>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Industriegebiet
Verfahrensstand Bebauungsplan	
<p>Für den Bebauungsplan „Gammertinger Straße“ wurde am 23.03.2023 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ist im Januar 2024 durchgeführt worden. Da sich der Bebauungsplan „Gammertinger Straße“ nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt, muss dieser im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.</p>	

1.4 Berücksichtigung der Umweltziele aus Fachgesetzen und übergeordneter Fachplanung

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und der übergeordneten Fachplanung einschließlich deren Berücksichtigung im Bauleitplan darzustellen. Im vorliegenden Flächennutzungsplan sind nachfolgend aufgelistete Umweltziele der einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne relevant:

Tabelle 3: Darstellung der relevanten Umweltschutzziele der Fachgesetze und deren Berücksichtigung im Bauleitplan

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung im Bauleitplan
BauGB		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	Berücksichtigung in Umweltbericht
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	
§ 1a Abs. 3 BauGB	Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	
§ 1a Abs. 4 BauGB	Bei Betroffenheit von NATURA 2000 Gebieten sind die Vorschriften des BNatSchG über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden	Keine Betroffenheit erkennbar. Verzicht auf Natura 2000-Vorprüfung
§ 1a Abs. 5 BauGB	Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist durch geeignete Maßnahmen Rechnung zu tragen	Berücksichtigung in Umweltbericht
BNatSchG		
§ 1 Abs. 1 BNatSchG	„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“	Berücksichtigung in Umweltbericht
§ 33 Abs 1 BNatSchG	„Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig.“	Keine Betroffenheit erkennbar. Verzicht auf Natura 2000-Vorprüfung
§ 44 Abs 1 BNatSchG	„Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“	Berücksichtigung in Umweltbericht und in Spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung im Bauleitplan
BBodSchG § 1 BBodSchG	Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens.	Berücksichtigung in Umweltbericht
WRRL Art. 1	<p>„Vermeidung einer weiteren Verschlechterung sowie Schutz und Verbesserung des Zustands der aquatischen Ökosysteme und der direkt von ihnen abhäng-enden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt“</p> <p>„Förderung einer nachhaltigen Wassernutzung“</p> <p>„Anstreben eines stärkeren Schutzes und einer Verbesserung der aquatischen Umwelt, u. a. durch spezifische Maßnahmen zur schrittweisen Reduzierung von Einleitungen, Emissionen und Verlusten von prioritären Stoffen“</p> <p>„Reduzierung der Verschmutzung des Grundwassers und Verhinderung seiner weiteren Verschmutzung.“</p> <p>„Beitrag zur Minderung der Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren“</p>	Berücksichtigung in Umweltbericht
WHG § 5 Abs 1 WHG	<p>Allgemeine Sorgfaltspflichten:</p> <p>Vermeidung einer nachteiligen Veränderung der Gewässereigenschaften</p> <p>Sparsame Verwendung des Wassers</p> <p>Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts</p> <p>Vermeidung einer Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses</p>	Berücksichtigung in Umweltbericht
BImSchG § 1 Abs 1 BImSchG	Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Vorbeugung vor schädlichen Umwelteinwirkungen.	Berücksichtigung in Umweltbericht
ROG § 2 ROG	Die Grundsätze der Raumordnung sind im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung anzuwenden. Dies schließt u. a. die Sicherung und den nachhaltigen Schutz von natürlichen Ressourcen, den Schutz des Freiraums und den Erhalt und die Entwicklung von Kulturlandschaften mit ein.	Berücksichtigung in Umweltbericht
DSchG § 1 Abs 1 DSchG	„Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmalen hinzuwirken“	Berücksichtigung in Umweltbericht

Tabelle 4: Darstellung der relevanten Umweltschutzziele der übergeordneten Fachpläne und deren Berücksichtigung im Bauleitplan

Fachplan	Umweltschutzziel/ Ausweisung inkl. räumliche Zuordnung	Berücksichtigung im Bauleitplan
Regionalplan Neckar Alb 2013	Ausweisung: „Siedlungsfläche Industrie- und Gewerbegebiet“, ge- samtes Gebiet	Berücksichtigung in Umweltbericht
Flächennutzungsplan Stadt Burladingen 1995	Ausweisung: „Industriegebiet“, gesamtes Gebiet	Berücksichtigung in Umweltbericht

2 Methodik

2.1 Untersuchungsumfang und Beurteilungsgrundlagen

Die Beschreibung, Analyse und Bewertung der Umweltbelange Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Fläche, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter erfolgt getrennt nach Landschaftspotenzialen. Die räumliche Abgrenzung der jeweiligen Untersuchungsräume orientiert sich hierbei vor allem an den vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange führen können. Als Grundlage zur Bewertung der Bedeutung der Umweltbelange und zur Einschätzung der ökologischen Beeinträchtigung des Eingriffs dienen die Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg vom 19.12.2010 und die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ (LFU 2005). Die Bewertung der Leistungsfähigkeit von Böden erfolgt zudem in Anlehnung an die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2012, Bodenschutzheft 24).

Die Untersuchungsgebietsabgrenzung und die zur Beurteilung der jeweiligen Umweltbelange herangezogenen Grundlagen und Methoden können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 5: Darstellung des Untersuchungsumfangs

Umweltbelange	Abgrenzung Untersuchungsgebiet	Beurteilungsgrundlage und Methode
Tiere/Pflanzen	Geltungsbereich des FNP mit Betrachtung der Lebensräume angrenzend an das Vorhaben	<ul style="list-style-type: none"> • Biotoptypenkartierung Nach der Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg <ul style="list-style-type: none"> • Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Auf Grundlage vorhandener Daten, einer Übersichtsbegehung und floristischer/faunistischer Untersuchungen
Boden	Geltungsbereich des FNP	<ul style="list-style-type: none"> • Funktionsbezogene Bewertung der betroffenen Böden Nach der Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg und LUBW 2012 (Bodenschutzheft 24)
Wasser	Geltungsbereich des FNP und Abstromgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Grundwasserneubildung • Grundwasserleiter • Wasserschutzgebiete • Struktur- und Gewässergüte bei Oberflächengewässern • Überschwemmungsgebiete Nach den Empfehlungen der LFU 2005
Luft/Klima	Geltungsbereich des Bebauungsplanes und klimatischer Wirkungsbereich des Vorhabens	<ul style="list-style-type: none"> • Kaltluftentstehung • Kaltluftabfluss • Luftregenerationsfunktion • Klimapufferung • Immissionsschutzfunktion Nach den Empfehlungen der LFU 2005
Landschaft	Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Bereich der Einsehbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Eigenart und Vielfalt • Einsehbarkeit • Natürlichkeit Nach den Empfehlungen der LFU 2005
Fläche	Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit angrenzenden Gebieten	<ul style="list-style-type: none"> • Flächenverbrauch • Zersiedelung Gutachterliche Einschätzung

Umweltbelange	Abgrenzung Untersuchungsgebiet	Beurteilungsgrundlage und Methode
Mensch	Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit angrenzenden Gebieten	<ul style="list-style-type: none"> Eignung als Wohnraum Erholungseignung Erholungsnutzung Erholungseinrichtungen Gutachterliche Einschätzung
Kultur- und sonstige Sachgüter	Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit angrenzenden Gebieten	<ul style="list-style-type: none"> Schutzstatus eines Kulturgutes Seltenheit im regionalen und landeskulturellen Kontext Gutachterliche Einschätzung

2.2 Abschätzung der Erheblichkeit

Um die Erheblichkeit der vorhabenbezogenen Beeinträchtigungen zu ermitteln, wurde in Anlehnung an Barsch et al. 2003 eine Matrix erstellt, in der die funktionale Bedeutung des betroffenen Bezugsraumes (fünf Kategorien) der vom Vorhaben ausgehenden Funktionsbeeinträchtigung (ebenfalls fünf Kategorien) gegenübergestellt und daraus die Intensität der Auswirkung (fünf Kategorien) für den jeweiligen Umweltbelang abgeleitet wird. Die Kategorien hoch und sehr hoch werden als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft, die Kategorien mittel, gering und sehr gering führen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung.

Nicht in jedem Fall führt der Gebrauch der Matrix bei der Ermittlung der Erheblichkeit von Eingriffsauswirkungen zu einem sinnvollen Ergebnis. Ergänzend wird mit dem verbal-argumentativen Ansatz gearbeitet, um Maßnahmen zur Vermeidung, Eingriffsminderung sowie Vorbelastungen in der Bewertung berücksichtigen zu können.

Tabelle 6: Fünfstufige Matrix zur Ermittlung der Erheblichkeit der Eingriffswirkungen

Intensität der Auswirkung		Funktionale Bedeutung des Bezugsraumes / Bewertung				
		sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Funktionsbeeinträchtigung	sehr gering	sehr gering	gering	gering	mittel	mittel hoch
	gering	gering	gering	mittel	mittel hoch	hoch
	mittel	gering	mittel	mittel hoch	hoch	hoch
	hoch	mittel	mittel hoch	hoch	hoch	sehr hoch
	sehr hoch	mittel hoch	hoch	hoch	sehr hoch	sehr hoch

Die Betroffenheit / Eingriffserheblichkeit wird wie folgt beurteilt:

Grad der Erheblichkeit:

- Erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten,
- Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht auszuschließen
- Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduzierbar
- Erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen

2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Daten

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Daten sind nicht aufgetreten.

3 Wirkfaktoren der Planung

Die Auswirkungen und Beeinträchtigungen, die bei der Realisierung des Vorhabens für den Naturhaushalt, die Landschaft und die Wohnqualität entstehen, werden als Projektwirkungen zusammengefasst. Sie lassen sich in bau-, anlagen- und betriebsbedingt gliedern.

3.1 Wirkfaktoren der Bauphase

- Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial, Baustraßen
- Schadstoff- und Staubemissionen durch Baumaschinen, unsachgemäßen Umgang, Unfälle
- Lärm, Erschütterung durch Maschinen und Transportverkehr

3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

- Veränderungen im Relief und Landschaftsbild

3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Schadstoffemissionen: Abgase, Abwärme, Abwasser, Abfälle, Energie, wassergefährdende Stoffe z.B. bei Unfällen
- Lärmemissionen
- Lichtemissionen durch Beleuchtung und Verkehr
- Beunruhigung durch erhöhte Betriebsamkeit (Anwesenheit von Personen etc.)

4 Umweltauswirkungen der Planung

(Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens)

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über den Umweltzustand im Vorhabensraum sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt. Die Ergebnisse des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Gammertinger Straße“ (Fritz & Grossmann 2023) wurden berücksichtigt.

Tabelle 7: Umweltbeurteilung für das Vorhabensgebiet

Gebiets- und Vorhabenbeschreibung:	
	<p>Standort Stadt: Burladingen Gemarkung: Burladingen</p>
	<p>Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemischte Baufläche • Gewerbliche Baufläche
	<p>Vorhaben Gebietsgröße: ca. 3,5 ha Nutzungszweck: Wohnbaufläche und gemischte Baufläche</p>
<p>Art der Änderung Nutzungsänderung</p>	
Bestandsaufnahme und Prognose über Umweltauswirkungen	
<p>Beurteilungsunterlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorentwurf Punktuelle Änderung Flächennutzungsplan (Fritz & Grossmann – Umweltplanung 2024) • Entwurf Bebauungsplan „Gammertinger Straße“ (Fritz & Grossmann – Umweltplanung 2023) • Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Gammertinger Straße“ in Burladingen (Fritz & Grossmann – Umweltplanung 2023) • Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Gammertinger Straße“ in Burladingen (Fritz & Grossmann – Umweltplanung 2023) 	
<p>Vorbelastungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Staub- und Lärmbelastung durch den bestehenden Betrieb • Staub- und Lärmbelastung durch angrenzende Gammertinger Straße • Versiegelung eines Großteils der Gebietsfläche • Mögliche Grundwasserbelastung durch den bestehenden Betrieb • Verminderte Grundwasserneubildung durch bestehende Versiegelung • Landschaftliche Überprägung durch den bestehenden Betrieb • Akustische und optische Überprägungen durch den bestehenden Betrieb 	

Umweltbelang Tiere/Pflanzen (inkl. biologische Vielfalt und Natura 2000-Gebiete)	
Bestandsaufnahme	Wertstufe nach LFU 2005
Biotope Vorkommende Biotoptypen: <ul style="list-style-type: none"> • Hecke aus Liguster und anderen Sträuchern (41.22) • Baumhecke (41.22) 	hoch
<ul style="list-style-type: none"> • Thujahecke (44.22) • Kl. Grünfläche, bewertet als Garten (60.60) 	gering
<ul style="list-style-type: none"> • Betriebsgelände, versiegelte oder geschotterte Fläche (60.21) • Betriebsgebäude, von Bauwerken bestandene Fläche (60.10) • Kl. Grünflächen (60.50) • Gemähte Grünfläche, bewertet als Zierrasen (33.80) 	sehr gering
Tiere und Pflanzen Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten: <ul style="list-style-type: none"> • Fledermäuse und die europäischen Vogelarten Vorkommen weiterer relevanter Arten: <ul style="list-style-type: none"> • - 	
Prognose über Umweltauswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> • Durch das Planungsvorhaben wird der Bau eines Betriebsgebäudes auf einer versiegelten Fläche ermöglicht sowie ein urbanes Gebiet ausgewiesen. Da hierfür überwiegend versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden und unter Berücksichtigung des Pflanzgebots und der Pflanzbindung, ergeben sich für den Umweltbelang Tiere/Pflanzen keine erheblichen Beeinträchtigungen • Störungen für die Fauna durch baubedingte Lärmemissionen • Störung der umliegenden Fauna durch Überbauung und Kulissenbildung • Betriebsbedingte Schadstoffemissionen • Störungen der umliegenden Fauna durch betriebsbedingte Lärmemissionen 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Umweltbelang Boden	
Bestandsaufnahme	Wertstufe nach ÖKVO
<p>Anstehende geologische Formationen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Auenlehm“ <p>Flächenbedeutsam vorkommende Leitböden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kalkhaltiger Auengley-Brauner Auenboden aus Auenlehm <p>Altlasten und Altlastenverdachtsflächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nicht bekannt 	
<p>Daten der amtlichen Bodenschätzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lehmboden (L 1 c 2) • Anthropogen veränderte Böden • Teilversiegelte und vollversiegelte Flächen 	<p>hoch</p> <p>gering</p> <p>sehr gering</p>
Prognose über Umweltauswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> • für den Umweltbelang Boden ergeben sich unter Berücksichtigung der bestehenden Versiegelung keine erheblichen Beeinträchtigungen, im Gegenteil, der Versiegelungsgrad nimmt infolge des ausgewiesenen Pflanzgebots und der Pflanzbindung ab, was eine förderliche Veränderung für den Boden darstellt. • Baubedingte Schadstoffeinträge in den Boden durch Betriebsstoffe (z. B. bei Unfällen) • Betriebsbedingte Schadstoffeinträge in den Boden durch Betriebsstoffe (z.B. bei Unfällen) 	<p><input type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>

Umweltbelang Wasser	
Bestandsaufnahme	Wertstufe nach LFU 2005
Grundwasser Anstehende geologische Formation: <ul style="list-style-type: none"> „Oberjura, schwäbische Fazies“ 	mittel
Wasserschutzgebiet: <ul style="list-style-type: none"> „WSG OBERES FEHLATAL“ (WSG-Nr-Amt 417121), Plangebiet innerhalb 	
Oberflächenwasser <ul style="list-style-type: none"> Fehla (Abschnitt flussabwärts) 	hoch
<ul style="list-style-type: none"> Fehla (Abschnitt flussaufwärts) 	mittel
<ul style="list-style-type: none"> Fehla (mittiger Abschnitt) 	gering
Hochwasserschutz: <ul style="list-style-type: none"> Überschwemmungsgebiet Nr. 590417000013 liegt im Plangebiet 	
Prognose über Umweltauswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung des Grundwassers und der Fehla durch Schadstoffeinträge aus den Transport- und Baufahrzeugen 	<input checked="" type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Unter Berücksichtigung der bestehenden Versiegelung im Plangebiet, der Pflanzbindung und des Pflanzgebots sowie der Hinweise zum Grundwasserschutz entstehen im Plangebiet bei der vorliegenden geologischen Formation keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen. 	<input checked="" type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Betriebsbedingte Schadstoffeinträge in das Grundwasser und der Fehla durch Betriebsstoffe (z.B. bei unsachgemäßem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Unfällen) 	<input checked="" type="checkbox"/>
Umweltbelang Luft/Klima	
Bestandsaufnahme	Wertstufe nach LFU 2005
<ul style="list-style-type: none"> Größtenteils versiegeltes Betriebsgelände mit wärmeerzeugenden Bauwerken und Versiegelungen ohne Kaltluftproduktivität und untergeordneter Luftregenerationsfunktion durch randliche Eingrünung 	Sehr gering
Prognose über Umweltauswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> Da das Plangebiet aufgrund der großflächigen Versiegelung keinen Beitrag zur Kaltluftentstehung leistet, wirkt sich das Vorhaben entsprechend gering auf diese aus. 	<input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Die Realisierung des Vorhabens führt zu einem geringfügigen Verlust von Vegetationsstrukturen im Westen des Plangebiets. Der Eingriff ist unter Berücksichtigung des Pflanzgebots und der Pflanzbindung als unerheblich einzustufen. 	<input checked="" type="checkbox"/>

Umweltbelang Landschaft	
Bestandsaufnahme	Wertstufe nach LFU 2005
<ul style="list-style-type: none"> Naturräumlich untypische Gewerbefläche mit Betriebsgelände einer Spedition und unbewohnte Wohngebäude ohne charakteristische Landschaftselemente 	Sehr gering
<p>Naturraum:</p> <ul style="list-style-type: none"> „Mittlere Kuppenalb“ (Naturraum-Nr. 94) <p>Einsehbarkeit des Gebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet ist von Norden und Osten gut einsehbar 	
Prognose über Umweltauswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> Überprägung einer Gewerbefläche ohne nennenswerte Landschaftselemente. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der geplanten Gebietseingrünung können die Eingriffe in das Landschaftsbild in ihrer Gesamtwirkung auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. 	<input checked="" type="checkbox"/>

Umweltbelang Fläche	
<p>Flächenverbrauch:</p> <ul style="list-style-type: none"> Da durch das Vorhaben eine bereits erschlossene und versiegelte Fläche beansprucht werden soll, wird die Zielsetzung einer städtischen Nachverdichtung erfüllt. 	<input type="checkbox"/>
<p>Erhaltung unzerschnittener Freiräume:</p> <ul style="list-style-type: none"> Eine Zerstörung eines bedeutsamen, unzerschnittenen Freiraums findet nicht statt. 	<input type="checkbox"/>

Umweltbelang Mensch	
Bestandsaufnahme	Wertstufe nach LFU 2005 und gutachterlicher Einschätzung
<p>Wohnen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohngebiet in wenigen Metern Entfernung • Mischgebiet direkt angrenzend <p>Erholung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet selbst wird spürbar durch die gewerbliche Nutzung überprägt und weist eine sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Südlich angrenzend verläuft ein Fahrradweg, öffentliche Freizeit- und Erholungseinrichtungen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. 	<p>hoch mittel</p> <p>Sehr gering</p>
Prognose über Umweltauswirkungen	
<p>Wohnen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Da sich auf dem Gebiet bereits ein Speditionsgewerbe befindet, das eine entsprechend hohe Betriebsamkeit verursacht, sind die entstehenden Beeinträchtigungen von untergeordneter Bedeutung und für die Wohnbebauung ohne Belang. <p>Erholung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet hat eine sehr geringe Erholungsfunktion. Eine Erheblichkeit ist nicht gegeben. • Während der Bauphase auftretende zusätzliche Belastungen durch Erschütterungen, Abgase und Lärm sind temporär und damit unerheblich. 	<p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>

Umweltbelang Kultur- und sonstige Sachgüter	
Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt.	<input type="checkbox"/>
Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	
Die Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die Wechselwirkungen führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.	<input type="checkbox"/>
Vermeidung von Emissionen / Umgang mit Abfällen und Abwässern	
Bei Einhaltung der gültigen Wärmedämmstandards und Nutzung von dem Stand der Technik entsprechenden Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Die einschlägigen rechtlichen Regelwerke bestimmen die ordnungsgemäße Errichtung und den Betrieb der Gebäude sowie den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern. Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.	<input type="checkbox"/>
Nutzung erneuerbare Energien / sparsame und effiziente Nutzung von Energie	
Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch die zulässigen Dachformen ermöglicht.	
Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen	
Während der Bautätigkeiten und dem anschließenden Betrieb des Gewerbegebiets kann es aufgrund austretender Treib- und Betriebsstoffe zu Unfällen mit temporär erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt kommen. Die eingesetzten Baufahrzeuge sowie die privaten Anwohnerfahrzeuge unterliegen einer regelmäßigen technischen Wartung. Für den Umgang mit umweltgefährdenden Betriebsstoffen müssen zudem hohe Sicherheitsanforderungen eingehalten werden. Eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ist bei der zu erwartenden Nutzung nicht vorhanden.	<input checked="" type="checkbox"/>
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	
Bei Durchführung der Planung werden die oben dargestellten Beeinträchtigungen und Risiken für die Umweltbelange mit großer Wahrscheinlichkeit eintreten. Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen abgemindert werden. Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bliebe die gegenwärtige Nutzung bestehen. Damit würden die in den vorangegangenen Kapiteln ermittelten Auswirkungen auf die Umweltbelange unterbleiben.	

Erläuterungen**Grad der Erheblichkeit**

- Erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten
- Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht auszuschließen
- Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduzierbar
- Erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich**Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen****Wasserschutz**

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Oberes Fehltal“ (WSG-Nr.-Amt 417121) sind die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsrechtsverordnung (RVO) des Landratsamtes Zollernalbkreis vom 01.12.1989 zu beachten.

Die innerhalb der Teilfläche 1 (Flst. 9038) erlaubte Nutzung „Tankstellen“ ist im Geltungsbereich des Gewerbegebiets nur in sehr geringem Umfang möglich, da nach § 49 Abs. 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) für Anlagen in Schutzgebieten erhöhte Restriktionen gelten. Diese eingeschränkten Möglichkeiten ergeben sich nach § 49 Abs. 2 in Zusammenhang mit § 39 der AwSV (siehe Gefährdungsstufen von Anlagen). Daher werden Tankstellen innerhalb der Teilfläche 1 nur ausnahmsweise zugelassen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets die Entnahmestellen zur Trinkwassergewinnung der Stadt Burladingen und des Zweckverbands Wasserversorgung Zollernalb befinden und dies in der Gesamtbetrachtung Berücksichtigung finden sollte.

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten. Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalbkreis anzuzeigen.

Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Im Umfeld des Planungsgebietes besteht Kenntnis über oberflächennahe Karststrukturen. Dolinen und Dolinenfelder, abflusslose Karstwannen, Bachschwinden sowie Trockentäler stellen in Karstgebieten Bereiche dar, von denen voraussichtlich eine erhöhte Gefährdung für das Grundwasser ausgeht.

Durch künstliche Markierungsversuche sind für die Umgebung Nachweise erbracht worden, die die Relevanz punktueller möglicher Schadstoffeinträge für die genutzten Grundwasser-vorkommen und Trinkwasserfassungen belegen.

Der Zweckverband Wasserversorgung Hohenzollern nutzt Quellen und Brunnen im Bereich des Wasserschutzgebietes „Oberes Fehltal“ zur Wasserversorgung von Burladingen sowie dem gesamten Killertal bis Hechingen und weiter bis Balingen und Geislingen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich direkt an das Plangebiet eine Quelfassung des Zweckverbandes anschließt.

Umgang mit Boden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken einzubauen.

Beseitigung des Niederschlagwassers

Gewerbegebiet:

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Fläche für die Retentionsmulde dient der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagwassers der Straßen- und Dachflächen. Die Retentionsmulde muss abgedichtet werden. Das benötigte Retentionsvolumen beträgt 52 m³. Der Drosselabfluss ist auf maximal 6,90 l/s einzustellen. Für weitere neue Gebäude ist auf Baugesuchsebene eine Entwässerungsplanung bei der Genehmigungsbehörde einzureichen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Sämtliche Park-, Hof-, Lade- und Verkehrsflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen. Durch das Einbauen von Hochborden und Rinnen ist zu gewährleisten, dass kein Regenwasser auf angrenzende Grundstücke oder Grünflächen fließt. Sämtliche Park-, Hof-, Lade-, Verkehrs- und Dachflächen sind an die Retentionsmulde anzuschließen. Das anfallende häusliche Abwasser und das Niederschlagswasser ist in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist gegen Rückstau zu sichern. Die Überprüfung der Leitungen ist nach DWA-A 142 durchzuführen. Für den Rückhalt des Löschwassers ist eine mobile Barriere vorzuhalten. Die Leitungen sind mit Absperrschiebern zu versehen. Der Ablauf im Brandfall muss in einem Betriebshandbuch festgehalten werden. Die zuständige Feuerwehr ist vorab einzuweisen.

Urbanes Gebiet:

Das Niederschlagswasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Betriebsflächen, Fußwege, PKW-Parkflächen) ist getrennt vom Schmutzwasser zu halten, erforderlichenfalls zwischen zu speichern und innerhalb des Plangebiets zur Versickerung zu bringen oder verzögert in einen Vorfluter zu leiten. Das Niederschlagswasser von LKW Fahr- und Parkflächen, Lager- und Produktionsflächen im Freien und stark frequentierten PKW-Fahrgassen ist gedrosselt in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Das häusliche Abwasser ist ebenfalls über den öffentlichen Kanal abzuleiten.

Unverschmutztes Oberflächenwasser, dass in ein Fließgewässer eingeleitet wird, ist über einen Regenwasserkanal verzögert einzuleiten. Eine direkte Einleitung in ein Fließgewässer ist nicht zulässig.

Eine Versickerung darf nur über eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht erfolgen. Versickerungsmulden sind so flach zu gestalten, dass darin ein Wasserstand von ca. 30 cm nicht überschritten wird. Zudem haben Versickerungsflächen einen ausreichenden Abstand zu angrenzenden Gebäuden und der Grundstücksgrenze aufzuweisen und sind von jeglichem Bewuchs mit Gehölzen freizuhalten.

Das auf Dächern mit einer Dachneigung bis zu 5° anfallende Oberflächenwasser ist durch eine extensive Dachbegrünung auf der Dachfläche zurückzuhalten. Der Substrataufbau ist mit mindestens 8 cm auszuführen. Das Überreich ist abzuleiten.

Ausnahmsweise darf das unverschmutzte Oberflächenwasser kontrolliert und verzögert in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Die Gründe sind auf Baugesuchsebene nachzuweisen. Die Höhe des Drosselabflusswertes sowie das erforderliche Retentionsvolumen sind im Rahmen des Baugesuchs zu ermitteln und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Fund von Kulturdenkmalen

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (beispielsweise: Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (beispielsweise: Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Altlasten

Die belasteten Bereiche innerhalb des Flst. 9033 sind vollständig durch Aushub zu sanieren. Die Sanierungsmaßnahmen werden im Rahmen der Baugenehmigungsplanung durch die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde zur Auflage gemacht werden. Bei einer vollständigen Sanierung wird in Aussicht gestellt, dass die Fläche als A-Fall aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster ausscheidet und dann ausschließlich noch zu Dokumentationszwecken erfasst wird. Zudem ergibt sich aus altlastentechnischer

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Sicht nach einer Sanierung keine Einschränkung mehr hinsichtlich der Gestaltung der Geländeoberfläche (Versiegelungsgrad, wasserdurchlässige Beläge etc.).

Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen sind möglichst früh bei der Detailplanung zu berücksichtigen und durch ein altlastentechnisches Fachbüro zu begleiten. Das Sanierungskonzept ist seitens des Fachbüros mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt im Vorhinein abzustimmen.

Im Untergrund vorhandene Einrichtungen der ehemaligen Tankstelle sind vollumfänglich auszubauen.

Im zu sanierenden Bereich sind die schadstoffbelasteten Auffüllungen und ggf. darunterliegende Schichten vollständig zu entfernen. Für den Nachweis, dass nach der Auskoffnung keine residuellen Schadstoffbelastungen mehr im Untergrund vorhanden sind, sind repräsentative Sohl- und Wandbeprobungen der Baugrube durch das Fachbüro durchzuführen. Der weitere Baufortschritt ist in Abhängigkeit der Analyseergebnisse durch das Fachbüro freizugeben.

Der zu untersuchende Parameterumfang kann auf PAK bzw. Benzo(a)pyren, MKW und Schwermetalle begrenzt werden. Im Bereich der RKS 7 und 8 aus dem altlastentechnischen Gutachten sind zusätzlich PCB zu analysieren. Das Fachbüro kann den Untersuchungsumfang um auf gutachterlich notwendige Parameter ergänzen.

Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen und Analyseergebnisse sind durch das Fachbüro umfangreich zu dokumentieren und in Form eines Abschlussberichts der UBAB vorzulegen.

Sofern in Bereichen außerhalb der in der Abbildung dargestellten Fläche organoleptische Auffälligkeiten des Bodens/Untergrunds (Aussehen, Geruch) oder unterirdische, technische Einrichtungen der ehemaligen Tankstelle festgestellt werden, ist das Fachbüro und die UBAB umgehend darüber zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Es wird empfohlen, die gefundenen Schadstoffgehalte bei der Planung des Umgangs mit anfallenden Boden-/Untergrundaushub zu berücksichtigen. Für die abfalltechnische Deklarationsanalyse wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Abfallüberwachung/unteren Abfallrechtsbehörde des Landratsamts Zollernalbkreis empfohlen.

Sollte eine vollständige Sanierung der belasteten Bereiche nicht vorgesehen sein, so muss vor Erteilung einer Baugenehmigung die altlastentechnische Detailuntersuchung mit einer Gefährdungsabschätzung für die Schutzgüter Grundwasser und Mensch in Hinblick auf die geplante Umnutzung, Baumaßnahmen und Gestaltung der Geländeoberfläche vorgenommen werden.

Artenschutzmaßnahmen

V1: Bauzeitenbeschränkung für den Gebäudeabriss und Gebäudekontrolle unmittelbar vor dem Abriss

V2: Installation von 2 Fledermaus-Flachkästen für spaltenbewohnende Fledermäuse an die Außenfassaden der geplanten Gebäude.

V3: Zielgerichtete Ausrichtung der Außenbeleuchtung sowie Minimierung von Auswirkungen auf nachtaktive Insekten durch Verwendung von insektenschonenden Lampen und Leuchten.

V4: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben mittels zielgerichteter Fassadengestaltung.

V5: Bauzeitenbeschränkung für die Gehölzentnahme

Oberflächenbefestigung der Verkehrs- und Betriebsflächen

Zufahrten sind als versiegelte Flächen anzulegen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

LKW-Stellplätze, Verlade- bzw. Umschlagsflächen sowie Bereiche, in denen mit wassergefährdenden/ unbekanntem Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen und zwingend an den Schmutzwasserkanal beziehungsweise über einen Leichtstoffabscheider an den Kanal anzuschließen.

Sämtliche Park-, Hof-, Lade- und Verkehrsflächen im Gewerbegebiet sind mit wasserundurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen (vgl. Festsetzung Nr. 13 „Beseitigung des Niederschlagswassers im Gewerbegebiet“).

Betriebsflächen und nicht überdachte Kfz-Stellplätze im Urbanen Gebiet, auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verschleppungen und Verunreinigungen des Bodens kommt und keine Anhaltspunkte einer Altlast gegeben sind, sind aus wasserundurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken herzustellen.

Eine Abgrenzung zwischen wasserundurchlässigen und wasserdurchlässigen Flächen durch Schwellen, Entwässerungsrinnen und Gefälle ist vorzusehen.

Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

4.1 Maßnahmen der Grünordnung

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Maßnahmen der Grünordnung sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Grünflächen anzulegen und zu gestalten. Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der Regel in der gleichen Qualität zu ersetzen. Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken, wie das Errichten von Baukörpern, die Anlage von Holzlagerplätzen, die Ablagerung organischer Materialien, das Abstellen von Geräten oder Maschinen etc. sind untersagt.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen sind den Pflanzlisten in Anhang zu entnehmen.

Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Allgemeines Pflanzgebot

Je angefangene 250 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Mindeststammumfang 10-12 cm, 2 x verpflanzt) der Pflanzliste 1 oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm (Mindeststammumfang 10-12 cm, 2 x verpflanzt, Empfehlungen siehe Pflanzliste 2) sowie ein standortgerechter, heimischer Strauch (Qualität: 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) der Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig.

Pflanzbindung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Pflanzbindung 1 (PFB 1)

Erhalt von Gehölzstrukturen im Südwesten und Osten des Plangebiets

Die in der Planzeichnung als Pflanzbindung 1 ausgewiesenen Flächen sind in ihrem bestehenden Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	
Gesamtbeurteilung	
<input type="checkbox"/> Konflikt Gebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Geeignetes Gebiet
Eine besondere naturschutzrechtliche Empfindlichkeit liegt im Gebiet nicht vor. Das Gebiet wird als geeignet angesehen.	
Planungsempfehlung	
Umsetzung des Vorhabens unter Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und der Planung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen.	

5 Planungsalternativen

Alternativen wurden nicht geprüft. Da die Fläche, auf der die Planung umgesetzt werden soll, bereits überplant und versiegelt ist, eignet sie sich gut für das Vorhaben.

6 Monitoring

Da die Darstellung von geplanten Bauflächen und sonstigen FNP-Änderungen im nicht rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, wird auf der Ebene des vorbereitenden Bauleitplans (Flächennutzungsplans) auf eine Umweltüberwachung im Sinne des § 4c BauGB verzichtet.

Die nach § 4c BauGB erforderliche Umweltüberwachung erfolgt im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan.

Balingen, den 07.03.2024

i. V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

7 Quellenverzeichnis

Literatur:

Barsch, H., Bork, H-R. & Söllner R. 2003: Landschaftsplanung – Umweltverträglichkeitsprüfung – Eingriffsregelung. - Klett-Perthes-Verlag

BauGB: Baugesetzbuch vom 01.02.2022.

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 14. Juni 2021

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 27.09.2017.

BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionschutzgesetz - BImSchG) vom 19.12.2020.

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 01.03.2022

DSchG: Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale vom 21.12.2021.

FFH-Richtlinie: RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) 2012: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. – Eigenverlag LUBW, Karlsruhe.

Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LFU) 2002: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. – Eigenverlag LfU, Karlsruhe.

Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LFU) 2005: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung. – Eigenverlag LfU, Karlsruhe.

NatSchG Baden-Württemberg: Gesetz zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 17.12.2020.

Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB): Bodenschätzungsdaten.

Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg vom 19.12.2010

WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) 19.06.2020.

Elektronische Quellen:

udo.lubw.baden-wuerttemberg.de: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg: Daten- und Kartendienst. udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtmll