



Stadt Burladingen
Stadtteil Salmendingen
Zollernalbkreis

Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans der
Stadt Burladingen im Bereich des Bebauungsplans „Toräcker“

Fassung: 25.10.2022

Projekt: Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Burladingen im Bereich des Bebauungsplans „Toräcker“

Vorhabensträger: Stadt Burladingen
Hauptstraße 49
72393 Burladingen

Projektnummer: 0954

Bearbeiter: Schriftliche Ausarbeitung:
Marie Harriehausen, B. Sc.

Geländeerfassung:
Daniel Hägele, Dipl. Biol.
Hans-Martin Weisschap
Marie Harriehausen, B. Sc.

Projektleitung:
Tristan Laubenstein, M. Sc.

FRITZ & GROSSMANN • UMWELTPLANUNG



Inhaltsverzeichnis

Allgemein verständliche Zusammenfassung	1
1 Einleitung	2
1.1 Anlass und Begründung des Vorhabens	3
1.2 Gebietsbeschreibung	4
1.2.1 Angaben zum Standort	4
1.2.2 Naturschutzrechtliche Ausweisungen	6
1.3 Vorhabensbeschreibung	6
1.4 Berücksichtigung der Umweltziele aus Fachgesetzen und übergeordneter Fachplanung	8
2 Methodik	11
2.1 Untersuchungsumfang und Beurteilungsgrundlagen	11
2.2 Abschätzung der Erheblichkeit	12
2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Daten	13
3 Wirkfaktoren der Planung	13
3.1 Wirkfaktoren der Bauphase	13
3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren	13
3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren	13
4 Umweltauswirkungen der Planung	13
5 Planungsalternativen	24
6 Monitoring	24
7 Quellenverzeichnis	25
8 Anhang	26
8.1 Pflanzlisten	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumliche Einordnung des Vorhabengebietes	4
Abbildung 2: Lageplan zum Vorhabengebiet mit hinterlegtem Luftbild	5

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Naturschutzrechtliche Ausweisungen im Untersuchungsgebiet und Umgebung	6
Tabelle 2: Steckbrief der geplanten FNP-Änderung „Toräcker“	7
Tabelle 3: Darstellung der relevanten Umweltschutzziele der Fachgesetze und deren Berücksichtigung im B-Plan	8
Tabelle 4: Darstellung der relevanten Umweltschutzziele der übergeordneten Fachpläne und deren Berücksichtigung im B-Plan	10
Tabelle 5: Darstellung des Untersuchungsumfangs	11
Tabelle 6: Fünfstufige Matrix zur Ermittlung der Erheblichkeit der Eingriffswirkungen	12
Tabelle 7: Umweltbeurteilung für das Vorhabensgebiet	14

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Burladingen im Bereich des Bebauungsplanes „Toracker“ hat die Aufgabe, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu beschreiben und zu bewerten.

Die Stadt Burladingen beabsichtigt am östlichen Ortsrand von Salmendingen eine punktuelle Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes durchzuführen, um etwa 1,7 ha und somit das gesamte Plangebiet, als gemischte und gewerbliche Baufläche auszuweisen. Des Weiteren ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen vorgesehen.

Für das Gebiet sind für den Umweltbelang Boden erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten, die im Falle der Vorhabensrealisierung ausgeglichen werden müssen.

Die Umweltüberwachung wird im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan „Toracker“ durchgeführt.

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 vorhabenspezifischen 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

Die Stadt Burladingen beabsichtigt am östlichen Ortsrand von Salmendingen eine punktuelle Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes durchzuführen. Der Grund für die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Toracker“.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Toracker“ sollen auf einer ehemaligen Militärfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Umbaumaßnahmen an vorhandenen Betriebsgebäuden geschaffen werden. Zudem sollen verschiedene Nutzungen wie Wohnen und Arbeiten nebeneinander ermöglicht werden. Des Weiteren ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen vorgesehen. Hierfür ist die Ausweisung der Nutzungsart eingeschränktes Gewerbegebiet erforderlich. Flächen, auf denen eine Wohnnutzung geplant ist, werden als Mischgebiet entwickelt.

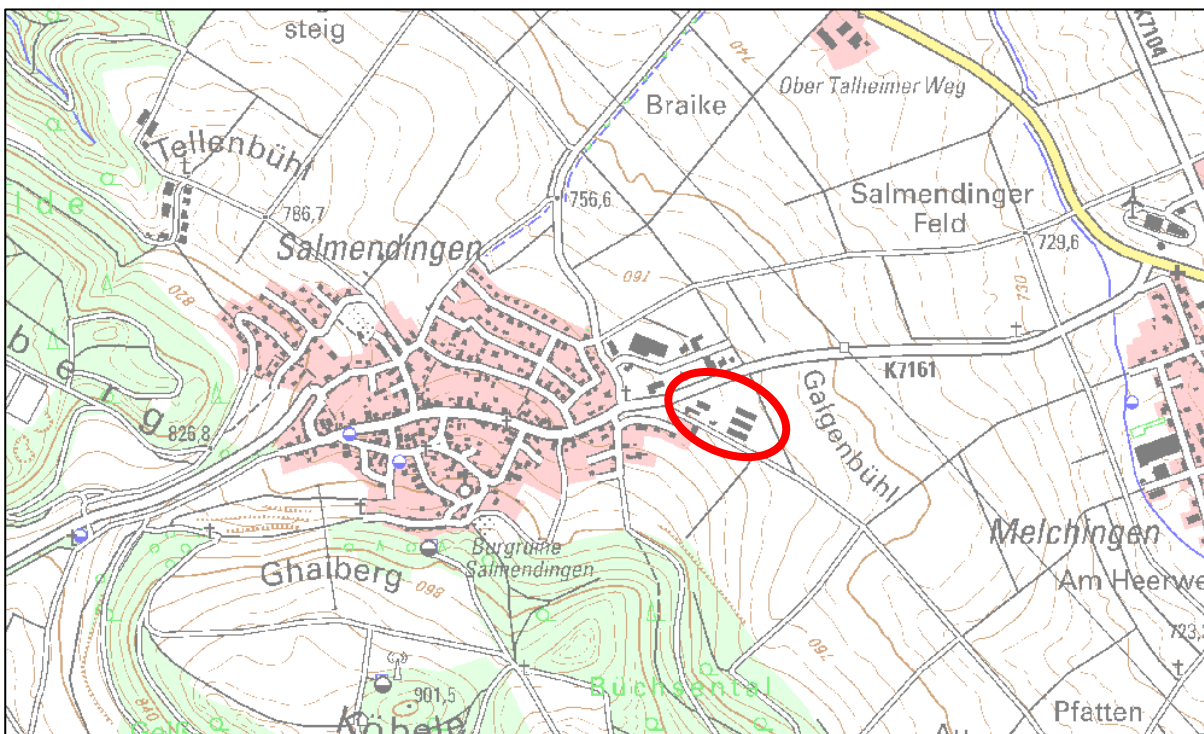
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 5523 und 5523/1 und somit eine Fläche von insgesamt ca. 1,7 ha. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Sonderbaufläche „Bundeswehr“ dargestellt. Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Im Rahmen der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Stadt Burladingen etwa 1,7 ha und somit das gesamte Plangebiet als gemischte und gewerbliche Baufläche ausweisen. Die Abgrenzungen der gemischten und gewerblichen Bauflächen stimmen mit den Darstellungen im Bebauungsplan überein, wobei die nördlich gelegene Mischgebiets- und Gewerbegebietsfläche ebenso den Randbereich umfasst, der im Bebauungsplan als Pflanzbindung und Pflanzgebot festgesetzt ist. Da es sich um ein privates Gelände handelt, ist die Ausweisung des Randbereichs als gemischte und gewerbliche Baufläche zweckmäßig. Die überbaubaren Flächen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgelegt.

1.2 Gebietsbeschreibung

1.2.1 Angaben zum Standort

Das ca. 1,7 ha große Vorhabensgebiet liegt am östlichen Siedlungsrand Salmendingens und schließt im Norden an die Kornbühlstraße sowie im Westen an ein Wohngebiet an. Nördlich der Kornbühlstraße befindet sich ein Gewerbegebiet. In südlicher bzw. östlicher Richtung begrenzen ackerbaulich genutzte Flächen das Plangebiet. Etwa 250 m südwestlich des Eingriffsraumes befindet sich ein Waldgebiet, welches sich in südwestlicher Richtung erstreckt. Weiträumige landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden sich nördlich des, dem Plangebiet gegenüberliegenden, Gewerbegebietes, sowie in östlicher bzw. südlicher Richtung des Eingriffsraumes. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Kornbühlstraße. Die exakte Lage des Vorhabensgebietes kann den nachfolgenden Abbildungen entnommen werden.



Legende: rot umrandete Fläche = Gebiet der punktuellen FNP-Änderung, unmaßstäblich

Abbildung 1: Räumliche Einordnung des Vorhabensgebietes



Legende: schwarz-umrandete Fläche = Vorhabensgebiet, maßstäblich
Abbildung 2: Lageplan zum Vorhabensgebiet mit hinterlegtem Luftbild

1.2.2 Naturschutzrechtliche Ausweisungen

Tabelle 1: Naturschutzrechtliche Ausweisungen im Untersuchungsgebiet und Umgebung

Schutzgebietskategorie	Ausweisung inkl. räumliche Zuordnung
Biotop nach § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG BW	- Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebietes In der (nahen) Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich die nachfolgenden Ausweisungen: - Biotop „Feldhecken im Gewann Hinter Büchsental, südöstl. Salmendingen“ (Biotop-Nr. 176204175585), ca. 245 m südlich
Natura 2000-Gebiete	- Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebietes - Bei den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten handelt es sich um die nachfolgenden: - FFH-Gebiet „Salmendingen/Sonnenbühl“ (Schutzgebiets-Nr. 7620341), ca. 705 m südwestlich - FFH-Gebiet „Albtrauf zwischen Mössingen und Gönningen“ (Schutzgebiets-Nr. 7620343), ca. 1,46 km nordwestlich - Vogelschutzgebiet „Mittlere Schwäbische Alb“ (Schutzgebiets-Nr. 7422441), ca. 1,46 km nordwestlich
Naturschutzgebiete	- Keine Ausweisungen im Plangebiet und Umgebung*
Naturparke	- Keine Ausweisungen in Plangebiet und Umgebung*
Nationalpark	- Keine Ausweisungen in Plangebiet und Umgebung*
Landschaftsschutzgebiete	- Keine Ausweisung in Plangebiet und Umgebung*
Waldschutzgebiete	- Keine Ausweisungen in Plangebiet und Umgebung*
Überschwemmungsgebiete	- Keine Ausweisungen in Plangebiet und Umgebung*
Wasserschutzgebiete	- Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des WSG „Langer Brunnen/Mühlenhaldenquelle“ (WSG-Nr.-Amt. 417203)
Biotopverbundsplanung	- Keine Ausweisungen in Plangebiet und Umgebung*
Wildtierkorridore nach Generalwildwegeplan BW	- Keine Ausweisungen in Plangebiet und Umgebung*
Naturdenkmale	- Keine Ausweisungen in Plangebiet und Umgebung*

*Umgebung = Radius von 250 m

1.3 Vorhabensbeschreibung

Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Burladingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Toräcker“ die bestehende Nutzung planungsrechtlich sichern sowie Baurecht für eine wohnbauliche Nutzung schaffen. Hierfür ist für das etwa 1,7 ha große Gebiet die Ausweisung eines Mischgebietes und eines Gewerbegebietes erforderlich.

Um die Expansion der seit Jahren dort ansässigen Firma Med Contact GmbH am Standort zu ermöglichen wird das Plangebiet überwiegend als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Produktion und Lagerung von industriellen Erzeugnissen können durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Toräcker“ dauerhaft aufrechterhalten werden.

Ergänzend sollen Umbaumaßnahmen am südwestlich gelegenen Betriebsgebäude erfolgen. Das Dachgeschoss des Gebäudes soll im Rahmen von Umbaumaßnahmen modernisiert und als helle, große Dachgeschosswohnung ausgebaut werden. Weitere Wohnungen sind innerhalb des Plangebietes denkbar und können dort bei Bedarf auf bisher unbebauten Flächen errichtet werden.

Da das Vorhaben nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt wird, muss im Parallelverfahren eine Flächennutzungsplanänderung erwirkt werden.

Nachfolgend wird die geplante Änderung in einem Steckbrief beschrieben. Neben der Vorhabensbeschreibung werden die aktuelle Ausweisung im Flächennutzungsplan und der Stand des Verfahrens dargestellt:

Tabelle 2: Steckbrief der geplanten FNP-Änderung „Toräcker“

Stadt Burladingen: Bereich des Bebauungsplans „Toräcker“	
Planung, Punktuelle Änderung FNP	
	<p>Standort Burladingen-Salmendingen</p> <p>Vorhaben <u>Nutzungszweck:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO - gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 1,7 ha</p>
Bestand, wirksamer FNP	
	<p>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sonderbaufläche „Bundeswehr“
Verfahrensstand Bebauungsplan	
<p>Für den Bebauungsplan „Toräcker“ wurde am 16.12.2021 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Derzeit wird für den Bebauungsplan die Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Da sich der Bebauungsplan „Toräcker“ 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 B-Plan

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	
§ 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

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung im Bauleitplan
§ 44 Abs 1 BNatSchG	<p>„Es ist verboten,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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, 2. 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, 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, 4. 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
BBodSchG § 1 BBodSchG	Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens.	Berücksichtigung in Umweltbericht
WRRL Art. 1	<ol style="list-style-type: none"> a) „Vermeidung einer weiteren Verschlechterung sowie Schutz und Verbesserung des Zustands der aquatischen Ökosysteme und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt“ b) „Förderung einer nachhaltigen Wassernutzung ...“ c) „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 ...“ d) „... Reduzierung der Verschmutzung des Grundwassers und Verhinderung seiner weiteren Verschmutzung.“ e) „Beitrag zur Minderung der Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren....“ 	Berücksichtigung in Umweltbericht
WHG § 5 Abs 1 WHG	<p>Allgemeine Sorgfaltspflichten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vermeidung einer nachteiligen Veränderung der Gewässereigenschaften 2. Sparsame Verwendung des Wassers 3. Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts 4. Vermeidung einer Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses 	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

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung im Bauleitplan
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 Kulturdenkmälern hinzuwirken“	Berücksichtigung in Umweltbericht

Tabelle 4: Darstellung der relevanten Umweltschutzziele der übergeordneten Fachpläne und deren Berücksichtigung im B-Plan

Fachplan	Umweltschutzziel/ Ausweisung inkl. räumliche Zuordnung	Berücksichtigung im B-Plan
Regionalplan Neckar Alb 2013	Überwiegende Ausweisung als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet. Der nördliche Randbereich des Plangebiets liegt innerhalb einer undefinierten Fläche, welche weiter nordöstlich an das Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für die Landwirtschaft und das Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung angrenzt.	Berücksichtigung in Umweltbericht
Flächennutzungsplan Stadt Burladingen 1995	Ausweisung als Gewerbefläche.	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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes	<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 Bebauungsplanes	<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 vorhabensbezogenen 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 so-wie 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
- Bodenabtrag und Bodenumlagerung
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen
- Entfernen der Vegetation im Baufeld
- Schadstoff- und Staubemissionen durch Baumaschinen, unsachgemäßen Umgang, Unfälle
- Lärm, Erschütterung durch Maschinen und Transportverkehr

3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

- Verlust an Vegetationsstrukturen

3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren



- Schadstoffemissionen: Abgase, Abwärme, Abwasser, Abfälle, Energie, wassergefährdende Stoffe z.B. bei Unfällen

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 Vorhabensgebiet sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt:

Tabelle 7: Umweltbeurteilung für das Vorhabensgebiet

Umweltbeurteilung für das Vorhabensgebiet Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Toräcker“	
Gebiets- und Vorhabenbeschreibung:	
	<p>Standort Gemeinde: Stadt Burladingen Gemarkung: Salmendingen Lage: Östlicher Siedlungsrand</p>
	<p>Nutzung Betriebliche Nutzung</p> <p>Vorhaben <u>Gebietsgröße:</u> ca. 1,7 ha <u>Nutzungszweck:</u> - gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO - gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO</p> <p>Art der Änderung Neuausweisung</p>
Bestandsaufnahme und Prognose über Umweltauswirkungen	
<p>Beurteilungsunterlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umweltbericht zum Bebauungsplan „Toräcker“ (Fritz & Grossmann – Umweltplanung 2022) • Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Toräcker“ (Fritz & Grossmann – Umweltplanung 2022) 	

Umweltbeurteilung für das Vorhabensgebiet	
Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Toräcker“	
<p>Vorbelastungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lärmemission und optische Überprägungen durch die bestehende gewerbliche Nutzung • Versiegelungen und Verdichtungen im Rahmen der bisherigen Erschließung und Nutzung der Fläche • Verminderte Grundwasserneubildung sowie ein verändertes Abflussgeschehen, bedingt durch bestehende Versiegelungen. • zeitweilig auftretende Geruchs- und Schadstoffbelastungen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzung (Gülle, Jauche) • landschaftliche Überprägung durch die großflächige Bebauung und Versiegelung im Rahmen der betrieblichen Erschließung 	
<p>Umweltbelang Tiere/Pflanzen (inkl. biologische Vielfalt und Natura 2000-Gebiete)</p>	
Bestandsaufnahme	Wertstufe nach LFU 2005
<p>Biotope Vorkommende Biotoptypen:</p> <p>Baumgruppe (45.20) Heckenzaun (44.30) Zierrasen (33.80) Bauwerke (60.10) Asphaltierte Fläche (60.21)</p>	<p>hoch gering sehr gering sehr gering sehr gering</p>
<p>Tiere Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten: europäische Vogel- und Fledermausarten Vorkommen weiterer relevanter Arten: -</p>	
Prognose über Umweltauswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> • Durch die Entfernung der Vegetationsbeständen und den damit verbundenen Lebensraumverlust ergeben sich erhebliche Umweltauswirkungen für den Umweltbelang Tiere/Pflanzen. • Durch den Bau und den anschließenden Betrieb des Misch- bzw. Gewerbegebietes ergeben sich Schadstoff- und Staubimmissionen sowie akustische und visuelle Störwirkungen, die benachbarte Lebensräume beeinträchtigen können. 	<p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>

Umweltbelang Boden	
Bestandsaufnahme	Wertstufe nach ÖKVO
<p>Anstehende geologische Formation: „Wohlgeschichtete Kalke“</p> <p>Flächenbedeutsam vorkommende Leitböden: Rendzina, Braunerde-Rendzina und Terra fusca-Rendzina</p> <p>Altlasten und Altlastenverdachtsflächen: Entsprechend dem Stand der letzten flächendeckenden Nacherhebung aus dem Jahr 2019, sind die Grundstücke, Flst. Nr. 5523 und 5523/1, Kornbühlstr. 100-104 in Burladingen-Salmendingen im Bodenschutzkataster unter der Fläche 04044 – AS Bundeswehrdepot Salmendingen mit „B-Entsorgungsrelevanz“ erfasst. Bei Aushubmaßnahmen ist auf evtl. vorhandene Verunreinigungen im Untergrund zu achten.</p> <p>Daten der amtlichen Bodenschätzung: Lehmboden (Lt 4 V)</p>	mittel
Prognose über Umweltauswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> Die Versiegelung natürlicher Böden führt in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad zu starken Beeinträchtigungen bzw. zum vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen. Unversiegelte Bereiche können durch Bodenverdichtungen beeinträchtigt werden. Unversiegelte Bereiche können durch Einträge bodengefährdender Stoffe beeinträchtigt werden. 	  
Umweltbelang Wasser	
Bestandsaufnahme	Wertstufe nach LFU 2005
<p>Grundwasser</p> <p>Anstehende geologische Formation: „Wohlgeschichtete Kalke“</p>	hoch
<p>Wasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Langer Brunnen-/Mühlhaldenquelle“ (WSG-Nr.-Amt. 417203)</p> <p>Oberflächenwasser Lauchert, ca. 800 m westlich</p> <p>Hochwasserschutz: Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder HQ100-Bereich</p>	
Prognose über Umweltauswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> Vermehrter und beschleunigter Oberflächenwasserabfluss sowie Verminderung der Wasserrückhaltung und der Grundwasserneubildung in Bereichen, die im Zuge der Planung überbaut werden sollen. Betriebsbedingte Schadstoffeinträge in das Grundwasser durch Betriebsstoffe (z.B. bei unsachgemäßem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Unfällen) 	 

Umweltbelang Luft/Klima	
Bestandsaufnahme	Wertstufe nach LFU 2005
Kaltluftproduktionsfläche ohne Siedlungsrelevanz und hoher Luftregenerationsfunktion	mittel
Prognose über Umweltauswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> Durch die Überplanung des Vorhabensgebiets ergeben sich ausschließlich geringfügige Beeinträchtigungen für das lokale Kleinklima. Ein Konflikt ist nicht zu erwarten. 	<input checked="" type="checkbox"/>
Umweltbelang Landschaft	
Bestandsaufnahme	Wertstufe nach LFU 2005
Spürbar anthropogen überformte Flächen mit überwiegend einförmiger Nutzung und wenigen vorhandenen landschaftstypischen Merkmalen.	mittel
<p>Naturraum: „Mittleren Kuppenalb“ (Naturraum-Nr. 94)</p> <p>Einsehbarkeit des Gebietes: Die Baumgruppe am nordöstlichen Rand des Plangebietes fungiert als anteiliger Sichtschutz und separiert die Gewerbeflächen vom angrenzenden Offenland. Ausgehend von der angrenzenden Misch- bzw. Gewerbebebauung besteht eine gute Einsehbarkeit des Plangebietes.</p>	
Prognose über Umweltauswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> Weitere Überprägung eines bereits anthropogen überformten Landschaftsausschnittes, durch bauliche Inanspruchnahme des Plangebietes. Beeinträchtigung durch Nutzung des geplanten Misch- bzw. Gewerbegebietes (z.B. durch parkierende Autos und Besucher) 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Umweltbelang Fläche	
<p>Flächenverbrauch:</p> <ul style="list-style-type: none"> Im Falle des Plangebietes handelt es sich maßgeblich um bereits vollständig erschlossene sowie überwiegend bebaute Flächen. Nach den Ergebnissen der faunistischen Untersuchungen wird das Plangebiet von den vorkommenden Arten vor allem als Jagd- und Nahrungshabitat, im Falle einzelner Vogelarten auch als Bruthabitat, genutzt. Als wertgebende Strukturen für die heimische Avifauna sind insbesondere die Gehölze, die Gebäude, sowie das umgebende Acker- und Grünland zu nennen. Im Zuge des Pflanzgebotes 1 (PFB 1) wird der großflächige Erhalt der Gehölzstrukturen sichergestellt. <p>Erhaltung unzerschnittener Freiräume:</p> <ul style="list-style-type: none"> Eine Zerstörung eines bedeutsamen, unzerschnittenen Freiraums findet nicht statt, da die aktuelle Planung maßgeblich der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Nutzung dient und lediglich mit einer geringfügigen Überbauung unversiegelter Flächen zu rechnen ist. Das Plangebiet ist gemäß des Regionalplan Neckar Alb 2013 größtenteils als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen. Der nördliche Randbereich des Plangebietes liegt innerhalb einer undefinierten Fläche, welche weiter nordöstlich an das Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für die Landwirtschaft und das Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung angrenzt. In diesem Bereich sind keine baulichen Anlagen geplant. 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Umweltbelang Mensch	
Bestandsaufnahme	Wertstufe nach LFU 2005 und gutachterlicher Einschätzung
<p>Wohnen</p> <p>Wohngebiet: ca. 150 südlich mit anteiligem Sichtbezug bzw. ca. 320 m westlich ohne Sichtbezug Mischgebiet: unmittelbar im Südosten angrenzend an das Plangebiet mit direktem Sichtbezug Gewerbegebiet: unmittelbar im Westen angrenzend an das Plangebiet mit direktem Sichtbezug</p> <p>Erholung</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine naherholungsrelevante Infrastruktur. Im Planungsumfeld befinden sich verschiedene Rad- und Wanderwege und auch der, südlich an das Plangebiet angrenzende Wirtschaftsweg wird sicherlich von Anwohnern für Spaziergänge genutzt.</p>	<p>hoch</p> <p>mittel</p> <p>gering</p> <p>mittel</p>
Prognose über Umweltauswirkungen	
<p>Wohnen</p> <ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung der Wohnfunktion durch baulich-technische Überprägung des bereits anthropogen überformten Landschaftsbildausschnitts 	<input checked="" type="checkbox"/>
<p>Erholung</p> <ul style="list-style-type: none"> Temporäre Beeinträchtigung der Erholungsfunktion umliegender Flächen durch baubedingte Immissionen (Lärm, Abgase, Staub) 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Umweltbelang Kultur- und sonstige Sachgüter	
Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt.	<input type="checkbox"/>
Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	
Wechselwirkungen zwischen Umweltbelangen werden geringfügig beeinträchtigt	<input type="checkbox"/>

Vermeidung von Emissionen / Umgang mit Abfällen und Abwässern	
<p>Durch die betrieblichen Aktivitäten innerhalb des Plangebietes ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu rechnen, die das bisherige Ausmaß überschreiten.</p>	<input type="checkbox"/>
<p>Die einschlägigen rechtlichen Regelwerke bestimmen die ordnungsgemäße Errichtung und den Betrieb der Gebäude sowie den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern. Ein Anschluss des Gebietes an Innerhalb der Teilfläche 1 gemäß des Lageplans zum Bebauungsplan „Toräcker“ ist die Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers an den Mischwasserkanal zulässig. Im Falle der Errichtung von neuen baulichen Anlagen ist für diese das unverschmutzte Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Retentions-zisternen mit zwangsentleertem Teilvolumen oder anderen für die Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswassers geeigneten Anlagen zurückzuhalten oder das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets breitflächig über die belebte obere Bodenschicht zur Versickerung zu bringen.</p> <p>Innerhalb der Teilfläche 2 ist das unverschmutzte Niederschlagswasser in Sickerschächte und Rigolen bzw. Mulden-Rigolen abzuleiten, in ausreichend dimensionierten Retentionszisternen mit zwangsentleertem Teilvolumen zurückzuhalten oder innerhalb des Plangebiets breitflächig über die belebte obere Bodenschicht zur Versickerung zu bringen.</p> <p>Zur Sicherstellung des Überflutungsschutzes gestattet die Stadt Burladingen das Wasser aus intensiveren Regenereignissen durch einen Notüberlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen.</p>	<input type="checkbox"/>
Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame und effiziente Nutzung von Energie	
<p>Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch die zulässigen Dachformen ermöglicht.</p>	
Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen	
<p>Während der Bautätigkeiten und dem anschließenden Betrieb des Gewerbe- und Mischgebietes kann es aufgrund austretender Treib- und Betriebsstoffe zu Unfällen mit temporär erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt kommen. Die eingesetzten Baufahrzeuge müssen einer regelmäßigen technischen Wartung unterliegen.</p> <p>Eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ist unter Beachtung einschlägiger rechtlicher Regelwerke nicht vorhanden.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	
<p>Bei Durchführung der Planung werden die oben dargestellten Beeinträchtigungen und Risiken für die Umweltbelange mit großer Wahrscheinlichkeit eintreten, der Umweltzustand wird sich verschlechtern. Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen teilweise abgemindert und über die vorgesehenen internen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.</p> <p>Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bliebe die gegenwärtige Nutzung bestehen. Damit würden die oben ermittelten Auswirkungen auf die Umweltbelange unterbleiben.</p>	
Erläuterungen	
<p>Grad der Erheblichkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> Erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten, Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht auszuschließen Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduzierbar <input type="checkbox"/> Erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen 	
Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Artenschutz

Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, die dem Bebauungsplan beiliegt, sind ergänzend zu den Vermeidungsmaßnahmen 1 und 2 (5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) folgende Vorkehrungen zur Vermeidung durchzuführen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

CEF 1 (CEF Maßnahme 1)

Installation von drei Sperlingskästen

Anbringen von 3 Koloniekästen an bestehenden Gebäuden im bzw. nahen Umfeld zum Bebauungsplangebiet. Die Gebäude sollten optimalerweise in der nahen Zukunft nicht abgerissen werden. (Typ: Sperlingskoloniekasten der Firma Strobel oder Sperlingskoloniehaus 1SP der Firma Schwegler). Falls dies nicht möglich ist, sollen die Kästen gebietsintern an den neu zu errichtenden Gebäuden angebracht werden.

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.

Grundwasserschutz

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.

Verwendung durchlässiger Beläge

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind befestigte Bodenoberflächen, auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verschleppungen und Verunreinigungen des Bodens kommt, grundsätzlich aus wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Belägen herzustellen.

Umgang mit Niederschlagswasser

Das auf dem Dach mit einer Dachneigung bis zu 5° anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist durch eine extensive Dachbegrünung auf der Dachfläche zurückzuhalten. Der Substrataufbau ist mit mindestens 0,15 m auszuführen. Das Überreich ist abzuleiten.

Innerhalb der Teilfläche 1 ist die Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers an den Mischwasserkanal zulässig. Im Falle der Errichtung von neuen baulichen Anlagen ist für diese das unverschmutzte Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Retentionszisternen mit zwangsenteertem Teilvolumen oder anderen für die Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswassers geeigneten Anlagen zurückzuhalten oder das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets breitflächig über die belebte obere Bodenschicht zur Versickerung zu bringen.

Innerhalb der Teilfläche 2 ist das unverschmutzte Niederschlagswasser in Sickerschächte und Rigolen bzw. Mulden-Rigolen abzuleiten, in ausreichend dimensionierten Retentionszisternen mit zwangsenteertem Teilvolumen zurückzuhalten oder innerhalb des Plangebiets breitflächig über die belebte obere Bodenschicht zur Versickerung zu bringen.

Zur Sicherstellung des Überflutungsschutzes gestattet die Stadt Burladingen das Wasser aus intensiveren Regenereignissen durch einen Notüberlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens empfehlen wir die Anwendung des Leitfadens „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg (LUBW 2016)“. Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß einer

ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung nach DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ die Gestaltung der Dachflächen als Gründach zu empfehlen ist.

Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) 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 (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Immissionen (Verkehrslärm und Abgase) der Kreisstraße 7161 vorbelastet.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulasträger an den Kosten, eventuell notwendig werdender aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen, Schutzeinrichtungen oder anderen Immissionsschutzmaßnahmen, nicht beteiligen kann.

Innerhalb des Mischgebietes dürfen die allgemein zulässigen Wohnnutzungen nur zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sie die schalltechnischen Anforderungen der TA-Lärm in den Zeitbereichen tags und nachts erfüllen. Es muss nachgewiesen werden, dass die vom Grundstück ausgehende Lärmbelastung die Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Erdbebenzone III

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone III. An die Standsicherheit der AwSV-Anlage werden deshalb erhöhte Anforderungen gestellt. Die Eignung der Anlage(n) ist durch allgemeine bauaufsichtliche Zulassung(en) des Deutschen Instituts für Bautechnik Berlin nachzuweisen. Ist darin der Anwendungsbereich „Erdbeben“ nicht abgedeckt, ist die Eignung der Anlage durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV gutachterlich zu bestätigen.

Altlasten

Entsprechend dem Stand der letzten flächendeckenden Nacherhebung aus dem Jahr 2019, sind die Grundstücke, Flst. Nr. 5523 und 5523/1, Kornbühlstr. 100-104 in Burladingen-Salmendingen im Bodenschutzkataster unter der Fläche 04044 – AS Bundeswehrdepot Salmendingen mit „B-Entsorgungsrelevanz“ erfasst. Bei Aushubmaßnahmen ist auf evtl. vorhandene Verunreinigungen im Untergrund zu achten.

Nebenbestimmungen zum Brandschutz

Sofern Gebäude bestehen oder möglich sind, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr (Grundfläche 5 x 11 m) erforderlich. Bei der Planung der Freiflächen und Verkehrswege ist dann die Erreichbarkeit der anleiterbaren Stellen von Aufstellflächen im öffentlichen Verkehrsraum zu berücksichtigen.

Sofern im öffentlichen Verkehrsraum bzw. auf den Grundstücken keine Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge (Drehleiter) möglich sind, ist dies bei der zulässigen Gebäudehöhe zu berücksichtigen. Alternativ ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen weniger als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für die Steckleiter der Feuerwehr (Grundfläche 3 x 3 m) erforderlich. Zur Erreichung der anleiterbaren Stellen sind Zu- oder Durchgänge vorzuhalten. Diese müssen geradlinig und mindestens 1,25 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 1 m breit sein. Die lichte Höhe muss mindestens 2,2 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 2 m betragen.

Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. Hierbei können Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m in Ansatz gebracht werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Stadt bzw. der Gemeinde.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar auszuführen. Hierbei sind die Voraussetzungen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) zu erfüllen.

Umspannstation der Netze BW

Auf der Nordwest-Ecke an den Bebauungsplan befindet sich eine Umspannstation der Netze BW. Abgrabungen und sonstige Verrichtungen im direkten Bereich neben dieser Umspannstation, die deren Standsicherheit gefährdet, sind nicht zulässig.

Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW ist zu beachten. Demnach sind Neubauten von Wohn- und Nichtwohngebäuden mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sich diese für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

Gemäß § 4 Abs. 1 PVPf-VO gilt eine Dachfläche zur Solarnutzung geeignet, wenn

1. mindestens eine ihrer Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern hat und eine Neigung von höchstens 20 Grad aufweist oder bei einer Neigung von 20 bis 60 Grad nach Westen, Osten und allen dazwischenliegenden Himmelsrichtungen zur südlichen Hemisphäre ausgerichtet ist oder
2. mindestens eine Teildachfläche dieser Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern aufweist, hinreichend von der Sonne beschienen, hinreichend eben und keiner notwendigen Nutzung vorbehalten ist, die einer Solarnutzung entgegensteht.

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung gilt auch für Parkplatzflächen. Die Regelungen sind der Verordnung zu entnehmen.

Maßnahmen der Grünordnung

Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Randliche Eingrünung des Gebiets

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 1 ausgewiesenen Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Grünfläche anzulegen. Dabei sind auf mindestens 50 % der Länge der Pflanzfläche standortgerechte heimische Laubbäume (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen) der Pflanzliste 1, Sträucher (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) der Pflanzliste 2 oder regionaltypische Obstbaum-Hochstämme (Stammumfang 12-14, 2 x verpflanzt) der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die bestehenden Bäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Auf die Verwendung von Kirschlorbeer und Thuja ist zu verzichten.

Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen. Die Säume sind alle 2-3 Jahre zu mähen. Die Pflanzgebotsfläche darf nicht als Lagerfläche für Holz, Kompost etc. genutzt werden.

Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Gestaltung des Grünstreifens

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 2 ausgewiesene Fläche liegt innerhalb der privaten Grundstücksfläche und ist als extensiv bewirtschaftete Blühwiese (z.B. Saatgutmischung Nr. 01 Blumenwiese von Rieger & Hoffmann) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten sind nicht zulässig (vgl. örtliche Bauvorschrift Nr. 3.3 Gartengestaltung).

Pflanzbindung 1 (PFB 1)

Erhalt von Gehölzstrukturen

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.

Artenschutzfachliche Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung	
<p>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p> <p>Zum Schutz geschützter Tiere sind die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, die detailliert in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beschrieben sind.</p> <p>Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.</p> <p>Vögel und Fledermäuse:</p> <p>V1 (Vermeidungsmaßnahme 1)</p> <p>Bauzeitenbeschränkung für die Gehölzentnahme und die baulichen Maßnahmen an den Gebäuden</p> <p>Fledermäuse:</p> <p>V2 (Vermeidungsmaßnahme 2)</p> <p>Minimierung von Auswirkungen auf nachtaktive Insekten durch Verwendung von insektenschonenden Lampen und Leuchten sowie zielgerichtete Ausrichtung der Außenbeleuchtung und Werbeanlagen.</p>	
Gesamtbeurteilung	
Konflikt Gebiet	Geeignetes Gebiet
<p>Im Falle des Plangebietes handelt es sich um ein geeignetes Gebiet für die Vorhabensumsetzung, da auf bestehende Nutzungen zurückgegriffen werden kann und so weitere Zerschneidungseffekte in der Landschaft vermieden werden können. Nähere Erläuterungen hierzu finden sich in Kapitel 5.</p>	
Planungsempfehlung	
<p>Umsetzung des Gebietes unter Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und der Planung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen.</p>	

5 Planungsalternativen

Es bestehen keine Planungsalternativen.

Das Planvorhaben stellt eine Erweiterung der bisherigen Nutzung als Gewerbefläche dar und ist deshalb räumlich an die bestehende Bebauung gebunden. Bestehende Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen des bestehenden Gewerbes können für das Vorhaben genutzt werden, wodurch, im Gegensatz zu einer Neuerrichtung an anderer Stelle, Synergieeffekte erzeugt werden.

Insgesamt soll ein ausreichend großer Raum geschaffen werden, um regionale Unternehmen am Standort und in diesem Zuge auch Arbeitsplätze in Salmendingen zu sichern. Gemeinsam mit der Schaffung neuer Flächen für den steigenden Bedarf an Wohnraum soll das geplante Vorhaben den Stadtteil Salmendingen arrondieren und eine weitere Zersiedelung der Landschaft vermeiden.

6 Monitoring

(Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen)

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 „Toräcker“.

Balingen, den 25.10.2022

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.xhtml

8 Anhang

8.1 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

Pflanzliste 2: Sträucher mittlerer Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnlicher Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 3: Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten für den Zollernalbkreis	
Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour
Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne
Steinobst in den Sorten	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterländer Dolleseppler