



Gemeinde Kirchberg
Kreis Biberach

Gewerbegebiet „Altkellmünzer Weg“

*Begründung zum Bebauungsplan
mit Umweltbericht*

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Aufgestellt: RF/R
Riedlingen, den 19.04.2011

Inhaltsverzeichnis:

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Beschreibung des Planbereiches und städtebauliche Zielsetzung	4
3. Verkehrskonzept.....	6
4. Geologie	7
5. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasser, Wasser, Stromversorgung	8
6. Bodenordnung	8
7. Altlasten.....	9
8. Städtebauliche Daten	9

B. Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

1. Einleitung.....	10
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....	10
1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen	11
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
2.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	13
2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	14
2.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz – Eingriffsregelung nach § 1a BauGB.....	17
2.4 Eingriff in das Schutzgut Boden	20
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	22
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
5. Zusätzliche Angaben	23
5.1 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	23
5.2 Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen.....	23
6. Zusammenfassung	24

C. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Kirchberg benötigt zur weiteren Entwicklung und zur wirtschaftlichen Stärkung die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes. Weiterhin soll für einen vorhandenen Gewerbebetrieb, der an seinem bisherigen, ca. 200 m weiter westlich liegenden Standort keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten mehr hat, eine Fläche zur Betriebsverlagerung und –erweiterung ausgewiesen werden.

Zusätzlich soll für den vorhandenen Gewerbebetrieb auf Flst. 1535/1 eine Erweiterungsmöglichkeit vorbereitet werden.

Dadurch werden in der Gemeinde die vorhandenen Arbeitsplätze gesichert und neue Arbeitsplätze geschaffen.

Die Planfläche ist größtenteils im gültigen Flächennutzungsplan, genehmigt am 19.07.2007, als vorhandene und geplante Gewerbefläche ausgewiesen. Für einen nördlichen Streifen mit ca. 0,8 ha, welcher außerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen liegt, wird in Absprache mit dem Landratsamt und dem Regierungspräsidium eine Kompensationsfläche mit ca. 1,2 ha im Bereich der vorhandenen Krautgärten als Gewerbefläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes wird von der Gemeinde veranlasst.

Eine Ausweisung von Gewerbeflächen im Zuge einer Innenentwicklung ist nicht möglich, da die Gemeinde in der Innenlage keine geeigneten Gewerbeflächen zur Verfügung hat.

Die südlich im Gewerbegebiet „Schleifweg I“ noch nicht bebauten Flächen werden für die Betriebserweiterung der in diesem Bereich ansässigen Firmen vorgehalten. Deshalb hat der Gemeinderat am 07.09.2010 beschlossen, den Bebauungsplan „Altkellmünzer Weg“ mit ca. 4,4 ha aufzustellen. Dadurch wird mittelfristig der Bedarf an Gewerbeflächen in der Gemeinde befriedigt.

2. Beschreibung des Planbereiches und städtebauliche Zielsetzung

Das geplante Gewerbegebiet liegt am östlichen Rand von Kirchberg in der Talebene des Illertales nördlich des vorhandenen Gewerbe- und Industriegebietes „Schleifweg I“. Es umfasst die Flst. 916, 917, 1535 und 1535/1 und die Teilflächen der Flst. 784/2 Altkellmünzer Weg, 915, 918 Weg, 919, 923 Weg, 950 GV, 1526 Weg und 1536 Weg.

Der westliche Teil des Gewerbegebietes schließt nördlich an die vorhandene, ausgebaute Erschließungsstraße Altkellmünzer Weg an. Das Gelände ist hier nahezu waagrecht. Die Flächen werden zurzeit als Ackerflächen und als Wegeflächen genutzt.

Auf Flst. 916 befinden sich auf einer mit Bäumen bestockten Grünfläche ein alter Brunnen mit Pumphaus, eine Grundwassermessstelle und ein Anschluss für Feuerlöschzwecke. Die bisherige Flächennutzung des Flurstückes soll hier erhalten bleiben.

Die östliche Hälfte des geplanten Gewerbegebietes entwickelt sich südlich des Gemeindeverbindungsweges 950 und umfasst auch den vorhandenen Gewerbebetrieb auf Flst. 1535/1. Diese Fläche wurde 1996 als Bebauungsplan „Schwelle Nord“ aufgestellt, das Verfahren wurde aber nicht beendet. Das Gelände ist auch hier nahezu waagrecht und nur im äußersten östlichen Teil des Bebauungsplanes fällt es mit ca. 2 % nach Osten ab. Die Flächen werden hier in der östlichen Hälfte des Bebauungsplanes als Ackerflächen, Wegeflächen und als gewerbliche Fläche genutzt.

Geschützte Biotop sind keine vorhanden. Besondere Tier- und Pflanzenvorkommen sind nicht bekannt.

Im mittleren Bereich des geplanten Gewerbegebietes quert der verdolte Mauchenbach, in den auch im Altkellmünzer Weg eine Regenwasserleitung DN 1000 einmündet, die geplanten Bauflächen. Die vorhandene Verdolung wird durch ein 5 m breites Leitungsrecht gesichert.

Die Gemeinde plant mittelfristig, den verdolten Mauchenbach weiträumig um die östlichen Gewerbegebiete der Gemeinde herum zu verlegen. Die vorhandene Dole leitet dann nur noch das eingeleitete Regenwasser und eventuell zugeführtes Dränagewasser ab.

Auf Flst. 919 verläuft entlang des Altkellmünzer Weges eine 0,4-kV-Leitung der EnBW. Diese Leitung wird ebenso durch ein Leitungsrecht gesichert.

Die bebaubaren Grundstücksflächen werden als Gewerbe- und nicht als Industrieflächen ausgewiesen. Dadurch wird den Belangen des Lärmschutzes für ein ca. 190 m weiter nord-westlich liegendes Wohngebiet ebenso wie für den 280 m weiter nord-östlich liegenden Weiler „Nordhofen“ Rechnung getragen. Auch die südlich an den Alt-kellmünzer Weg anschließenden Flächen sind schon als Gewerbeflächen ausgewiesen.

Auf Flst. 889, westlich direkt an das Plangebiet angrenzend, werden 22.000 Legehennen gehalten. Deshalb werden im Westen des Planbereiches keine Betriebswohnungen zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den im „Schleifweg I“ getroffenen Festsetzungen.

Der westliche Teil des Gewerbegebietes wird mit einem 7,0 m breiten Heckenstreifen nach Norden hin eingegrünt. Entlang des Weges 923 wird die Eingrünung auf 10 m verbreitert. Damit kann auch den Belangen des Wasserwirtschaftsamtes Rechnung getragen werden, da, falls eine weiträumige Umlegung des verdolten Mauchenbaches scheitert, immer noch eine lokale Öffnung des Mauchenbaches, auch in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Schleifweg I“ erfolgen kann.

Die Abpflanzung des Gewerbegebietes im Osten zum Landschaftsschutzgebiet hin erfolgt durch eine 30 m breite bepflanzte Grünfläche, in die auch großkronige Bäume eingebracht werden können.

3. Verkehrskonzept

Die Erschließung der westlichen Hälfte des Bebauungsplanes ist über den vorhandenen Altkellmünzer Weg gesichert, welcher mit einem geplanten, noch zu erstellenden südlichen Gehweg Teil des Bebauungsplanes „Schleifweg I“ ist.

Über den Altkellmünzer Weg erfolgt der Anschluss an die überörtlichen Verkehrswege L 260 und L 264.

Weiterhin ist im Bebauungsplan „Schleifweg I“ eine Verbindung im Bereich des Weges 1536 nach Süden vorgesehen, welche dann mit dem Ringschluss zur Dieselstraße einen Verkehrsanschluss zur L 264 bildet.

Die östliche Bebauungsplanhälfte wird über eine neue Straße mit 6,5 m Fahrbahnbreite und 1,5 m Gehwegbreite (wie im Schleifweg I) erschlossen, welche in einem für Lastzüge ausreichenden Wendekreis endet. Die genaue Lage des Wendekreises muss eventuell noch den Vorgaben von Flächenerwerbern angepasst werden oder durch eine langfristige Verlängerung der Erschließungsstraße nach Süden kann auch der Wendekreis eventuell entfallen. Die gewählte Straßenführung entspricht dem derzeitigen Planungsstand.

Für eine langfristige Verlängerung der Erschließungsstraße nach Osten bzw. für den Ausbau des Weges zum Naherholungsgebiet wird entlang des vorhandenen Gemeindeverbindungsweges eine Vorhaltefläche ausgewiesen.

Für eine Verbreiterung der Wegeverbindung in die nördliche Ortslage wird entlang der Lebergasse eine Verkehrsfläche ausgewiesen.

Weg 918 bleibt als Weg in der bisherigen Breite erhalten. Er dient weiterhin als landwirtschaftlicher Erschließungsweg und als Schlauchtrasse zu Feuerlöschzwecken. Für eine Nutzung als Erschließungsstraße ist er ungeeignet. Angrenzende Gewerbegrundstücke dürfen deshalb nicht über ihn angefahren werden.

Weg 923 bleibt ebenfalls als landwirtschaftlicher Weg erhalten. Ein Ausbau ist im Zuge dieses Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

4. Geologie

Zur Erkundung der geologischen Verhältnisse hat die Gemeinde im Dezember 2010 / Januar 2011 ein geotechnisches Gutachten eingeholt. Dazu wurden drei Kernbohrungen ausgeführt.

Unter einer Mutterbodenschicht aus tonigem, feinsandigem Schluff wurde eine Verwitterungsdecke aus Lehm aufgeschlossen. Die Stärke der Verwitterungsdecke steigt von 40 cm im Westen auf bis zu 120 cm im östlichen Gewerbegebietsteil an.

Unterhalb der Verwitterungsdecke steht jeweils bis zur Endtiefe der Bohrungen bei -8,0 m Schmelzwasserkies bzw. in einer Bohrung ab -6,3 m unter Gelände Schmelzwassersand an.

Grundwasser wurde in allen Bohrungen im Schmelzwasserkies ab -2,2 m bzw. ab -3,55 m unter Gelände angetroffen. Jahreszeitlich bedingte höhere Grundwasserstände sind nicht auszuschließen. Das oberflächennahe Grundwasser ist in ausreichender Ergiebigkeit und Qualität zum Betrieb von Grundwasserwärmepumpenanlagen vorhanden. Der Standort liegt außerhalb von Wasser- und Quellenschutzgebieten.

Eine Niederschlagswasserversickerung ist in den Schmelzwasserkiesen gut möglich, sofern von der Grundwasseroberfläche ausreichender Abstand eingehalten werden kann. Die Verwitterungsdecke ist nur sehr schwach durchlässig und zur Versickerung von Oberflächenwasser nicht geeignet und muss mit Versickerungsanlagen durchstoßen werden.

Bauwerke sind in den gut tragfähigen Schmelzwasserkiesen zu gründen. Falls die Fundamente bei nicht unterkellerten Gebäuden in der Verwitterungsdecke zu liegen kommen, sind sie dort über Magerbetonvertiefungen bis auf den tragfähigen Schmelzwasserkies zu führen. Bei einer Gründung von nicht unterkellerten Gebäuden mittels Bodenplatten ist die Verwitterungsdecke durch ein Kies-Sand-Gemisch bis auf den Schmelzwasserkies auszutauschen.

Baugruben können bis auf 3 m Tiefe, oberhalb des Grundwassers, unter 45° ohne rechnerischen Nachweis geböscht werden.

Das geotechnische Gutachten kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

5. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasser, Wasser, Stromversorgung

Das unbelastete Regenwasser wird auf den Bauflächen versickert. Belastetes Regenwasser wird entweder vor einer Versickerung behandelt oder, falls eine Vorbehandlung nicht ausreichend ist, gedrosselt dem Schmutzwasserkanal zugeführt.

Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird dem vorhandenen Regenwasserkanal im Altkellmünzer Weg zugeführt bzw. im östlichen Teil des Bebauungsplanes der Grünfläche zur Versickerung zugeleitet.

Das Schmutzwasser kann im freien Gefälle an die Schmutzwasserleitung im Altkellmünzer Weg angeschlossen werden. Von dort wird das Schmutzwasser über Nordhofen der Sammelkläranlage Mittleres Illertal in Illertissen zugeleitet.

Die Löschwassermenge zur Brandbekämpfung ist durch das vorhandene örtliche Netz größtenteils gesichert. Zusätzlich sind zwei Saugbrunnen mit Armaturen zur Löschwasserentnahme verfügbar. Bei Bedarf kann durch eine Verbindungsleitung im Bereich von Weg 918 eine Verbesserung des örtlichen Netzes erreicht werden.

Die Trinkwasserversorgung ist durch das örtliche Netz gewährleistet.

Für die Stromversorgung ist die EnBW zuständig.

Eine Gasversorgung durch die Thüga ist geplant.

6. Bodenordnung

Flurstück 1535/1 befindet sich in Privateigentum

Alle anderen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

7. Altlasten

Altlasten sind der Gemeindeverwaltung und dem Landratsamt keine bekannt.

8. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes – ca.:	44.450 m ²	=	100 %
- Geplante Gewerbeflächen:	32.460 m ²	=	73 %
- vorhandene Gewerbeflächen:	2.770 m ²	=	6 %
- öffentliche Verkehrsflächen:	3.370 m ²	=	8 %
- öffentliche Grünflächen:	5.850 m ²	=	13 %

B. Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Gemeinde benötigt zur Sicherung von vorhandenen Arbeitsplätzen und zur Schaffung von neuen Arbeitsplätzen Bauflächen für Gewerbebetriebe. Insbesondere soll für einen vorhandenen Gewerbebetrieb, der an seinem bisherigen, 200 m weiter westlich liegenden Standort keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten mehr hat, eine Baufläche zur Betriebsverlagerung und –erweiterung ausgewiesen werden. Weiterhin soll für den vorhandenen Gewerbebetrieb auf Flst. 1535/1 eine Erweiterungsmöglichkeit vorbereitet werden.

Die restlichen Bauflächen im Planbereich sind für zusätzliche ansiedlungswillige Betriebe vorgesehen. Dadurch wird mittelfristig der Bedarf an Gewerbeflächen in der Gemeinde befriedigt.

Eine Innenentwicklung mit Gewerbeflächen ist nicht möglich, da die Gemeinde keine geeigneten Gewerbeflächen in der Innenlage zur Verfügung hat.

Die vorhandenen, aber noch nicht bebauten Gewerbeflächen südlich des Planbereiches werden für die im dortigen Bereich ansässigen Firmen vorgehalten.

Der Planbereich umfasst ca. 4,4 ha. Die Bauflächen werden als Gewerbegebietsflächen ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der zulässigen Nutzung des südlich anschließenden Bebauungsplanes „Schleifweg I“.

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen werden als Ackerflächen genutzt.

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und geschützte Biotop sind keine betroffen, ein Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten ist nicht bekannt.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb der Gewerbeflächen ist vorgesehen.

1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

(Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.)

Fachgesetz Fachpläne	Ziele	Berücksichtigung der Ziele
Bundesbodenschutzgesetz § 1	Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	<ul style="list-style-type: none"> - Einwirkungen auf den Boden (Bodenbewegungen und Versiegelungen) werden auf das Mindestmaß beschränkt. - Festsetzungen zum Bodenschutz und Bodenschutzmerkblatt, - Durch Ersatzmaßnahmen (Nutzungsextensivierung) werden die unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen teilweise kompensiert.
Naturschutzgesetz Baden-Württemberg § 2 (1) Nr. 3	Einwirkungen auf den Naturhaushalt, die seine Leistungs- und Funktionsfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen, sollen verhindert, beseitigt oder in Fällen, in denen dies nicht möglich ist, ausgeglichen werden.	<ul style="list-style-type: none"> - Die unvermeidbaren Eingriffe werden verringert oder ausgeglichen oder in sonstiger Weise gleichwertig kompensiert. - Aufwertung von Natur- und Landschaft durch Ersatzmaßnahmen. - Eine Eingrünung des Bauvorhabens zur freien Landschaft hin wird durchgeführt. - Pflanzgebot für Laubbäume innerhalb des Baugebietes.
Wassergesetz für Baden-Württemberg § 45b	Niederschlagswasser von Grundstücken soll durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.	Niederschlagswasser wird innerhalb der Bauflächen versickert, verunreinigtes Niederschlagswasser muss vor der Versickerung vorgereinigt werden. Falls eine Vorreinigung nicht ausreichend möglich ist, kann das Niederschlagswasser gedrosselt an die öffentliche Kanalisation abgegeben werden.
Regionalplan	keine spezifischen Umweltschutzziele für das Untersuchungsgebiet bekannt	Allgemeine Ziele des Regionalplanes wurden beim Entwurf des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Gewerbegebiet „Altkellmünzer Weg“ in Kirchberg*Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 19.04.2011*

Fachgesetz Fachpläne	Ziele	Berücksichtigung der Ziele
Flächennutzungsplan	Das Gewerbegebiet ist im wesentlichen Teil im Flächennutzungsplan enthalten. Vorschläge im Flächennutzungsplan für Ausgleichsmaßnahmen, z.B.: - Grünfläche im Osten, - Heckenpflanzung im Norden, - Eingrünung der Betriebe.	- Die wichtigsten aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen. Der fehlende Ausgleich wird durch Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle ausgeglichen. - Für die nicht im Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen werden als Ausgleich Flächen aus dem derzeitigen Flächennutzungsplan entnommen.
Landschaftsplan	Für den Verwaltungsverband Illertal ist kein Landschaftsplan vorhanden.	---

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

(Quantitative Bewertung siehe Kap. 2.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz)

Schutzgut	Bestand	Bewertung / Qualität
Mensch	- Immissionen (Lärm und Geruch) im Plangebiet durch vorhandene gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung	mittel
	- Naherholungsnutzung entlang Altkellmünzer Weg und entlang dessen Verlängerung (FW. 950), geringe Strukturvielfalt,	gering
	- Fuß- und Radwegverbindung zum Naherholungsgebiet „Illertal“ und ins Landschaftsschutzgebiet „Illertal-Rottal“.	mittel
	- Erholungsnutzung in den Krautgärten nördlich des Feldweges 950	mittel
	- Sichtbeziehung vom Illertal auf Ortskern von Kirchberg	gering
Tiere und Pflanzen	- Intensivst genutzte Ackerflächen, ca. 3,9 ha, Flst. 915, 917, 919, 1535	gering
	- Kieswege, Bankette von Asphaltwegen, ca. 0,15 ha, Teilflächen der Flst. 918, 923, 950	gering
	- Voll versiegelte Wegflächen, ca. 0,1 ha, Teilfläche von Flst. 950	gering
	- Vorh. Gewerbefläche, ca. 0,25 ha, Flst. 1535/1	gering
	- Vorh. Grünfläche mit Pumphaus und Gehölzen, ca. 0,05 ha, Flst. 916	mittel
	- FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete / geschützte Biotope sind keine betroffen	---
	- Besondere Tier- und Pflanzenvorkommen sind nicht bekannt.	---
Boden	- Parabraunerde, toniger feinsandiger kiesiger Lehm über Kies mit guten (Grünlandnutzung) bis mittleren (Ackernutzung) Zustandsstufen, ebene Neigung, für Ackerbau mittlere Eignung, durch die Nutzung als Ackerflächen belastet durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel, durch Bodenbearbeitung (Umpflügen) und durch Befahren mit landwirtschaftlichen Maschinen (Verdichtung).	mittel
	- Standort für natürliche Vegetation (Bedeutung für schutzwürdige Pflanzen)	gering
	- Standort für Kulturpflanzen	mittel
	- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (Sickerwasserrate)	hoch
	- Filter und Puffer für Schadstoffe	mittel
Wasser	- Fläche für Grundwasserneubildung	hoch
	- Grundwasserflurabstand lt. geologischem Gutachten 2,2 bis 3,5 m	---
	- Grundwassermächtigkeit lt. hydrogeologischer Karte von Baden-Württemberg 10 bis 10 m	---
	- Ausgewiesene Überschwemmungsgebiete sind keine vorhanden.	---

Schutzgut	Bestand	Bewertung / Qualität
Klima / Luft	- Luftverunreinigungen durch landwirtschaftliche Betriebsvorgänge und angrenzende gewerbliche Nutzung	mittel
	- Kaltluftsammlgebiet	mittel
Landschaft	- Das Landschaftsbild wird durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung im ebenen Illertal und durch die vorhandene gewerbliche Nutzung im Osten und Süden bestimmt. Die vorhandene Strukturarmut des Illertales wird durch die vorhandene Kleingartenanlage etwas verringert. Eine Ansicht auf den Ortskern von Kirchberg ist vom nördlichen Planbereich aus noch unverbaut vorhanden.	mittel
	- Landschaftsschutzgebiet „Illertal-Rottal“ grenzt an den östlichen Rand des Gewerbegebietes.	---
Kultur- und Sachgüter	- Kulturgüter sind keine bekannt.	---
	- Sachgüter sind das vorhandene Pumpenhaus und der vorhandene Gewerbebetrieb auf Flst. 1535/1.	hoch
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	- Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nicht bekannt.	---

2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

(Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Bewertung der Umweltauswirkungen, geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.)

Schutzgut	Auswirkung des Vorhabens	Bewertung der Erheblichkeit	Vermeidung, Verminderung, Ausgleich
Mensch:	Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Gewerbeflächen, Veränderung des Landschaftsbildes, Verminderung der Erholungsfunktion im Planbereich und auf den umgebauten Flächen, Fuß- und Radwegverbindungen bleiben erhalten.	●	- Eingrünung des Gebietes - Pflanzgebot für großkronige Laubbäume, - Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und Festsetzungen durch örtliche Bauvorschriften, - Aufwertung von Flächen für die Erholungsfunktion durch Ersatzmaßnahmen.
	Zeitlich beschränkte Staub- und Lärmbelastung durch Baustellenverkehr	○	Eine Kompensation des Eingriffs ist nicht möglich.

Gemeinde Kirchberg – Kreis Biberach
Gewerbegebiet „Altkellmünzer Weg“ in Kirchberg

Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 19.04.2011

Schutzgut	Auswirkung des Vorhabens	Bewertung der Erheblichkeit	Vermeidung, Verminderung, Ausgleich
	Lärmbelastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen im „Altkellmünzer Weg“.	○	Entflechtung der angespannten Parkflächensituation auf dem westlichen Abschnitt des „Altkellmünzer Weges“.
Tiere und Pflanzen:	Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch Versiegelung und Überbauung	●	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung des vorhandenen Altkellmünzer Weges als Erschließungsstraße. - Pflanzgebote für Hecken und Laubbäume, - Aufwertung der „ausgeräumten“ angrenzenden Feldflur durch großzügige Eingrünung des Gebietes, - Auswertung von Flächen durch Ersatzmaßnahmen.
	Veränderung des Bodens, des Wasserhaushaltes sowie der klimatischen Verhältnisse.	●	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzungen zum Bodenschutz, - Eine vollständige Kompensation des Eingriffs ist nicht möglich.
Boden	Veränderung und Beeinträchtigung durch Aushub, Umlagerung und Verdichtung.	●	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz des Oberbodens durch Festsetzungen zum Bodenschutz und Bodenschutzhinweise durch Bodenschutzmerkblatt, - Eine vollständige Kompensation des Eingriffs ist nicht möglich.
	Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filtern und Puffern für Schadstoffe) durch Versiegelung, Verdichtung und Überformung. Die Bodenfunktion „Standort für natürliche Vegetation“ ist durch die mittlere Ausprägung der Standorteigenschaften nur in einer geringen Wertklasse vorhanden.	●	<ul style="list-style-type: none"> - Entsiegelungsmaßnahmen als Ersatzmaßnahmen auf anderen Flächen sind nicht möglich. - Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf Bauflächen, - Festsetzungen von Höchstmaßen der baulichen Nutzung, - Entfallende Bodenbewirtschaftung durch Ersatzmaßnahmen auf anderen Flächen, - Eine vollständige Kompensation des Eingriffs ist nicht möglich.
	Belastung durch Baustellenverkehr und Lagerung von Baumaterial	●	<ul style="list-style-type: none"> - Rekultivierung der Böden nach Bauende, - Eine vollständige Kompensation ist nicht möglich.

Gemeinde Kirchberg – Kreis Biberach
Gewerbegebiet „Altkellmünzer Weg“ in Kirchberg

Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 19.04.2011

Schutzgut	Auswirkung des Vorhabens	Bewertung der Erheblichkeit	Vermeidung, Verminderung, Ausgleich
Wasser	Verlust von Verdunstungsflächen durch Versiegelung.	○	<ul style="list-style-type: none"> - Verdunstungswirksame Grünflächen und Gehölze, - Verdunstung durch Versickerungsmulden, - Erhöhung der Verdunstung mittels Ersatzmaßnahmen.
	Einschränkung der geringen Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung	○	<ul style="list-style-type: none"> - Versickerung von Niederschlagswasser im Gewerbegebiet, - Keine Veränderung des Grundwasserstandes zu erwarten.
Klima / Luft	Verlust klimawirksamer Freiflächen, Verlust von Kaltluftsammlgebiet	○	Positive Auswirkungen auf das Kleinklima durch die Eingrünung des Gebietes und durch Ersatzmaßnahmen.
	Erhöhung der Lufttemperatur durch Abstrahlung	○	Positive Auswirkungen auf das Kleinklima durch die Eingrünung des Gebietes und durch Ersatzmaßnahmen.
Landschaft	Veränderung des Ortsbildes und des Landschaftsbildes	○	<ul style="list-style-type: none"> - Eingrünung des Gebietes, - Vorgaben bei Fassadengestaltung und Gebäudegliederung, - Beschränkung der max. Gebäudehöhe und Festsetzung der EFH-Höhe, - Aufwertung der Landschaft durch Ersatzmaßnahmen, - Eine vollständige Kompensation des Eingriffs ist nicht möglich.
	Verlust von unverbauter Landschaft	●	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung der Landschaft durch die Neugestaltung von Landschaftselementen an anderer Stelle mittels Ersatzmaßnahmen, - Eine vollständige Kompensation des Eingriffs ist nicht möglich. - Eine Innenentwicklung ist nicht möglich.
Kultur- und Sachgüter	Das Sachgut Pumpenhaus bleibt erhalten	--	---
	Das Sachgut Gewerbebetrieb auf Flst. 1535/1 kann durch eine nun mögliche östliche Erweiterung einer besseren Nutzung zugeführt werden.	-	---

Schutzgut	Auswirkung des Vorhabens	Bewertung der Erheblichkeit	Vermeidung, Verminderung, Ausgleich
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Wechselwirkungen durch die Versiegelung zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser (Grundwasserneubildung), Mensch und Landschaft	●	siehe Darstellung der Maßnahme bei den einzelnen Sachgütern.

- keine Umweltauswirkungen zu erwarten
- geringe Umweltauswirkungen zu erwarten
- mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten
- erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten

2.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz – Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

Grundlage der Bewertung ist das Bewertungsschema zur Quantifizierung der Eingriffswirkung, veröffentlicht vom Landratsamt Biberach, Untere Naturschutzbehörde.

2.3.1 Bewertung des Bestandes

- landwirtschaftlich intensivst genutzte Äcker:	387,5 ar x 20 P/ar =	7.750,00 Punkte
- Wasserdurchlässige Beläge, Kieswege, Bankett von Asphaltwegen:	14,5 ar x 10 P/ar =	145,00 Punkte
- Vollversiegelte Fläche mit seitlicher Ableitung des Regenwassers in den Boden:	10,0 ar x 5 P/ar =	50,00 Punkte
- Vorh. Gewerbefläche		
- ohne Ansatz -:	27,7 ar	--- Punkte
- Vorh. Grünfläche (Flst. 916)		
- ohne Ansatz -:	4,8 ar	--- Punkte
	<u>444,5 ar</u>	<u>7.945,00 Punkte</u>

2.3.2 Bewertung der Planung**a. Annahmen für die Bebauung der Gewerbebaugrundstücke:**

Gewerbebaugrundstücke:	324,6 ar = 100 %
davon:	
Gebäude und voll versiegelte Flächen mit Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers in öffentlichen Versickerungsflächen:	227,2 ar = 70 %
Grünflächen und unbefestigte Lagerflächen:	48,7 ar = 15 %
Wasserdurchlässige Stellplätze und Beläge:	48,7 ar = 15 %

b. Bewertung

- Gebäude und voll versiegelte Flächen mit Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers in öffentlichen Versickerungsflächen:	227,2 ar x 5 P/ar = 1.136,00 Punkte
- Grünflächen und unbefestigte Lagerflächen:	48,7 ar x 15 P/ar = 730,50 Punkte
- Wasserdurchlässige Stellplätze und Beläge:	48,7 ar x 10 P/St = 487,00 Punkte
- Vorhandene Gewerbefläche - ohne Ansatz -:	27,7 ar --- Punkte
- Straßen mit Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers in öffentlichen Grünflächen:	25,8 ar x 5 P/St = 129,00 Punkte
- Wasserdurchlässige Beläge, Kieswege:	7,9 ar x 10 P/St = 79,00 Punkte
- Grünflächen mit Pflanzgebot und Versickerungsflächen, Hecken, Feldgehölze die § 32-Kriterien erfüllen, Wassergräben mit Saumbereich:	46,2 ar x 40 P/St = 1.848,00 Punkte
- Grünflächen innerhalb Gewerbegebiet, Wiese mit durchschnittlicher Bewirtschaftungsintensität und wohnstandortüblichen Arten, kleine Grünanlagen:	7,5 ar x 30 P/St = 225,00 Punkte
- Vorhandene Grünfläche (Flst. 916) - ohne Ansatz -:	4,8 ar --- Punkte
- Pflanzgebot Baum nach vorgegebener Größe:	25 St. x 10 P/St = 250,00 Punkte
	<u>444,5 ar</u> <u>4.884,50 Punkte</u>

2.3.3 Vergleich Bestand / Planung:

Planung:	4.884,50 Punkte
Bestand:	-7.945,00 Punkte
	<u>-3.060,50 Punkte</u>

Der Eingriff innerhalb des Baugebietes ist nicht ausgeglichen! Der Eingriff muss durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

2.3.4 Ersatzmaßnahme auf Flst. 3734

Umwandlung eines intensivst genutzten Ackers in eine Sukzessionsfläche und langfristige Entwicklung in einen trockenen, selten überfluteten Auwald (Gries). Die Fläche liegt zwischen forstlich genutzten und urwaldähnlichen Flächen. Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde und an einen Landwirt verpachtet. Die landwirtschaftliche Nutzung wird im Jahre 2012 aufgegeben. Bis dahin hat der Landwirt Zeit, sich Ersatzflächen zu besorgen.

a. Bewertung des Bestandes

- Intensivst genutzter Acker:	$\frac{138,8 \text{ ar} \times 20 \text{ P/ar}}{138,8 \text{ ar}} = 2.776,00 \text{ Punkte}$
	<u>2.776,00 Punkte</u>

b. Bewertung der Planung

- Große Sukzessionsfläche, langfristig naturnaher Wald mit deutlich gestuftem Waldrand:	$\frac{138,8 \text{ ar} \times 60 \text{ P/ar}}{138,8 \text{ ar}} = 8.328,00 \text{ Punkte}$
	<u><u>8.328,00 Punkte</u></u>

c. Vergleich Bestand/Planung:

Planung:	8.328,00 Punkte
Bestand:	-2.776,00 Punkte
	<u>5.552,00 Punkte</u>

2.3.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

- Eingriff aus Bebauungsplan „Altkellmünzer Weg“:	-3.060,50 Punkte
- Ersatzmaßnahme auf Flst. 3734:	5.552,00 Punkte
Differenz	<u>2.491,50 Punkte</u>

Der Eingriff ist ausgeglichen.

Die Pluspunkte werden dem Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben.

2.4 Eingriff in das Schutzgut Boden

Durch die geplanten Gewerbeflächen mit 444 ar werden insgesamt 387 ar landwirtschaftlich genutzte Böden einer Bebauung zugeführt. Eine Bewertung des Bestandes und eine Prognose über die Auswirkung des Vorhabens auf die Böden werden in Kap. 2.1 „Schutzgut Boden“ und Kap. 2.2 „Schutzgut Boden“ durchgeführt.

Durch die geplante Bebauung werden Teile der Flächen versiegelt. Der Boden verliert dabei seine Bodenfunktionen und wird erheblich beeinträchtigt. Weiterhin wird der Boden durch Aushub und Umlegung in Folge der Baumaßnahmen beeinträchtigt.

Durch die bisherige intensive Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen wurden die Bodenfunktionen nach dem BBodSchG (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) beeinträchtigt.

Die Kompensation des Eingriffs auf die Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) werden nachfolgend dargelegt. Eine Darlegung der Kompensation für die Bodenfunktion „Standort für die natürliche Vegetation“ unterbleibt, da die Böden im Planbereich in dieser Bodenfunktion nur geringe Wertklassen aufweisen und eine Berücksichtigung dieser Böden nur bei hohen Wertklassen („extreme“ Standorteigenschaften z.B. trocken oder nass) sachgerecht ist. Weiterhin ist bei diesen Böden eine enge Verzahnung mit den Schutzgütern Tiere und Pflanzen (siehe Kap. 2.3 „Eingriffs-/Ausgleichsbilanz“) vorhanden.

Gemeinde Kirchberg – Kreis Biberach
Gewerbegebiet „Altkellmünzer Weg“ in Kirchberg

Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 19.04.2011

Kompensation der Eingriffe / 4-stufige Kompensationsregel:

Boden- funktionen	1. Ausgleich innerhalb der Bodenfunktionen und im räumlichen Zusam- menhang	2. Ausgleich inner- halb der Boden- funktion ohne räumlichen Zu- sammenhang	3. Ausgleich auf Schutzgut Boden- bezogen	4. Ausgleich schutzgutüber- greifend
Standort für Kulturpflan- zen:	<ul style="list-style-type: none"> - Ausweisung von Grünflä- chen im Planbereich, - Höhenfestlegung der Gebäude zum Erdmas- senausgleich, - Festlegung des Höchst- maßes der baulichen Nutzung, - Festsetzungen zum Bo- denschutz 	Aufbringung von nicht benötigtem Oberboden auf landwirtschaftlichen Flächen in der Um- gebung	---	Nutzungsextensivie- rung durch Aus- gleichsmaßnahmen
Ausgleichs- körper im Wasser- kreislauf	<ul style="list-style-type: none"> - Ausweisung von Grünflä- chen im Planbereich, - Versickerung von Regen- wasser über eine 30 cm dicke belebte Ober- bodenschicht, - Festsetzungen zum Bo- denschutz. 	---	---	Nutzungsextensivie- rung durch Aus- gleichsmaßnahmen
Filter und Puffer für Schadstoffe	<ul style="list-style-type: none"> - Ausweisung von Grünflä- chen im Planbereich, - Versickerung von Regen- wasser über eine 30 cm dicke belebte Oberbo- denschicht, - keine Verwendung von flächigen Metalldächern, - Festsetzungen zum Bo- denschutz. 	Aufbringung von nicht benötigtem Oberboden auf landwirtschaftlichen Flächen in der Um- gebung	---	Nutzungsextensivie- rung durch Aus- gleichsmaßnahmen

Dem Vorhabenträger stehen im Moment keine Ausgleichsflächen zur Verfügung, auf denen speziell auf den Boden bezogene Maßnahmen, wie z.B. Entsiegelungen und Rekultivierungen, umgesetzt werden können.

Durch die geplanten Ersatzmaßnahmen (Nutzungsextensivierungen) werden schutzübergreifend die Bodenfunktionen „Bodenfruchtbarkeit“, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“ in ihrer Leistungsfähigkeit verbessert.

Weiterhin fließen bei der durchgeführten Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft entsprechend dem „Städtetagmodell“, herg. vom Landratsamt Biberach, auch Bodenschutzbelange in die Betrachtung mit ein.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens werden somit insgesamt ausgeglichen.

Eine vollständige Kompensation des Eingriffs ist aber nicht möglich.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Es sind keine Änderungen des Umweltzustandes zu erwarten.

Der erweiterungswillige Gewerbebetrieb muss sich einen anderen Standort für eine Betriebserweiterung / Betriebsverlagerung suchen. Es droht in Kirchberg ein Verlust von Arbeitsplätzen. Ein Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen in Kirchberg bleibt weiterhin bestehen. Es droht mittel- bis langfristig eine Schwächung des Standortes.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde besitzt keine anderen geeigneten Gewerbeflächen in der Ortslage. Andere räumliche Alternativen wurden bereits im Zuge des Flächennutzungsplanes überprüft.

Der vorhandene Gewerbebetrieb benötigt Erweiterungsflächen in der Nähe seines bisherigen Standortes.

Ein ausreichender Abstand zu den Wohnbauflächen ist vorhanden.

Die Erschließung ist durch den vorhandenen Ausbau des Altkellmünzer Weges mit Infrastruktureinrichtungen vorgegeben.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

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

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde nach dem Bewertungsschema zur Qualifizierung der Eingriffswirkung, veröffentlicht durch das Landratsamt Biberach, Untere Naturschutzbehörde, durchgeführt.

Die Einschätzungen zum Schutzgut Boden basieren auf der Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg M.-1:200 000 und auf der ökologischen Standorteignungskarte für den Landbau in Baden-Württemberg M.-1:250 000, auf den Bodendaten, hrsg. vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, auf der Hydrologischen Karte Baden-Württemberg „Erolzheimer Feld / Illertal“ und auf dem eingeholten geotechnischen Gutachten.

Es wurde der Flächennutzungsplan eingesehen sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

Die Bewertung des Bestandes erfolgte qualitativ an Hand von Einschätzungen.

Die verwendeten Daten stellen den derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde dar.

5.2 Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen

Vorhergesehene erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und die unvorhergesehenen Auswirkungen auf potentiell betroffene Schutzgüter und die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter werden ebenso wie die Durchführung von Ersatzmaßnahmen von der Bauverwaltung im Zuge der Baugenehmigung überwacht. Auch bei der Erstellung der baulichen Anlagen wird die Gemeinde zusätzlich durch Ortsbesichtigungen die Auswirkungen auf die Schutzgüter überprüfen. Weiterhin findet eine Überwachung durch die Fachbehörden entsprechend den Umweltgesetzen statt.

6. Zusammenfassung

Die Gemeinde benötigt zur Sicherung von vorhandenen Arbeitsplätzen und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze die Bereitstellung von Gewerbebauflächen. Dazu wird ein ca. 4,4 ha großes Gewerbegebiet ausgewiesen. Dabei werden hauptsächlich 3,9 ha Ackerflächen überplant.

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Versiegelung, Verdichtung und Überformung des Bodens. Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden dargestellt. Eine vollständige Kompensation der Umweltauswirkungen ist aber nicht möglich.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird mittels einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bewertet.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, z.B. Innenentwicklung, hat die Gemeinde derzeit nicht.

Die Gemeinde wird die vorgesehenen erheblichen und unvorhergesehenen erheblichen Auswirkungen der Planung überwachen.

C. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Das geplante Gewerbegebiet bildet die Ortsrandlage von Kirchberg und ist vom Illertal her gut einsehbar. Es werden deshalb neben den Festsetzungen zur Eingrünung auch Festsetzungen zur Farbe der Dachgestaltung, zur Fassadengliederung und Fassadengestaltung und zur Gestaltung der Werbeanlagen getroffen.

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Wassergesetz soll das Niederschlagswasser soweit dem wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen versickert oder genutzt werden.