

Landkreis Sigmaringen
Stadt Pfullendorf
Gemarkung Pfullendorf

**Bebauungsplan "Industriegebiet Mengener Straße,
1. Änderung"**

Umweltsteckbrief

Anlage 1
zur Begründung des Bebauungsplans
"Industriegebiet Mengener Straße, 1. Änderung"

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass	2
2. Bestand	3
3. Beschreibung der geplanten Veränderungen	4
4. Umweltrelevanz der Veränderungen	5
4.1 Schutzgut „Boden“	5
4.2 Schutzgut „Tiere und Pflanzen“	5
4.3 besonderer Artenschutz	6
4.4 Minimierungsmaßnahmen	6
4.5 Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen)	7
5. Monitoring	7
6. Fazit	7

1. Anlass

Die Stadt Pfullendorf beabsichtigt, im Industriegebiet Mengener Straße einen Teilbereich im Westen des Gebietes mit einer Fläche von ca. 2,5 ha neu zu überplanen. Dazu ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Industriegebiet Mengener Straße“ zu ändern. Das Industriegebiet „Mengener Straße“ liegt westlich der L 268 im Norden von Pfullendorf. Die von der geplanten Änderung (Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen) betroffene Fläche betrifft den gesamten Geltungsbereich von 2010 mit ca. 16,3 ha.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden mit Gültigkeit vom 15.09.2010 Industrieflächen festgesetzt. Zusätzlich sind dort Erschließungsstraßen mit Wendeanlagen vorgesehen. Am West- und Nordrand des Geltungsbereichs sind Gehölzstreifen und Offenlandbiotop als Pflanzgebot festgelegt. Außerdem müssen an den Rändern der Erschließungsstraßen Hochstämme gepflanzt werden.

Zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde im Jahr 2009 ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in die Schutzgüter „Boden“ und „Tiere und Pflanzen“ haben überwiegend extern stattgefunden.

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Daher ist ein weiterer detaillierter Umweltbericht nicht erforderlich. Stattdessen wird ein Umweltsteckbrief erstellt, in welchem eventuell auftretende Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 2 (3) BauGB ermittelt und bewertet werden, soweit dies für die Abwägung von Bedeutung ist. Außerdem ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch die geplanten Änderungen im Vorhaben tangiert werden.

2. Bestand

Die Flächennutzungen des genehmigten Bebauungsplans „Industriegebiet Mengener Straße“ und des geplanten Bebauungsplans „Industriegebiet Mengener Straße, 1. Änderung“ werden nach Maßgabe der Ökokontoverordnung ÖKVO bewertet und in einer Wertpunktbilanz gegenübergestellt.

Eine artenschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens i. S. von § 44 (5) BNatSchG die streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten betreffend, wurde im Zusammenhang mit der Eingriffs-/Ausgleichsregelung vom Mai 2009 für die Artengruppe der Vögel bereits durchgeführt. Damals wurden keine planungsrelevanten Vogelarten im Planungsraum festgestellt. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG konnten ausgeschlossen werden.

Weil die artenschutzrechtlichen Belange im Jahr 2009 schon abgeprüft wurden wird ein sogenannter artenschutzrechtlicher Relevanzcheck als ausreichend erachtet (siehe Anlage 2 zur Begründung).

Die östlichen und nördlichen Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Industriegebiet Mengener Straße, 1. Änderung“ sind bereits bebaut. Auf den heute noch unbebauten Flächen im Westen befindet sich intensiv genutztes Ackerland.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Industriegebiet Mengener Straße, 1. Änderung" liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Biotope nach § 33 NatSchG kommen im Geltungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung nicht vor.

Die Bewertung der Schutzgüter ist im Wesentlichen aus dem „Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Industriegebiet Mengener Straße“ vom Planungsbüro Planstatt Senner vom Mai 2009 entnommen.

3. Beschreibung der geplanten Veränderungen

Das neue Planungsziel sieht vor, den Grundstücken für Gewerbeansiedlungen einen kleineren Zuschnitt zu geben, um mehr Gewerbetreibende auf der Fläche unter zu bringen.

Dazu muss die Mengener Straße (Westteil) verlängert und die Wendeanlage nach Süden verlegt werden. Entsprechend werden auch die Standorte der geplanten Straßenbäume weiter ausgedehnt. An der Mengener Straße (Ostteil) sollen auf Höhe der Flurstücke 4565 und 4565//1 in Zukunft Zufahrten möglich sein. Dadurch fällt das Zufahrtsverbot weg, so dass der vorhandene LKW-Parkstreifen am Straßenrand nach Osten verlängert werden muss. Außerdem sollen die Grünflächen in den Wendeanlagen (pfg 2) durch gepflasterte Flächen ersetzt werden, weil diese ständig überfahren werden. Auf die Gehölzstreifen und Grünflächen an den Grenzen des Geltungsbereichs hat die Planungsänderung keinen Einfluss.

Weil es sich um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB handelt, werden die umweltrelevanten Aussagen in einem Umweltsteckbrief dokumentiert. Weil eine umfassende Eingriffs-/Ausgleichsregelung mit durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen bereits existiert, werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans in einem Soll-/Ist-Vergleich mit den Veränderungen in der neuen Planung verglichen.

4. Umweltrelevanz der Veränderungen

4.1 Schutzgut „Boden“

Die Nettoneuversiegelung nach Umsetzung des Bebauungsplans "Industriegebiet Mengener Straße, 1. Änderung" beschränkt sich auf den Wegfall der Grünflächen in den drei Wendeanlagen, der Verlängerung des LKW-Parkstreifens an der Mengener Straße (Ostteil) und der für die Verlängerung dieser Straße beanspruchten zusätzlichen Fläche in den Baugrundstücken. Weil in diesen Baugrundstücken eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt ist, beschränkt sich die Nettoneuversiegelung auf die 20 % unversiegelte Fläche in diesen Baugrundstücken. Die Nettoneuversiegelung durch die zusätzlich beanspruchte Fläche beträgt ca. 480 m².

4.2 Schutzgut „Tiere und Pflanzen“

Zur Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut "Tiere und Pflanzen" wird ein Soll-/Ist-Vergleich zwischen der Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan und den Veränderungen in der neuen Planung durchgeführt. Als Status Quo dienen die Festsetzungen des bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplans. Die Veränderungen am Status Quo betreffen die Grünflächen innerhalb der Wendeanlagen und das Straßenbegleitgrün im Bereich der geplanten LKW-Stellplätze.

Durch die Verlängerung der Mengener Straße (Westteil) werden zusätzlich 7 straßenbegleitende Bäume gepflanzt (**pfG 1**).

4.3 besonderer Artenschutz

Bei dem im Frühjahr 2022 durchgeführten Relevanzcheck wurden 20 Vogelarten im Plangebiet und dessen Umgebung festgestellt. Aus naturschutzfachlicher Sicht hat die untersuchte Fläche eine insgesamt unterdurchschnittliche Wertigkeit als Lebensraum für besonders geschützte Tierarten.

Die Feldlerche kann infolge der Nähe zum Waldrand und der vorhandenen Bebauung ausgeschlossen werden. Vorhandene Reviere liegen südlich der trennenden L 194 und werden durch das geplante Vorhaben nicht verdrängt (siehe Anlage 2 zur Begründung). Es sind keine CEF-Maßnahmen notwendig.

Von besonderer Bedeutung ist ein Brutvorkommen des Neuntöters in einer Dornenhecke außerhalb des Geltungsbereichs. Als Nahrungsraum dient der umzäunte Bereich des Versickerungsbeckens im Südwesten des Geltungsbereichs. Im Zuge der Eingrünung des Gewerbegebietes mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen wird der Lebensraum für die Art erweitert. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist nicht zu besorgen.

Die Überprüfung anderer planungsrelevanter Tierarten hat keine Funde erbracht. Auch Zauneidechsen kamen im Plangebiet nicht vor (siehe Anlage 2 zur Begründung).

4.4 Minimierungsmaßnahmen

Für die Umsetzung des Vorhabens sind keine Gehölzrodungen erforderlich. Die Baumaßnahmen finden außerhalb der Vogelbrutzeiten statt.

Überschüssiger Oberboden wird gemäß dem "Leitfaden zur Erhaltung fruchtbaren und rekultivierfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" während der Bauzeit auf einer begrüntem Oberbodenmiete gelagert.

Das Oberflächenwasser wird in einem zentralen Retentions- und Versickerungsbecken über die Bodenpassage versickert.

4.5 Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen)

Weil es sich um einen Bebauungsplan nach § 13 BauGB handelt und es bereits ein umfassendes Ausgleichsmaßnahmenkonzept vom ursprünglichen Bebauungsplan gibt, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

5. Monitoring

Um eventuellen unerwünschten Entwicklungen der aufgestellten Umweltziele rechtzeitig entgegenwirken zu können, ist eine regelmäßige Kontrolle der Entwicklungszustände bei den bereits bestehenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Gegebenenfalls müssen zusätzliche, gegensteuernde Maßnahmen eingeleitet werden. Auch die Umsetzung der Pflanzgebote wird im Zuge des Monitorings kontrolliert. Diese Aufgaben werden von einer fachkundlich ausgebildeten Person ausgeführt.

6. Fazit

Durch die beschriebenen Minimierungsmaßnahmen wird der Eingriff durch das geplante Vorhaben in Natur und Landschaft so weit wie möglich reduziert.

Die nach der Genehmigung des Bebauungsplans „Industriegebiet Mengener Straße“ vom 15.09.2010 umgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen werden weiterhin durch ein Monitoring überwacht. Unerwünschte Entwicklungen werden durch die regelmäßige Kontrolle aufgedeckt und gegensteuernde Maßnahmen eingeleitet.

Aufgestellt: 88348 Bad Saulgau, den 22.08.2022

Ingenieurbüro Karcher GmbH
Poststraße 10
88348 Bad Saulgau
Tel.: 07581 / 537333
E-Mail: info@ingenieurbuero-karcher.de