

Stadt Riedlingen
Gemarkung Riedlingen
Kreis Biberach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Flurstück 85/1 Altheimer Straße“

A. Begründung zum Bebauungsplan

B. Umweltbericht zum Bebauungsplan

C. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Anerkannt,
Riedlingen, den 22.05.2024

.....
Schafft, Bürgermeister



Aufgestellt: Fu
Riedlingen, den 15.08.2023

F U N K
I N G E N I E U R B Ü R O

Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen
Telefon: 07371 / 1800-0 – Fax: 1800-10

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|-----------|--|----|
| A. | Begründung zum Bebauungsplan | 3 |
| 1. | Ziel und Zweck der Planung | 3 |
| 2. | Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung | 4 |
| 3. | Verkehrliche Erschließung | 6 |
| 4. | Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung | 6 |
| 5. | Geologie, Altlasten | 7 |
| 6. | Bodenordnung | 7 |
| 7. | Städtebauliche Daten | 8 |
| B. | Umweltbericht | 9 |
| 1. | Einleitung | 9 |
| 1.1 | Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes | 9 |
| 1.2 | Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes | 10 |
| 2. | Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen | 11 |
| 2.1 | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) | 11 |
| 2.2 | Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | 14 |
| 2.3 | Beschreibung der geplanten Maßnahmen mit denen erhebliche und unerhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen | 17 |
| 2.4 | Eingriffs-/Ausgleichsbilanz - Eingriffsregelung nach § 1a BauGB | 19 |
| 2.5 | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten | 26 |
| 2.6 | Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs.6 Nr. 7 j BauGB | 26 |
| 3. | Zusätzliche Angaben | 26 |
| 3.1 | Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren | 26 |
| 3.2 | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung | 27 |
| 3.3 | Zusammenfassung | 28 |
| 3.4 | Quellenangaben | 29 |
| C. | Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften | 30 |

Anlage 1: „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ vom 12.Juli 2021, geändert am 14.07.2022, Büro für
Landschaftsökologie“

Anlage 2: „Lärmschutz Flurstück 85/1 Altheimer Straße Riedlingen“ vom April 2022, Büro „ISIS“

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung

Das Privatgrundstück 85/1 liegt südlich der vorhandenen Wohnbebauung am Färberweg und der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Straße „Im Beundle“. Östlich wird das Grundstück durch den städtischen Bauhof und westlich durch die Altheimer Straße (L 277) begrenzt.

Das Grundstück ist eine Altlastenverdachtsfläche und wurde vermutlich in den Jahren 1970 bis 1985 mit Erdaushub und Bauschutt und vermutlich auch untergeordnet mit Hausmüll oder hausmüllähnlichen Stoffen aufgefüllt.

Die bisherige Grundstückseigentümerin (Vorhabenträger) hat das Grundstück zwischenzeitlich an einen Bauinteressenten verkauft, der dort ein Wohnhaus errichten will. Damit wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen, der Ortsrand von Riedlingen erhält durch das geplante Naturstammhaus mit viel umgebender Grünfläche einen aufgelockerten städtebaulichen Abschluss und die Belange des Naturschutzes und der Ortsrandeingrünung werden durch das planungsrechtlich festgesetzte Feldgehölz ergänzend gesichert. Das Vorhaben entspricht somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Eine weitere bauliche Entwicklung nach Süden ist aufgrund des dort vorhandenen Biotops und des vorhandenen Überschwemmungsgebietes (HQ100) nicht möglich.

Um die bauliche Nutzung des Grundstückes vorzubereiten wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die Stadt schließt dazu vor Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag ab.

Der Bebauungsplan ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft noch nicht als Baufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird derzeit überarbeitet. Die Fläche wird in der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes mit aufgenommen.

Nach Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde wird, wegen der Unverhältnismäßigkeit zwischen dem durch den Bebauungsplan ausgelösten geringen Eingriff und dem durch die geplante Ausgleichsmaßnahme erzielten großen Ausgleich, die hier ursprünglich in planerischer Verbindung mit dem Bebauungsplan vorgesehene Ausgleichsmaßnahme vom Bebauungsplanverfahren abgetrennt. Die Planung der Ausgleichsmaßnahme wurde inzwischen als baurechtliche Ökokontomaßnahme in einem getrennten Verfahren von der Stadt Riedlingen fortgeführt. Die untere Naturschutzbehörde hat ihre Zustimmung zu den ermittelten Ökopunkten erteilt. Die Ökopunkte werden nach Umsetzung der Maßnahme in das Ökokonto der Stadt Riedlingen eingebucht.

Vom Bauinteressenten wurden deshalb die für den Ausgleich erforderlichen Ökopunkte auf dem freien Markt käuflich erworben. Der Ausgleich erfolgt nun durch eine Flächenextensivierung südwestlich von Kettenacker. Von der unteren Naturschutzbehörde wurden die käuflich erworbenen Ökopunkte als Ausgleich für das Vorhaben anerkannt.

2. Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung

Der Planbereich liegt am südlichen Rand von Riedlingen, südlich der vorhandenen Wohnbebauung des Besonderen Wohngebietes „Im Beundle“ (Bebauungsplan „Flurstücke 85 u. 85/4 am Färberweg“ aus dem Jahre 1983) und südlich des bebauten Grundstückes Färberweg 25. Östlich begrenzt der städtische Bauhof den Planbereich und westlich reicht der Planbereich bis zum Flst. 1056 (L 277, Altheimer Straße einschl. dem östlich begleitenden „Geh- und Radweg“). Westlich der Altheimer Straße liegt die Gaststätte „Metro“.

Das Flurstück 85/1 umfasst ca. 7.200 m². Es besteht im nördlichen Teil aus einer nahezu ebenen Fläche. Diese Fläche wird als Wiese genutzt. Im südlichen Anschluss fällt die Fläche um ca. 1,5 m nach Süden zur Donau Aue ab. Der südliche abfallende Bereich ist mit einem Feldgehölz bestanden. Das heutige Feldgehölz wurde aber 1998 noch als Offenlandbiotop „Landröhricht“ kartiert.

Zwischen dem Planbereich und der Altheimer Straße verläuft nach Austritt aus einem Rohr (DN 1000) ein Wassergraben der bei Trockenwetter hauptsächlich aus sauberem Drainagewasser gespeist wird. Bei Regenereignissen wird er durch Überläufe aus Rückhaltebecken mit stärker verschmutztem Wasser belastet. Der Wassergraben schwenkt an der Südwestecke des Planbereiches nach Osten ab und quert innerhalb eines Schilfröhrichts das Flurstück 1043/1 bis zum Bauhof. Dort schwenkt der Graben nach Süden ab.

Das Flurstück 85/1 wurde vermutlich in den Jahren 1970 bis 1985 mit Erdaushub und Bauschutt und eventuell auch untergeordnet mit Hausmüll oder hausmüllähnlichen Stoffen aufgefüllt. Das Flurstück umfasst die Altlastenverdachtsfläche „Altheimer Straße“ mit der Flächennummer 313. Sie wurde mit dem Handlungsbedarf „B“ (= Belassen) – Entsorgungsrelevanz bewertet. Auf der Altlastverdachtsfläche ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aus bebauten Flächen zu vermeiden, sofern kein Nachweis eines Sachverständigen erbracht wird, dass die Versickerung in einem unbelasteten Bereich erfolgt.

Die geplante Fläche auf der das Bauvorhaben errichtet werden soll liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ100-Fläche, WSP ca. 529,5 m ü. NHN) und größtenteils auch außerhalb des Hochwasserrisikogebietes (HQ-Extrem, WSP ca. 529,7 m ü. NHN).

Als Bauvorhaben ist ein Wohnhaus in Naturstambbauweise mit Nebengebäuden und Garage geplant. Die Größe der geplanten Vorhabenfläche beträgt ca. 2.380 m².

Es wird eine zweigeschossige offene Bauweise zugelassen. Durch die Ortsrandlage wird die Gebäudehöhe auf 7,5 m beschränkt.

Die Grundflächenzahl entspricht der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze.

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,7 beschränkt.

Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf max. 0,5 m über der jeweiligen Geländehöhe beim geplanten Gebäude liegen. Dabei ist zu beachten, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude grundsätzlich über dem Wasserspiegel des HQ-Extrem (ca. 529,7 m ü. NHN) zu liegen kommt.

Die Gebäudestellung ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Es wird in offener Bauweise ein Einzelhaus mit max. 3 Wohneinheiten zugelassen.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nach Vorgaben der Straßenbauverwaltung ist vom Fahrbahnrand mindestens 20 m Abstand einzuhalten. Der Abstandstreifen ist im Lageplan als „Fläche, die von Bebauung frei zu halten ist“ eingetragen. In dem Abstandstreifen sind Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig. Innerhalb des 20 m breiten Abstandstreifens bedürfen Nebenanlagen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Zum Schutz der nördlich angrenzenden Nachbargrundstücke sind am nördlichen Rand der Vorhabenfläche außerhalb der Baugrenzen Nebenanlagen, mit Ausnahme von Einzäunungen, nicht zulässig.

Die Zufahrt zum Baugrundstück im ausgewiesenen Einfahrtsbereich im Nordwesten ca. 20 m bis 25 m nördlich der vorhandenen Ortstafel. Südlich des ausgewiesenen Einfahrtsbereichs ist eine Zufahrt zur L 277 nicht zugelassen.

Wenn Luft-Wasser-Wärmepumpen im Freien aufgestellt werden, kann es zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Bei der Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen sind deshalb Lärmimmissionen zu beachten und bei Bedarf Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Vom Vorhabenträger wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro ISIS eingeholt. In Anbetracht der Nutzungen und Gebietsausweisungen (Gemengelage) im Umfeld des Bauvorhabens wird dem geplanten Wohngebäude der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugeordnet. Die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs der L 277 unterschreiten tags und nachts die schalltechnischen Orientierungswerte. Ohne Berücksichtigung des geplanten Lager- und Abstellgebäudes ist dem geplanten Wohngebäude der Lärmpegel III und mit dem geplanten Lager- und Abstellgebäude ist dem Gebäude der Lärmpegel II zuzuordnen. Die Anforderungen an diese beiden Lärmpegelbereiche bei Wohnnutzung werden in der Regel mit den üblichen Bauteilen erfüllt. Bei den gewerblichen Nutzungen der Umgebung wurde dem Autohaus Steinhart + Kraus nur ein geringes Konfliktpotential beigemessen. Bei der Gaststätte Metro wurde die Immissionspegel der Gartenwirtschaft ermittelt. Es ist von einer deutlichen Unterschreitung des Immissi-

onsrichtwertes auszugehen. Auf eine Betrachtung des Parkierungsverkehrs wird verzichtet, da nur ein geringes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen ist und der Abstand der Pkw-Stellplätze zum Gebäude über 50 m beträgt. Beim Regelbetrieb des in ca. 55 m östlich liegenden städtischen Bauhofs werden die Anforderungen an Mischgebiete deutlich unterschritten. Auch beim nächtlichen Winterbetrieb werden die Richtwerte unterschritten. Das Schallgutachten liegt den Bebauungsplanunterlagen bei. Ergänzend wird trotzdem auf mögliche Lärmemissionen durch umliegende gewerbliche Flächen hingewiesen. Die Emissionen sind zu dulden.

Der vorhandene Gehölzbestand wird durch Festsetzungen erhalten und geschützt. Er dient auch als Eingrünung des Baugebietes nach Süden und Westen.

Die durch die Bebauung nicht benötigte Wiesenfläche im Osten wird entsprechend den Festsetzungen extensiviert und ökologisch aufgewertet.

Zum Schutz von vorhandenen Zauneidechsen werden entsprechend dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Minderungsmaßnahmen und funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt.

Südlich des Geltungsbereiches ist von der Stadt Riedlingen eine, mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte, umfangreiche Ökokontomaßnahme geplant.

3. Verkehrliche Erschließung

Die geplante Bebauung wird im Nordosten an die Altheimer Straße (L 227) angeschlossen. Die geplante Zufahrt liegt nördlich der Ortstafel. Der Zufahrtsbereich wurde im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Tübingen, Referat 45 – Straßenbetrieb und Verkehrstechnik abgestimmt.

Nach Vorgabe der Straßenbehörde wurden im Bebauungslageplan bei der geplanten Einfahrt Sichtflächen zur L 277 einschließlich des dazu parallel geführten Radwegs eingetragen.

4. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung

Die geplante Bebauung entwässert im Trennsystem.

Das Niederschlagswasser wird, da eine Versickerung aus behördlicher Sicht nicht gewünscht ist, südlich des Planbereiches auf Flst. 1043/1 in den verbeiführenden Wassergraben eingeleitet.

Der Schmutzwasseranschluss erfolgt über einen Anschluss an den vorhandenen Hauskontrollschacht des Gebäudes Färberweg 25. Dazu ist eine Querung des im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Flst. 85/15 erforderlich.

Die Trinkwasserversorgung des einzelnen Bauplatzes erfolgt durch einen privaten Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung im Färberweg. Dazu ist eine Querung des im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Flst. 85/15 erforderlich.

Die Bereitstellung der Löschwasserversorgung erfolgt über vorhandene Hydranten z. B. in der Altheimer Straße, im Färberweg und Im Beundle und über die Donau und die Wassergräben in der Umgebung.

5. Geologie, Altlasten

Im Zuge eines damals auf dem Flurstück geplanten Netto-Lebensmittelmarktes wurde im Jahre 2002 eine Baugrunduntersuchung vorgenommen. Dabei wurden 4 Bohrungen und 4 Rammsondierungen abgeteuft.

Unterhalb einer 0,10 m bis 0,15 m dünnen Mutterbodendecke wurden 1,70 m bis 2,15 m starke Erdauffüllungen auch mit Ziegelresten angetroffen. Auffälligkeiten oder Hinweise auf Hausmüll oder hausmüllähnliche Stoffe konnten in den 4 Aufschlüssen nicht beobachtet werden. Unterhalb der Auffüllungen folgt eine um 1 m mächtige Schicht Auelehm. Der Auelehm wird von einer gut 0,5 m dicken Sandlage unterlagert. Als tiefste erschlossene Schicht wurde Donaukies aufgeschlossen.

Nach Auskunft des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau stehen im tieferen Untergrund die Gesteine des Oberen Juras an. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Bei den Bohrungen 2002 wurde im Donaukies Grundwasser angetroffen. Nach Bohrende stiegen die Wasserstände im Bereich des Bauvorhabens bis auf ca. 2,0 m bis 2,5 m unter Geländen (ca. 527,6 m ü. NN) an.

Im Bereich des Plangebietes befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 313. Diese ist mit Handlungsbedarf „B“ (= Belassen) – Entsorgungsrelevanz bewertet. Bei Eingriffen in diese Fläche muss mit belastetem Bodenmaterial gerechnet werden, welches gegebenenfalls von einem Sachverständigen zu klassifizieren ist, um die umweltgerechte Verwertung sicher zu stellen.

6. Bodenordnung

Das Flurstück 85/1 ist inzwischen im Eigentum des Bauinteressenten.

7. Städtebauliche Daten

| | | | |
|--------------------------------------|----------------------|---|-------|
| Gesamtfläche des Plangebietes – ca.: | 7.180 m ² | = | 100 % |
| Vorhabenfläche ca.: | 2.380 m ² | = | 33 % |
| extensive Wiese mit Steinriegel ca.: | 1.440 m ² | = | 20 % |
| Feldgehölz ca.: | 3.360 m ² | = | 47 % |

B. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Vorhabenträgerin hat das bisher sich in ihrem Eigentum befindliche Flurstück 85/1 an einen Bauinteressenten veräußert, der darauf ein Wohnhaus errichten will. Das Flurstück liegt im Außenbereich. Um eine Bebauung des Grundstückes vorzubereiten ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich. Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Riedlingen. Die Planfläche beträgt ca. 0,7 ha.

Der Ortsrand von Riedlingen erhält auf dem Flurstück 85/1 durch das geplante Naturstammhaus einen aufgelockerten städtebaulichen Abschluss, es wird Wohnraum geschaffen, das vorhandene Feldgehölz wird planerisch ergänzend gesichert und die verbleibende Fettwiese wird durch die geplante Extensivierung ökologisch aufgewertet.

Der verkehrliche Anschluss an die L 277 (Altheimer Straße) erfolgt im Nordwesten des Plangebietes.

Das Flurstück ist eine Altlastenverdachtsfläche und wurde vermutlich in den Jahren 1970 bis 1985 mit Erdaushub und Bauschutt und vermutlich auch untergeordnet mit Hausmüll oder hausmüllähnlichen Stoffen aufgefüllt.

Die mit dem Hauptgebäude bebaubaren Flächen liegen außerhalb des Überschwemmungsgebietes und außerhalb des Hochwasserrisikogebietes. Die mit Nebenanlagen bebaubare Flächen liegen außerhalb des Überschwemmungsgebietes, aber teilweise innerhalb des Hochwasserrisikogebietes (HQ-Extrem). Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ100) liegen lediglich nichtbebaubaren Flächen.

Zur Beachtung möglicher artenschutzfachlicher Belange wurde 2021 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der 2022 geändert wurde. Das Vorhaben verstößt bei Umsetzung einer Minderungsmaßnahme und einer funktionserhaltenden Maßnahme nicht gegen die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird der Eingriff durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bewertet. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist in den Umweltbericht eingefügt. Der erforderliche Ausgleich für den ermittelten Eingriff wurde vom Bauinteressenten käuflich erworben.

Die im südlichen Anschluss des Bebauungsplans, vom Bebauungsplanverfahren abgekoppelte städtische baurechtliche Ökokontomaßnahme („Nasswiese auf Flurstück 1123“) wertet zusätzlich den Ortsrand und weiterer in der Nähe liegenden Naturschutzflächen (Offenlandbiotopfläche, Kernflächen von Biotopverbundsystemen, Fläche eines FFH-Gebietes und Fläche eines Naturschutzgebietes) naturschutzfachlich auf.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie den Naturschutzgesetzen, dem Bundes-Bodenschutzgesetz und den Wassergesetzen sind das Baugesetzbuch (BauGB) und hier die Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und die Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Durch das an den Vorhabenbereich anschließende geschützte Offenlandbiotop sind das Naturschutzgesetz des Bundes und das Landesnaturschutzgesetz besonders zu beachten. Um die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetz (§ 44 ff. BNatSchG) zu beachten und die Belange des Artenschutzes abgrenzen zu können, wurde begleitend zum Bebauungsplanverfahren ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ erstellt.

Durch die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen sind die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, die TA-Lärm und die DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau zu beachten. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde eine Schalltechnische Berechnung erstellt.

Der Planbereich liegt in Teilen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und im Hochwasserrisikogebiet. Deshalb sind das Wassergesetz von Baden-Württemberg und das Wasserhaushaltsgesetz besonders zu berücksichtigen.

Die im Planbereich und im weiteren Umgriff des Planbereichs liegenden FFH-Gebiete, Offenlandbiotope, Biotopverbundsysteme und Naturschutzgebiete werden bei der Planung beachtet.

Die Planfläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des GVV Riedlingen noch als Fläche für die Landwirtschaft und Altablagerungsfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird derzeit überarbeitet. Die Fläche wird als geplante Wohnbaufläche in die Überarbeitung des Flächennutzungsplans mit aufgenommen. Die Ziele der Regionalplanung werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

| Schutzgut | Beschreibung des Bestandes |
|--|---|
| Mensch, Gesundheit, Erholung | <ul style="list-style-type: none"> - Vorhandene Fläche mit Feldgehölz und Wiesennutzung. Die Fläche ist nach Süden und Westen hin fast vollständig eingegrünt und deshalb schlecht einsehbar. Es handelt sich um eine für die Öffentlichkeit nicht zugängliche, teilweise eingezäunte private Fläche. Die Planfläche hat keine direkte Bedeutung für die Naherholung. - Auf die Planfläche wirken die Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr von der im Westen vorbeiführenden L 277 ein. Zur Beurteilung der einwirkenden Lärmimmissionen wurde durch ein Fachbüro eine schalltechnische Berechnung erstellt. - Gewerbliche Lärmimmissionen werden durch eine Gaststätte, ein Autohaus und durch den städtischen Bauhof verursacht. Zur Beurteilung der einwirkenden Lärmimmissionen wurde durch ein Fachbüro eine schalltechnische Berechnung erstellt. - Sonstige relevante gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe mit Lärm- oder auch Geruchsmissionen sind in der unmittelbaren Umgebung keine vorhanden. <p style="text-align: center;">Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unveränderte Nutzung der Wiesenfläche durch die Landwirtschaft und weitere Sukzession der Gehölzflächen sind zu erwarten. - Ein Vorhaben zur Ortsrandentwicklung und zur Wohnraumschaffung kann nicht umgesetzt werden. |
| Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | <ul style="list-style-type: none"> - Beim Plangebiet handelt es sich um eine aufgefüllte nahezu ebene Fläche, die zu ca. 50% als Fettwiese genutzt wird und zu ca. 50% mit einem Feldgehölz bestockt ist. Nach Süden fällt die Fläche um ca. 1,5 m zur Donau Aue hin ab. - Zur artenschutzfachlichen Beurteilung der geplanten Bebauung hat das Fachbüro „Josef Grom, Büro für Landschaftsökologie einen „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ erstellt. Das Ergebnis des Fachbeitrages ist den Unterlagen beigelegt. Das Gelände wurde mehrfach begangen und das Vorhaben bezüglich der Auswirkungen auf relevante Tierarten wie Zauneidechse, Fledermäuse, Haselmaus, Totholzkäfer und weiteren europarechtlich streng geschützte Tier- und Pflanzenarten hin beurteilt. <p>Zur speziellen Erfassung der Zauneidechse wurden 4 Begehungen vorgenommen, dabei gelangen nur 3 Nachweise. Ein Fundort lag innerhalb der geplanten Baufläche.</p> <p>Zur Erfassung der Vogelfauna wurde zwei qualifizierte Begehungen des Planbereiches und dessen Umgebung durchgeführt und die Fundorte in eine Karte eingetragen. Insgesamt wurden 50 Vogelarten nachgewiesen. Innerhalb der geplanten Baufläche brüten keine Vögel. Im angrenzenden Feldgehölz wurden nur Reviere von häufigen und weit verbreiteten Gehölzbrütern kartiert.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im südlichen Teil des Flst. 85/1 liegt eine Teilfläche des geschützten Offenlandbiotops Nr. 178224260143 „Feuchtgebiet und Hecke am Ortsrand südlich von Riedlingen“. Das Biotop besteht aus zwei Teilflächen, einer Teilfläche östlich der Altheimer Straße und einer Teilfläche westlich der Altheimer Straße. Auf der im Planbereich liegenden östlichen Teilfläche wurden 1998 Landschilfröhrichte, Entwässerungsgräben und Großseggenriede, aber keine Gehölze, kartiert. Es ist deshalb davon auszugehen, dass bei den 1998 vorherrschenden Kartierungsmöglichkeiten das Offenlandbiotop in der Lage zu weit nördlich eingetragen und somit das Feldgehölz auf Flst. 85/1 irrtümlich als geschütztes Biotop in das amtliche Kartenmaterial aufgenommen wurde. - Flst. 85/1 lag bis 2020/2021 noch vollständig in der 2012 ausgewiesenen Kernfläche eines Biotopverbundsystems mittlerer Standorte. In den 2020/2021 geänderten offiziellen Karten mit teilweise geänderten Biotopverbundsystemflächen ist nun nur noch der westliche Bereich des Feld- |

| Schutzgut | Beschreibung des Bestandes |
|-----------|--|
| | <p>gehölzes als Kernfläche eines Biotopverbundsystems mittlerer Standorte dargestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die südliche Teilfläche des Feldgehölzes auf Flst. 85/1 liegt innerhalb einer Kernfläche eines Biotopverbundsystems feuchter Standorte. - Ca. 150 m östlich des geplanten Vorhabens liegt das FFH-Gebiet 7922342 „Donau zwischen Riedlingen und Sigmaringen“. - Ca. 200 m östlich des geplanten Vorhabens liegt das Naturschutzgebiet 4.158 „Ofenwisch“. - Vogelschutzgebiete sind in der Umgebung keine vorhanden. - Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für Beeinträchtigung von FFH-, Vogelschutz- und Naturschutzgebieten sind nicht gegeben. <p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unveränderte Nutzung der Wiesenfläche durch die Landwirtschaft und weitere Sukzession der Gehölzflächen sind zu erwarten. Keine zusätzliche planungsrechtliche Sicherung des Feldgehölzes und keine naturschutzfachliche Aufwertung durch die Extensivierung der Wiese. - Keine Änderung in Bezug auf Schutzgut zu erwarten. |
| Fläche | <ul style="list-style-type: none"> - „Unversiegelte“ Altlastverdachtsfläche, aufgefüllt mit Erdaushub, Bauschutt, event. Hausmüll und hausmüllähnlichen Stoffe (siehe auch bei Schutzgut Boden). - Landwirtschaftliche Nutzung der Wiesenfläche. <p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unveränderte Nutzung der Wiesenfläche durch die Landwirtschaft und weitere Sukzession der Gehölzflächen sind zu erwarten. - Keine Veränderung in Bezug auf das Schutzgut zu erwarten. |
| Boden | <ul style="list-style-type: none"> - Das Flurstück 85/1 wurde vermutlich in den Jahren 1970 bis 1985 mit Erdaushub und Bauschutt und eventuell auch untergeordnet mit Hausmüll oder hausmüllähnlichen Stoffen aufgefüllt. Das Flurstück ist deshalb als Altlastenverdachtsfläche Nr. 313 (Altablagerung Altheimer Straße) erfasst. Die Fläche ist mit dem Handlungsbedarf „B“ (= Belassen) – Entsorgungsrelevanz bewertet. Durch die vorgenommene Auffüllung ist das Schutzgut Boden bereits erheblich beeinträchtigt. Eine Unterkellerung der Gebäude ist nicht geplant und somit auch kein direkter Eingriff in die Altlast. - Im Bereich des Vorhabens steht nach der offiziellen Bodenkarten „Kalkhaltiger Auengley aus Auenlehm“ an. Nach einem 2002 erstellten Baugrundgutachten wurde unterhalb den 1,5 m bis 2,3 m starken Auffüllungen der Auenlehm erbohrt. <p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung des bisherigen Zustandes. Keine Änderung in Bezug auf Schutzgut zu erwarten. |
| Wasser | <ul style="list-style-type: none"> - Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen festgesetzte Überschwemmungsgebiete (HQ10-Fläche, HQ50-Fläche und HQ100-Fläche) und ein Hochwasserrisikogebiet (HQ-Extrem). Die direkte Vorhabenfläche (Fläche innerhalb Baugrenze) liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ100-Fläche) und außerhalb der HQ-Extremfläche. Im südlichen Bereich der Vorhabenfläche ist durch eine Bebauung mit Nebenanlagen im geringen Umfang ein Hochwasserrisikogebiet (HQ-Extrem) betroffen. - Quellschutzgebiete und Wasserschutzgebiete sind in der weiteren Umgebung keine vorhanden. - Auf der Altlastverdachtsfläche ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aus bebauten Flächen zum Schutz des Grundwassers zu vermeiden. Es liegt deshalb bereits eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Altablagerungen vor. |

| Schutzgut | Beschreibung des Bestandes |
|--|---|
| | <p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Änderungen in Bezug auf das Schutzgut zu erwarten. |
| Klima, Luft | <ul style="list-style-type: none"> - Geringe klimatische Bedeutung. - Gute Luftqualität. |
| | <p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Änderungen in Bezug auf das Schutzgut zu erwarten |
| Landschaft | <ul style="list-style-type: none"> - Der Planbereich liegt am südlichen Ortsrand von Riedlingen. Der Planbereich besteht im nördlichen Teil aus einer nahezu ebenen Fläche. Diese Fläche wird als Wiese genutzt. Im südlichen Teil fällt die ebene Fläche um ca. 1,5 m nach Süden ab. Der südliche abfallende Bereich ist mit einem Feldgehölz bestanden. Die Fläche ist nach Süden und Westen hin fast vollständig eingegrünt und deshalb schlecht einsehbar. - An den Planbereich schließen sich nach Norden eine Wohnbebauung, nach Osten der städtische Bauhof, nach Süden, optisch durch das Feldgehölz abgeschirmt, ein Schilfröhricht und nach Westen, ebenfalls größtenteils durch das Feldgehölz abgeschirmt, die Altheimer Straße und die Gaststätte „Metro an. - Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmale sind im weiteren Planbereich keine vorhanden. |
| | <p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Änderungen in Bezug auf das Schutzgut zu erwarten. |
| Kultur- und Sachgüter | <ul style="list-style-type: none"> - Kulturgüter und Sachgüter sind keine bekannt. |
| | <p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Änderungen in Bezug auf das Schutzgut zu erwarten. |
| Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | <ul style="list-style-type: none"> - Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht bekannt. |
| | <p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Änderungen in Bezug auf das Schutzgut zu erwarten. |

2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

| Schutzgut | Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und durch den Betrieb des geplanten Vorhabens | Bewertung der Erheblichkeit |
|---|--|---|
| Mensch, Gesundheit, Erholung | Baubedingte Auswirkungen: | |
| | - Erhöhte Lärm-, Erschütterungs- und Staubbelastung während der Bauarbeiten. | - gering |
| | Anlagebedingte Auswirkungen: | |
| | - Veränderung des Landschaftsbildes durch das Wohngebäude mit Nebenanlagen. | - gering |
| | - Verringerte landwirtschaftliche Produktion durch Verkleinerung (um ca. 0,2 ha) und Extensivierung der Wiesenfläche (um ca. 0,2 ha). | - gering |
| | - Schaffung von Wohnraum. | - positive Umweltauswirkung zu erwarten |
| Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | Betriebsbedingte Auswirkungen: | |
| | - Zur Beachtung der Schallimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung mit schalltechnischen Berechnungen erstellt. In Anbetracht der Nutzungen und Gebietsausweisungen (Gemengelage) im Umfeld des Bauvorhabens wird dem geplanten Wohngebäude der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugeordnet. Danach sind keine gesonderten Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs der L 277 unterschreiten tags und nachts die schalltechnischen Orientierungswerte. Die Anforderungen an die für eine Wohnnutzung ermittelten Lärmpegelbereiche werden in der Regel mit den üblichen Bauteilen erfüllt. | - mittel |
| | - Bei den gewerblichen Nutzungen der Umgebung wurde dem Autohaus Steinhart + Kraus nur ein geringes Konfliktpotential beigemessen. Bei der Gaststätte Metro wurde die Immissionspegel der Gartenwirtschaft ermittelt. Es ist von einer deutlichen Unterschreitung des Immissionsrichtwertes auszugehen. Auf eine Betrachtung des Parkierungsverkehrs wird verzichtet, da nur ein geringes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen ist und der Abstand der Pkw-Stellplätze zum Gebäude über 50 m beträgt. | - gering |
| | - Vom städtischen Bauhof im Osten hält das geplante Wohngebäude einen Mindestabstand von ca. 60 m ein. Beim Regelbetrieb des städtischen Bauhofs werden die Anforderungen an Mischgebiete deutlich unterschritten. Auch beim nächtlichen Winterbetrieb werden die Richtwerte unterschritten. | - gering |
| | - Auf die angrenzenden Flächen sind durch das Vorhaben keinen nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. | - gering |
| Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | Baubedingte Auswirkungen: | |
| | - Erhöhte Lärm- und Staubbelastung während der Bauarbeiten. | - gering |
| | - Verdichtung von bereits beeinträchtigten Böden bei den Bauarbeiten. | - gering |
| | - Eine Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos von Zauneidechsen werden durch eine Minderungsmaßnahme und eine funktionserhaltende Maßnahme ausgeschlossen. | - gering |
| | Anlagebedingte Auswirkungen: | |
| - Bebauung von unbebautem Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Im Speziellen eine Überbauung einer relativ artenarmen Wiesenflächen durch das Vorhaben (ca. 0,2 ha). | - mittel | |
| - Auswirkungen auf Tierarten wurden artenschutzfachlich untersucht. Der Planbereich besitzt insgesamt für Tier- und Pflanzenarten insgesamt nur eine geringe bis mittlere Bedeutung. Eine Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos von Zauneidechsen werden durch eine Minderungsmaßnahme und eine funktionserhaltende Maßnahme | - gering | |

| Schutzgut | Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und durch den Betrieb des geplanten Vorhabens | Bewertung der Erheblichkeit |
|-----------|--|---|
| | <p>ausgeschlossen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung des Biotops bzw. des Feldgehölzes durch geplante Bebauung. - Durch den großen Abstand zwischen dem Vorhaben (Wohngebäude) und dem FFH-Gebiet kann eine Beeinträchtigung auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Bestehende Bebauungen z. B. Wohngebäude und der Bauhof der Stadt Riedlingen liegen zudem deutlich näher an dem FFH-Gebiet bzw. liegen zwischen der geplanten Bebauung und dem FFH-Gebiet. - Das geplante Vorhaben greift nicht direkt in die Kernfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte ein. Kernräume und Suchräume sind nicht betroffen. Es deshalb sind nur geringe Auswirkungen auf das Biotopverbundsystem zu erwarten. Das Vorhaben wurde im Vorgriff mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. - In die ausgewiesenen Kernfläche des Biotopverbundsystems feuchter Standorte wird durch das geplante Vorhaben nicht direkt eingegriffen. Es sind deshalb nur geringe Auswirkungen auf das Biotopverbundsystem feuchter Standorte zu erwarten. Das Vorhaben wurde im Vorgriff mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. - Beim Naturschutzgebiet „Ofenwisch“ kann durch den großen Abstand zwischen dem Vorhaben (Wohnbebauung) und dem Naturschutzgebiet eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele ausgeschlossen werden. Bestehende Bebauungen z. B. Wohngebäude und der Bauhof der Stadt Riedlingen liegen ebenso deutlich näher an dem Naturschutzgebiet bzw. liegen zwischen der geplanten Bebauung und dem Naturschutzgebiet. <p>Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. - Aufwertung der Wiesenflächen durch die planerischen Festsetzungen zur Extensivierung. | <ul style="list-style-type: none"> - mittel - gering - gering - gering - gering - gering - gering - positive Umweltauswirkung zu erwarten |
| Fläche | <p>Baubedingte und anlagebedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überbauung von unbebauter Altlastenverdachtsfläche (ca. 0,2 ha). | <ul style="list-style-type: none"> - mittel |
| | <p>Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. | <ul style="list-style-type: none"> - gering |
| Boden | <p>Baubedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Belastung durch Baustellenverkehr, Aushub, Umlagerung, Verdichtung und Lagerung von Baumaterial auf Altlastenverdachtsfläche. <p>Anlagebedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlust bereits reduzierter Bodenfunktion auf Altlastenverdachtsfläche durch geplante Überbauung. (0,2 ha). <p>Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. | <ul style="list-style-type: none"> - gering - mittel - gering |
| Wasser | <p>Baubedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. | <ul style="list-style-type: none"> - gering |

| Schutzgut | Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und durch den Betrieb des geplanten Vorhabens | Bewertung der Erheblichkeit |
|--|---|--|
| | <p>Anlagebedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzlich ist keine negative Beeinflussung des Grundwassers durch die geplante Wohnbebauung zu erwarten. Im Speziellen vermindert die geplante Versiegelung eine Regenwasserversickerung durch Altlastverdachtsfläche hindurch. Es kann deshalb von einer verringerten Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser ausgegangen werden. - Mit Nebenanlagen bebaubare Teilflächen liegen nur innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes und nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. <p>Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. - Mit Nebenanlagen bebaubare Teilflächen liegen innerhalb nur eines Hochwasserrisikogebietes und nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. | <ul style="list-style-type: none"> - gering - gering - gering - gering |
| Klima, Luft | <p>Baubedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhte Lärm- und Staubbelastung während den Bauarbeiten. <p>Anlagebedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlust von klimawirksamer Verdunstungsfläche (ca. 0,2 ha). <p>Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung der Lufttemperatur durch Heizwärme und Wärmeabstrahlung. | <ul style="list-style-type: none"> - gering - gering - gering |
| Land-schaft | <p>Baubedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. <p>Anlagebedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante nur 7,5 m hohe Bebauung wird durch die bereits vorhandene Bebauung im Norden, Osten und Westen und durch die vorhandene Eingrünung mit dem Feldgehölz im Süden und Westen vermindert. <p>Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. | <ul style="list-style-type: none"> - gering - gering - gering |
| Kultur- und Sach-güter | <p>Baubedingte Auswirkungen: Keine</p> <p>Anlagebedingte Auswirkungen: Keine</p> <p>Betriebsbedingte Auswirkungen: Keine</p> | <ul style="list-style-type: none"> - --- - --- - ---- |
| Wechsel-wirkungen zwischen den Schutz-gütern | <p>Bau-, Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. | <ul style="list-style-type: none"> - gering |

Umweltauswirkung des Vorhabens auf die Umweltbelange Emissionen und Abfall sind nur im sehr geringen Umfang vorhanden. Auf eine Beschreibung wird deshalb verzichtet.

2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen mit denen erhebliche und unerhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

Schutzgut Mensch, Gesundheit, Erholung

- Zur Beachtung der Schallimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung mit schalltechnischen Berechnungen erstellt. Danach sind keine gesonderten Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Anforderungen an die ermittelten Lärmpegelbereiche werden in der Regel mit den üblichen Bauteilen erfüllt.
- Die einwirkenden Lärmimmissionen der L 277 und der Gaststätte „Metro“ werden durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan im Westen und Südwesten dargestellte Bebauung mit Nebenlagen zusätzlich vermindert.
- Schutz der vorhandenen Eingrünung der Planfläche.
- Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe auf 7,5 m.

Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

- Artenschutzfachliche Untersuchung durch ein Fachbüro. Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf Eidechsen auszuschließen werden als Minderungsmaßnahmen im geplanten Baubereich vor Beginn der Baumaßnahmen mögliche Zauneidechsen vergrämt und trotzdem aufgefundene Zauneidechsen umgesetzt. Als funktionserhaltende Maßnahme wird im östlichen Teil des Flst. 85/1 ein Steinriegel für Eidechsen angelegt. Bei Berücksichtigung der im „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ vorgeschlagenen Maßnahmen werden durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände für gemeinschaftlich geschützte Arten und für streng geschützte Arten ausgelöst. Das Vorhaben ist artenschutzrechtlich zulässig.
- Durch die geplante Bebauung wird in das im Planbereich liegende Feldgehölz nicht eingegriffen. Es sind deshalb keine erheblichen Beeinträchtigungen des Feldgehölzes zu erwarten. Das Vorhaben wurde im Vorgriff mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
- Aufwertung von Flächen an anderer Stelle durch die vom Bauinteressenten erworbenen Ökopunkte für eine Flächenextensivierung südwestlich von Kettenacker.
- Aufwertung durch die von Stadt geplante Ökokontomaßnahme südlich des Planbereiches.
- Zum Schutz von Kleinsäugetern und Amphibien müssen die Zäune mindestens 10 cm Abstand zwischen Geländeoberkante und Zaununterkante besitzen.
- Schaffung von artenreichen Wiesenflächen durch extensivere Nutzung der verbleibenden Wiesenflächen.
- Festsetzungen zum Bodenschutz.
- Die Beleuchtung im Plangebiet erfolgt entsprechend dem Stand der Technik mit nach unten gerichtetem Lichtkegel und insektenfreundlichen Leuchten.

Schutzgut Fläche

- Beschränkung der versiegelten Fläche durch die Festsetzung GRZ 0,4.
- Bebauung einer Altlastverdachtsfläche mit bereits reduzierten Bodenfunktionen.

Schutzgut Boden

- Festsetzungen zum Bodenschutz.
- Bebauung auf einer Altlastverdachtsfläche mit reduzierten Bodenfunktionen.

Schutzgut Wasser

- Das anfallende Niederschlagwasser wird entsprechend § 55 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah in den südlich vorbeifließenden Wassergraben eingeleitet.
- Verminderung einer möglichen Grundwasserverschmutzung durch die geplante Versiegelung der Altlastverdachtsfläche.
- Geordnete Schmutzwasserbeseitigung durch eine Entsorgung über die öffentliche Kanalisation im Färberweg.

Schutzgut Klima und Luft

- Erhaltung von kleinklimatisch wirksamen Grün- und Freiflächen.
- Maßnahmen zu Nutzung von regenerativen Energien entsprechend den gesetzlichen Vorgaben.
- Erstellung des Wohnhauses aus nachwachsenden Rohstoffen (Holzstambauweise). Erstellung der Nebengebäude in Holzbauweise.

Schutzgut Landschaft

- Erhaltung der vorhandenen Eingrünung der Planfläche (Feldgehölz) im Osten, im Süden und im Westen.
- Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

- Es sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Umweltbelange Emissionen und Abfall

- Umweltauswirkung des Vorhabens auf die Umweltbelange Emissionen und Abfall sind nur im sehr geringen Umfang vorhanden. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich sind deshalb nicht erforderlich.

2.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz - Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

Grundlage der Bewertung ist das in der Ökokontoverordnung verankerte Bewertungsschema. In dieses Bewertungsschema fließen neben dem Schutzgut "Tiere und Pflanzen" auch die Schutzgüter "Boden" einschl. "Wasser" mit ein.

Das Schutzgut Boden ist durch die vorhandene flächige Auffüllung/Altlast bereits vorbelastet. Die Bewertung der dadurch verringerten Bodenfunktionen wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt Fachbereich Altlasten/Bodenschutz abgestimmt.

2.4.1 Beschreibung und Bewertung des Ausgangszustandes

| Biotopmaßnahmen: | | ÖP/m ² oder St. | m ² oder St. | ÖP |
|---|---|-------------------------------|----------------------------|---------------|
| Biototyp/-Nr.: | Beschreibung/Ausprägung | | | |
| 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte | artenarme Ausbildung, geringe Artenvielfalt | 10 | 3.818 | 38.180 |
| 41.10 Feldgehölz | | 17 | 3.364 | 57.188 |
| Zwischensumme Biotopmaßnahmen: | | | 7.182 | 95.368 |

| Bodenmaßnahmen: | | FIPU | AKI-WAS | NAT-BOD | NAT-VEG | GES-BEW | Öko-punkte pro m ² | Fläche | Öko-punkte |
|--|--|------|---------|---------|---------|---------|----------------------------------|--------|--------------|
| Flst.Nr. | | | | | | | | | |
| Flst. Nr. 85/1: Altlastverdachtsfläche 313, Ablagerung "Altheimer Straße" Ablagerung mit Erdaushub und Bau-schutt, untergeordnet mit Hausmüll, auf der Fläche sollte möglichst keine Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen => deshalb reduzierte Bodenfunktionen) | | 0 | 0 | 1 | x | 0,33 | 1,33 | 7.182 | 9.552 |
| Zwischensumme Bodenmaßnahmen: | | | | | | | | 7.182 | 9.552 |

Gesamtsumme:

104.920

2.4.2 Beschreibung und Bewertung des Zielzustandes

| Biotopmaßnahmen: | | ÖP/m ² oder St. | m ² oder St. | ÖP |
|--|--|-------------------------------|----------------------------|---------------|
| Biototyp/-Nr.: | Beschreibung/Ausprägung | | | |
| 60.10 von Bauwerken bestandene Flächen | Vorhabenfläche 2376 m ² x 0,6 = maximale versiegelte Fläche 1.426 m ² | 1 | 1.426 | 1.426 |
| 60.60 Garten | Vorhabenfläche 2376 m ² x 0,4 = minimale nicht versiegelte Gartenflä- che 950 m ² | 6 | 950 | 5.700 |
| 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte | aufwertend, Erhöhung der Artenzahl durch extensive Nutzung (max. 2 x Mahd/Jahr, Mähgut abräumen, keine Düngung) | 13 | 1.427 | 18.551 |
| 21.41 Anthropogene Gesteinshalde | Steinriegel für Zauneidechsen | 18 | 15 | 270 |
| 41.10 Feldgehölz | | 17 | 3.364 | 57.188 |
| Zwischensumme Biotopmaßnahmen: | | | 7.182 | 83.135 |

| Bodenmaßnahmen: | | | | | | | | |
|--|------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------------------------------|--------|----------------|
| Flst.Nr. | FIPU | AKI- WAS | NAT- BOD | NAT- VEG | GES- BEW | Öko- punkte pro m ² | Fläche | Öko- punkte |
| versiegelte Vorhabenfläche: 2.376 m ² x 0,6 = 1.426 m ² | 0 | 0 | 0 | x | 0,00 | 0,00 | 1.426 | 0 |
| nicht versiegelte Vorhabenfläche: 2.376 m ² x 0,4 = 950 m ² , Beschreibung Altlast- verdachtsfläche siehe oben | 0 | 0 | 1 | x | 0,33 | 1,33 | 950 | 1.264 |
| nicht versiegelte festgesetzte Grünflä- chen = 4.806 m ² , Beschreibung Altlast- verdachtsfläche siehe oben | 0 | 0 | 1 | x | 0,33 | 1,33 | 4.806 | 6.392 |
| Zwischensumme Bodenmaßnah- men: | | | | | | | 7.182 | 7.656 |

Gesamtsumme:

90.791

2.4.3 Vergleich Zielzustand mit Ausgangszustand

| | Ausgangswert (ÖP) | Zielwert (ÖP) | | Ergebnis (ÖP) |
|------------------|----------------------|------------------|---|------------------|
| Biotopmaßnahmen: | 95.368 | 83.135 | - | 12.233 |
| Bodenmaßnahmen: | 9.552 | 7.656 | - | 1.896 |
| Gesamtsummen | 104.920 | 90.791 | - | 14.129 |

Durch die Berechnung des Eingriffs auf Flst. 85/1 werden **14.129 Ökominuspunkte** ermittelt.

Der Ausgleich erfolgt durch den Erwerb der erforderlichen Ökopunkte von einer durch das Landratsamt Sigmaringen anerkannte Ökokontomaßnahme aus dem Naturraum „Schwäbische Alb“. Es handelt sich um eine Extensivierung südwestlich von Kettenacker. Die Ökokontomaßnahme wird als Kompensation für den Bebauungsplan durch das Landratsamt Biberach anerkannt.

Stadt Riedlingen - Gemarkung Riedlingen - Kreis Biberach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Flurstück 85/1 Altheimer Straße“

Begründung zum Bebauungsplan / Umweltbericht / Begründung zu den Örtl. Bauvorschriften vom 15.08.2023



Stadt Riedlingen - Gemarkung Riedlingen - Kreis Biberach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Flurstück 85/1 Altheimer Straße“

Begründung zum Bebauungsplan / Umweltbericht / Begründung zu den Örtl. Bauvorschriften vom 15.08.2023



Zeichnung: L:\Verschiedenes\Riedlingen\80_263_Bebauungsplan Flst. 85.1_Altheimer_Straße\A_Plaene\Entwurf\LP_Bilanzierung_BP.dwg

Stadt Riedlingen - Gemarkung Riedlingen - Kreis Biberach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Flurstück 85/1 Altheimer Straße“

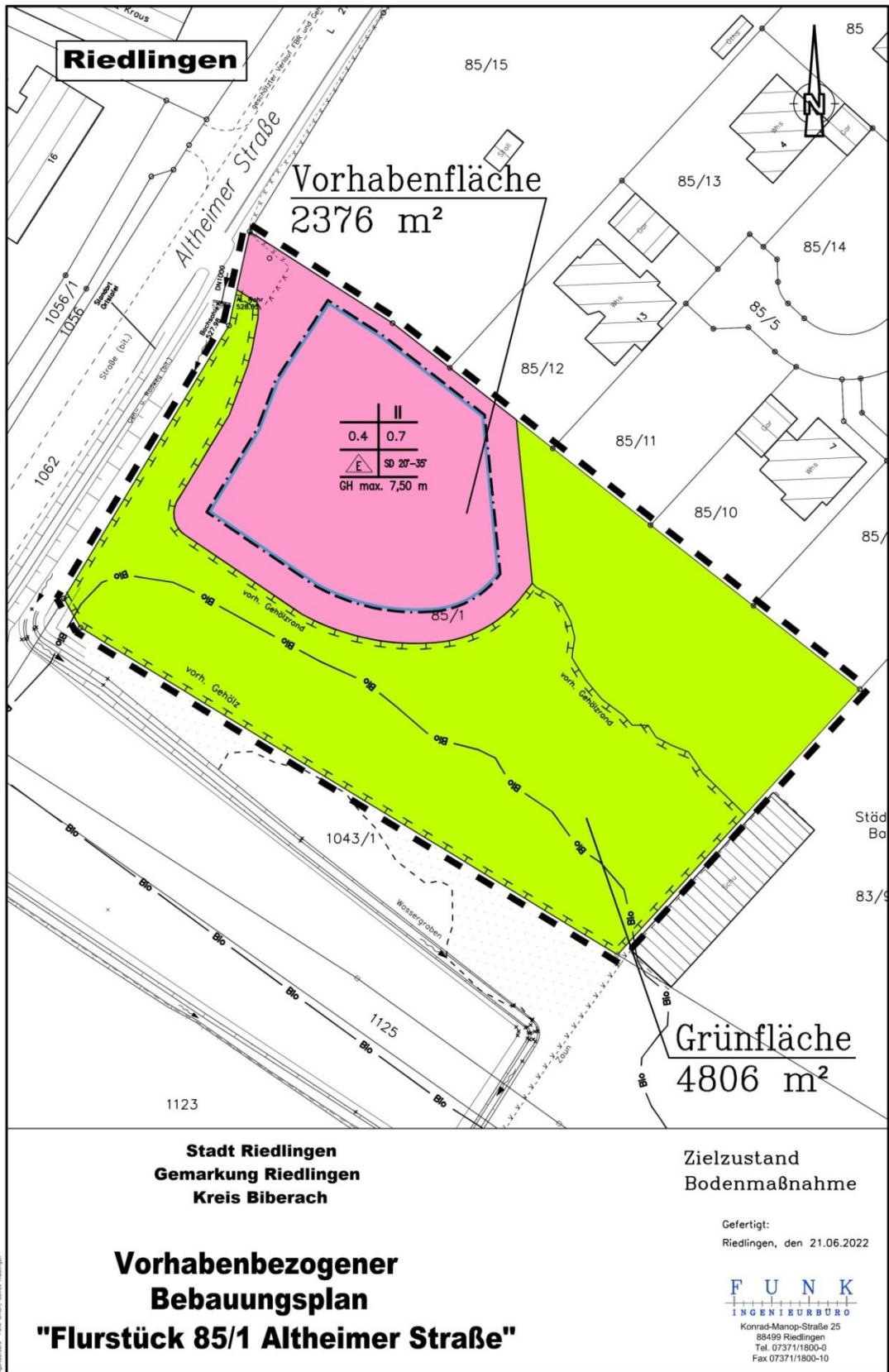
Begründung zum Bebauungsplan / Umweltbericht / Begründung zu den Örtl. Bauvorschriften vom 15.08.2023



Zeichnung: L:\Verschiedenes\Riedlingen\80_263_Bebauungsplan Flst. 85.1_Altheimer_Straße\A_Ploene\Entwurf\LP_Bilanzierung_BP.dwg

Stadt Riedlingen - Gemarkung Riedlingen - Kreis Biberach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Flurstück 85/1 Altheimer Straße“

Begründung zum Bebauungsplan / Umweltbericht / Begründung zu den Örtl. Bauvorschriften vom 15.08.2023



2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich um eine geplante Bebauung eines Vorhabenträgers auf einem im Eigentum eines Bauinteressenten stehenden Grundstücks.

Die Planung entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den städtebaulichen Zielen der Stadt Riedlingen.

Durch das Vorhaben wird eine vorbelastete Altablagerungsfläche - durch die Altablagerung sind die Schutzgüter „Fläche“ und „Boden“ bereits erheblich beeinträchtigt - einer baulichen Nutzung zugeführt.

Wichtige Naturschutzziele wie keine Zerschneidung bisher unzerschnittener Landschaften, sparsamer Umgang mit Schutzgut Boden, keine erhebliche Beeinträchtigung von bisher unbelasteter Landschaft, keine Beeinträchtigung von lokalen Populationen geschützter Tier- und Pflanzenarten und keine Zerstörung von Lebensstätten von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten werden bei der Planung beachtet. Schutzziele von Schutzgebieten sind nicht beeinträchtigt.

Bei einer Verlagerung des Vorhabens weiter nach Osten, wird das Hochwasserrisikogebiet stärker eingegriffen, ein erheblicher Eingriff in das Feldgehölz findet statt, eine längere Grundstückszufahrt ist erforderlich und die Lärmimmission des städtischen Bauhofs wirken stärker auf das geplante Vorhaben ein. Bei einer Verlagerung des Vorhabens würde sich somit die negativen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben erhöhen. Anderweitige, die Schutzgüter weniger beeinträchtigende Planungsalternativen sind nicht sichtbar.

2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs.6 Nr. 7 j BauGB

Es sind weiterhin keine Anhaltspunkte gegeben, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten ist. Auch sind im Umfeld des Bebauungsplanes durch Nutzungen keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

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

Durch ein Fachbüro wurden die Artenschutzbelange untersucht und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Informationen über Schutzgebiete wurden über den Internet-Daten- und Kartendienst der LUBW und Information über die Böden wurden über den Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg eingesehen. Es wurde das Baugrundgutachten „Neubau eines Netto-Lebensmittelmarktes in 88499 Riedlingen, Altheimer Straße (Flurst.-Nr. 85/1)“ von 2002 eingesehen.

Es wurde der Flächennutzungsplan eingesehen sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Die verwendeten Daten stellen den derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde dar.

Die Beschreibung des Bestandes erfolgte qualitativ an Hand von Einschätzungen. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden bei den Umweltauswirkungen drei Erheblichkeitsstufen unterschieden.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde nach dem Bewertungsschema der Ökokontoverordnung durchgeführt.

Schwierigkeiten hat es bei der Zusammenstellung der Angaben nicht gegeben.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Bei der Umweltprüfung wurden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt. Mögliche unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter werden von der Gemeinde im Zuge der Baugenehmigung, auch durch Ortsbesichtigungen, ebenso wie die Maßnahmen zum Ausgleich von ermittelten nicht erheblichen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter, überwacht (§ 4c BauGB).

Die artenschutzfachlichen Maßnahmen werden durch eine ökologische Baubegleitung überwacht.

Auch bei der Erstellung der baulichen Anlagen wird die Gemeinde zusätzlich durch Ortsbesichtigungen die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und die allgemeinen Auswirkungen auf die Schutzgüter regelmäßig überprüfen.

Zusätzlich findet eine allgemeine Überwachung durch die Fachbehörden entsprechend den Umweltgesetzen und entsprechend § 4 (3) BauGB statt. Dabei wird die Gemeinde von unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt unterrichtet.

3.3 Zusammenfassung

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 0,7 ha. Auf dem Plangebiet soll in einer Vorhabenfläche mit 0,2 ha ein Wohnhaus mit Nebenanlagen errichtet werden. Auf der restlichen Fläche soll das vorhandene Feldgehölz mit ca. 0,3 ha planerisch gesichert und die verbleibende Fettwiese mit ca. 0,2 ha durch eine geplante Extensivierung ökologisch aufgewertet werden.

Im Umweltbericht werden der derzeitige Umweltzustand, eine mögliche Weiterentwicklung des Plangebietes ohne die Umsetzung des Vorhabens und die durch den Bebauungsplan entstehenden Umweltauswirkung beschrieben. Es werden dabei nur geringe bis mittlere Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Erholung, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter ermittelt und es wird untersucht ob erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen. Erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter erfolgen nicht und erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nicht vorhanden. Zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung der ermittelten nicht erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und zu deren Ausgleich werden im Umweltbericht verschiedene Maßnahmen beschrieben.

Zur Beachtung der speziellen Belange des Artenschutzes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag eingeholt. Das Gelände wurde dazu mehrfach begangen und das Vorhaben bezüglich der Auswirkungen auf relevante Tierarten wie Zauneidechse, Fledermäuse, Haselmaus, Totholzkäfer und weiteren europarechtlich streng geschützte Tier- und Pflanzenarten hin beurteilt. Der Planbereich besitzt für Tier- und Pflanzenarten insgesamt nur eine geringe bis mittlere Bedeutung. Durch das Vorhaben werden, bei Beachtung der Minderungsmaßnahmen und der funktionserhaltenden Maßnahmen für die Zauneidechse, keine Verbotstatbestände ausgelöst.

Der Eingriff in das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ und in das Schutzgut „Boden“ und deren Ausgleich wird weiterhin mittels einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach der Ökoko-ntoverordnung bewertet. In der Bilanz werden 14.129 Ökominuspunkte ermittelt. Diese werden durch den Erwerb von Ökopunkten der Ökoko-ntomaßnahme Extensivierung südwestlich von Kettenacker ausgeglichen.

Zur Beachtung der Schallimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung mit schalltechnischen Berechnungen erstellt. Danach sind keine gesonderten Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten zur Realisierung des Vorhabens sind keine sichtbar.

Die Gemeindeverwaltung und die Fachbehörden werden die ermittelten unerheblichen und eventuellen unvorhergesehenen erheblichen Auswirkungen der Planung überwachen.

Stadt Riedlingen - Gemarkung Riedlingen - Kreis Biberach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Flurstück 85/1 Altheimer Straße“

Begründung zum Bebauungsplan / Umweltbericht / Begründung zu den Örtl. Bauvorschriften vom 15.08.2023

3.4 Quellenangaben

LUBW Schutzgebiete

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg

Daten- und Kartendienst

www.lubw.baden-wuerttemberg.de

LGRB Boden

Landesanstalt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

im Regierungspräsidium Freiburg

www.lgrb-bw.de

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flurstück 85/1 Altheimer Straße“,

vom 12. Juli 2021, geändert am 14.07.2022,

Büro für Landschaftsökologie, Vogelsangweg 22, 88499 Altheim

Bearbeitung: Josef Grom, Biologe/Bruno Roth, Landschaftsökologe/Hansjörg Eder, Ornithologe.

Lärmschutz Flurstück 85/1 Altheimer Straße Riedlingen

Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Ziegler auf dem Flurstück 85/1 an der Althei-

mer Straße in Riedlingen, Riedlingen im April 2022

„ISIS“ - Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner, Tuchplatz 11, 88499 Riedlingen

C. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Durch die geplante Ortsrandlage werden aus gestalterischer Absicht Satteldächer in einem bestimmten Dachneigungsbereich vorgeschrieben. Auf den geneigten sichtbaren Dachflächen sind nur gedeckte, nicht auffallende Farben zulässig.

Zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes und um Metallabschwemmungen zu vermeiden werden Vorschriften über zulässige Metallabdeckungen festgelegt.

Aus baugestalterischen Gründen und durch Vorgaben der Straßenbauverwaltung werden am Ortsrandbereich Vorschriften zu den Werbeanlagen getroffen.

Da auf der L 277 keine Stellplätze vorhanden sind und die Straße auch nicht den ruhenden Verkehr aufnehmen kann sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.