

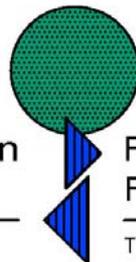
Gemeinde Balgheim
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan
„Steigäcker Nord - Änderung Steigäcker I, II, III“

Umweltbericht
mit Umweltprüfung

Ludger Große Scharmann
Diplom-Ingenieur Landespflege

Auf dem Graben 21 71111 Waldenbuch



Flächennutzungs- und LandschaftsPlanu
FreiraumGestaltung und UmweltPlanu

Telefon 0 71 57 / 82 65 Fax 82 30

**Träger der Bau-
leitplanung:** **GEMEINDE BALGHEIM**
Marienplatz 3
78582 Balgheim

Auftraggeber: **BREINLINGER INGENIEURE**
Kanalstraße 1 -4
78532 Tuttlingen

Auftragnehmer: **BÜRO FÜR FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG**
Ludger Große Scharmann, Dipl.-Ing. Landespflege
Auf dem Graben 21 Telefon 0 7157 / 8265
71111 Waldenbuch Telefax 0 7157 / 8230

Mitarbeit: **Beate Schirmer, Dipl.-Ing. Landespflege (FH)**
Peter-Thumb-Str. 6 Telefon 0 7731 / 799930
78247 Hilzingen Telefax 0 7731 / 799937

Stand: **05.12.2014 Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Inhaltsverzeichnis

A Einleitungen	5
A 1 Rechtsgrundlagen	5
A 2 Ziele des Bebauungsplans.....	5
A 3 Ziele des Umweltschutzes.....	6
A 3.1 Fachgesetze.....	6
A 3.2 Übergeordnete Fachpläne	7
A 4. Übersicht über das Bauleitplanverfahren.....	9
B Umweltprüfung	11
B 1 Merkmale des Plans	11
B 1.1 Inhalt des Bebauungsplans	11
B 1.1.1 Umweltrelevante Festsetzungen im Bebauungsplan.....	11
B 1.1.2 Standort des Planvorhabens	17
B 1.1.3 Art und Umfang des Planvorhabens	18
B 1.1.4 Bedarf an Grund und Boden	19
B 2 Umweltzustand	20
B 2.1 Bestandsaufnahme der Schutzgüter.....	20
B 2.1.1 Schutzgut Mensch.....	20
B 2.1.2 Schutzgut Arten und Biotope	21
B 2.1.3 Schutzgut Boden	22
B 2.1.4 Schutzgut Wasserhaushalt.....	24
B 2.1.5 Schutzgut Klima.....	25
B 2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild.....	26
B 3 Umweltauswirkungen	28
B 3.1 Nutzung und Gestaltung von Boden, Wasser, Natur und Landschaft	28
B 3.2 Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung, Belästigungen und Unfallrisiko.....	29
B 3.3 Merkmale möglicher Auswirkungen im Einzelnen	31
B 3.3.1 Überschreitung von Prüfwerten	31
B 3.3.2 Auswirkungen zum Schutzgut Mensch	32
B 3.3.3 Auswirkungen zum Schutzgut Arten und Biotope	33
B 3.3.4 Auswirkungen zum Schutzgut Boden.....	35
B 3.3.5 Auswirkungen zum Schutzgut Wasserhaushalt	37
B 3.3.6 Auswirkungen zum Schutzgut Klima	39
B 3.3.7 Auswirkungen zum Schutzgut Landschaftsbild	40
B 4 Alternativen.....	41
B 4.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	41
B 4.2 Entwicklungsprognose ohne Planvorhaben.....	41
B 4.3 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	41
C Zusätzliche Angaben	43
C 1 Berücksichtigung der Umweltschutzziele im Rahmen der Abwägung	43
C 1.1 Abwägung nach Frühzeitiger Anhörung.....	43
C 1.2 Abwägung nach der Offenlage.....	50
C 2 Merkmale der Umweltprüfung	51
C 2.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung	51
C 2.2 Hinweise auf Schwierigkeiten	52

C 3 Monitoring	53
C 3.1 Überwachung der erheblichen Auswirkungen	53
C 4 Zusammenfassung	54
Anhang Literatúrauswahl und Quellenverzeichnis.....	56

A Einleitungen

A 1 Rechtsgrundlagen

Die Strategische Umweltprüfung - SUP -, auch als Plan-Umweltprüfung bezeichnet, ist ein durch EG-Richtlinie vorgesehene systematisches Prüfungsverfahren, mit dem Umweltaspekte u.a. bei Planungen, "strategisch vorausschauend" untersucht und geprüft werden. Umweltprüfungspflichtig sind nach Artikel 3 Abs. 1 bis 4 SUP-RL (EG-Richtlinie) Pläne und Programme, die voraussichtlich "erhebliche Umweltauswirkungen" haben. Bauleitpläne sind gemäß Abs. 2 grundsätzlich SUP-pflichtig.

In Deutschland erfolgte die Umsetzung der EG-Richtlinie durch das Gesetz über die Strategische Umweltprüfung (SUPG), das das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ergänzt hat. Gemäß Anlage 3, Ziffer 1.8 ist eine Strategische Umweltprüfung für Bauleitplanungen nach den §§ 6 und 10 BauGB, somit für Bebauungspläne, obligatorisch. Für die Bauleitplanung erfolgte eine Umsetzung im Baugesetzbuch (BauGB) als so genannte Umweltprüfung - UP - im Rahmen des Umweltberichtes - UB (§§ 2 und 2a BauGB).

Werden Bebauungspläne aufgestellt, geändert oder ergänzt **wird die Umweltverträglichkeitsprüfung**, einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls, gemäß UVPG **im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt**.

Für den Bebauungsplan "Steigäcker Nord - Änderung I, II, III" wird im Rahmen des Umweltberichtes gemäß §§ 2 und 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die zulässige Grundfläche des Planvorhabens liegt unter 100.000 m². Gemäß *Anlage 1 Liste "UVP-pflichtige Vorhaben"*, Ziffer 18.7, entsprechen die Anforderungen an die Prüfungstiefe der Umweltprüfung den Anforderungen einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG. Die in *Anlage 4* des UVPG aufgeführten Kriterien sind zu berücksichtigen.

A 2 Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Balgheim beabsichtigt, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche "Steigäcker II" zu erschließen. Dazu hat der Gemeinderat am 21.01.2014 beschlossen, den Bebauungsplan "Steigäcker Nord - Änderung Steigäcker I, II, III" aufzustellen. Der Bebauungsplan umfasst neben der neuen Gebietsausweisung auch bereits in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, wie das Gewerbegebiet "Steigäcker III" und das Gelände des Tennisvereins in "Steigäcker I" überplante Bereiche. Ziel der Bauleitplanung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes, unter Berücksichtigung der Freizeiteinrichtung und nördlich gelegener Wohnbebauung. Die Gesamtfläche des jetzt überplanten Gewerbegebietes beträgt ca. 3,73 ha. Vorgesehen sind ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEE) und ein Mischgebiet mit zwei Teilflächen südlich der Schulstraße, im Übergang zur Wohnbebauung.

Eine Realisierung des Bebauungsplans wird von Seiten der Gemeinde zur Befriedigung konkreter Bauanfragen und zur Deckung des mittel- und kurzfristig prognostizierten Bedarfs als notwendig angesehen.

A 3 Ziele des Umweltschutzes

A 3.1 Fachgesetze

Folgende für das Planvorhaben relevante Fachgesetze enthalten in der Umweltprüfung zu beachtende Vorschriften zum Umweltschutz

- **Abfallwirtschaftssatzung** - Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen. Stand 21.12.2006. Landkreis Tuttlingen.
- **Baugesetzbuch - BauGB** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung - BauNVO** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt **geändert** durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG** - vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2557) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft - Naturschutzgesetz - NatSchG** - in der Fassung vom 13.12.2005, GVBl. Nr. 18 S. 745, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 816).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten Bundes-Bodenschutzgesetz - BodSchG** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. November 2011 (BGBl. I S. 2178) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**. In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 18.12.2006 (BGBl. I S. 3180).
- **Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV** - Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen vom 19. 06. 2002, zuletzt geändert durch Art. 8 V v. 9.11.2010 I 1504).
- Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EG-Vogelschutzrichtlinie, 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979) - **Vogelschutzrichtlinie**.
- **Richtlinie 2001/42/EG** des Europäischen Parlaments und des Rats über die **Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-RL)**.
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - **FFH-Richtlinie**.
- **Technisch Anleitung Abfall (TASo)** - Technische Anleitung zur Lagerung chemisch / physikalischen, biologischen Behandlung, Verbrennung und Ablagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen. Vom 12.03.1991, zuletzt geändert am 21.03.1991.
- **Technische Anleitung Lärm 1998 - TA Lärm** -. Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). VwV vom 26.08.1998.
- **Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft** -. Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz vom 24.07.2002.
- Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Verordnung über genehmigungspflichtige Anlagen - **4. BImSchV** - vom 14. März 1997 (BGBl. I S. 504), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 2 der Verordnung vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643) geändert worden ist.

- Verordnung des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Umwelt und Forsten zur Änderung der Ausgleichsabgabeverordnung vom 22.12.1980 sowie **Ausgleichsabgabeverordnung - AAVO** - vom 01.12.1977, zuletzt geändert Überschrift und § 5 geändert durch Artikel 111 des Gesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469).
- **Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser** vom 22.03.1999 (GBl. Nr. 7 S. 157), Überschrift geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252, 265)
- **Richtlinie des Rates vom 27.06.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung** bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten

A 3.2 Übergeordnete Fachpläne

Landesentwicklungsplan (LEP)

Die Gemeinde Balgheim liegt im Landkreis Tuttlingen. Sie ist Teil des im LEP ausgewiesenen "Ländlichen Raums im engeren Sinne".

Nachfolgend sind die für das Planvorhaben maßgeblichen Grundsätze - G - und Ziele - Z - aufgelistet:

- 2.4.3 G Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Gewerbestandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- 2.4.3.1 G Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.
- 2.4.3.3 G Günstige Voraussetzungen für die Erholung und den Tourismus sollen genutzt und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereitgestellt werden.
- 2.4.3.5 Z Die Land- und die Forstwirtschaft sollen als leistungsfähige Wirtschaftszweige so fortentwickelt werden, dass sie für den Wettbewerb gestärkt werden und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung sowie ihre naturschutzrelevanten und landschaftspflegerischen Aufgaben auf Dauer erfüllen können.
- 2.4.3.6 Z Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
- 2.4.3.9 G Teile von Freiräumen, die für Naherholung, Freizeit und Tourismus besonders geeignet sind, sollen in ihrer landschaftlichen Attraktivität bewahrt und im Freizeit- und Erholungswert verbessert werden.

Regionalplanung

Im Regionalplan 2003 der Region SCHWARZWALD-BAAR-HEUBERG ist die Gemeinde Balgheim als nicht zentraler Ort ausgewiesen. Balgheim liegt an der Landesentwicklungsachse *Rottweil - Tuttlingen*.

Auswahl für das Planvorhaben besonders wesentlicher Grundsätze für die Siedlungsentwicklung.

Allgemeine Entwicklungsziele

- G 2.5** ▪ Gemeinden, die nicht als Siedlungsbereiche ausgewiesen sind, sollen sich organisch weiterentwickeln. Bei der Ermittlung ihres künftigen Siedlungsflächenbedarfs sind neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung insbesondere auch Zuwanderungen, die sich aus der gewerblichen Entwicklung - Erweiterung und Neuansiedlung von Betrieben - ergeben, sowie Wanderungsgewinne in besonderen Fällen zu berücksichtigen.

Landschaftsschonende Siedlungstätigkeit

- G 2.8** Um den Landschaftsverbrauch möglichst gering zu halten, soll sich die künftige Siedlungsentwicklung in der Region an folgende Grundsätze halten:
- Ausnutzung vorhandener Baulücken, bevor neue Siedlungsflächen ausgewiesen werden.

Schutzbedürftige Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft

- G 3.2.2** ▪ Flächen, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders gut eignen, sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs-, Erholungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden.

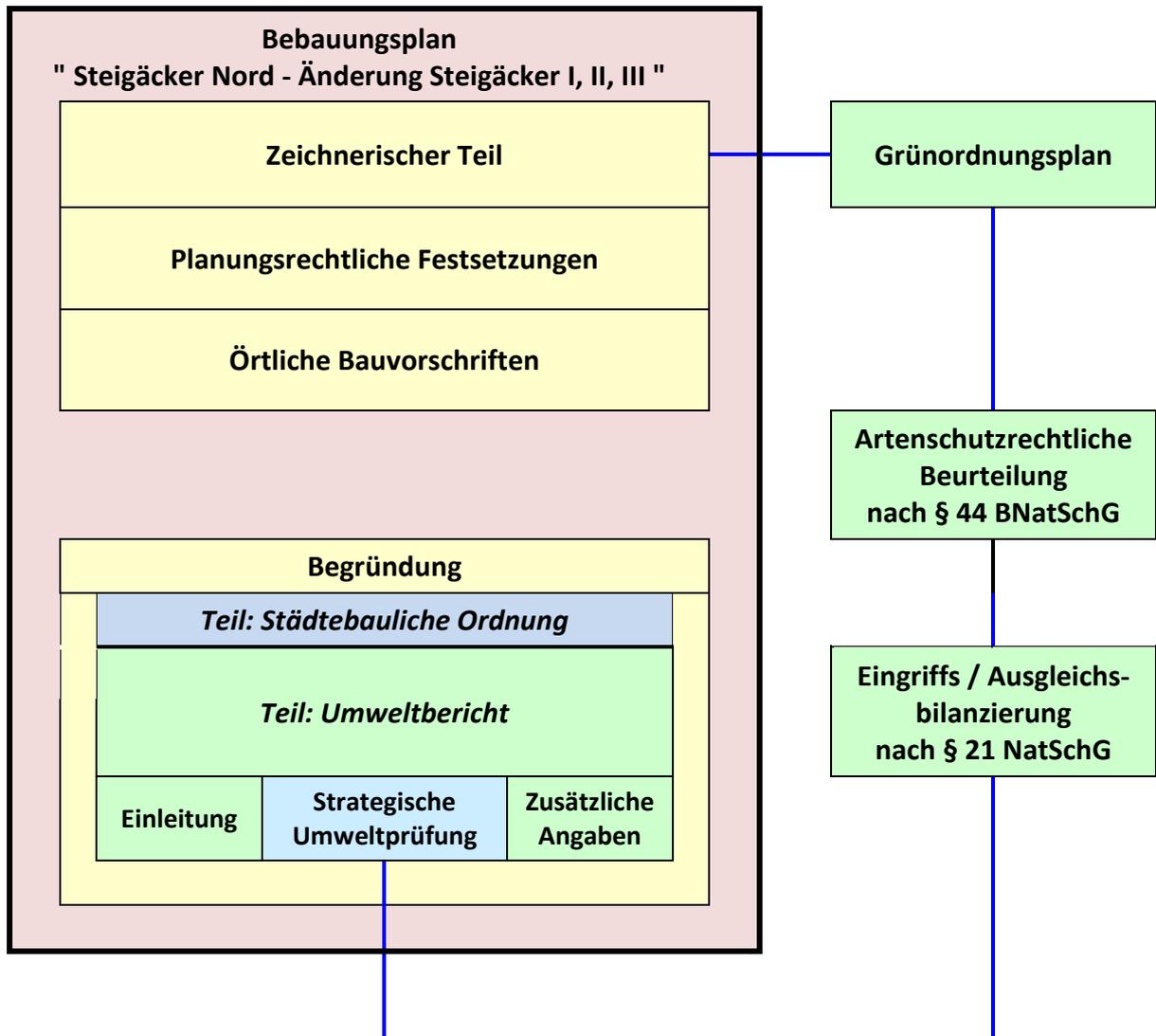
Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet des Bebauungsplans "Steigäcker Nord - Änderung Steigäcker I, II, III" ist im Flächennutzungsplan 2020 - 4. Fortschreibung der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen (VG Spaichingen), rechtswirksam seit dem 08.03.2007, als „Gewerbliche Baufläche“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

Landschaftsplan

Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet auch im Landschaftsplan der VG Spaichingen als geplante Gewerbefläche dargestellt.

A 4. Übersicht über das Bauleitplanverfahren



Verfahrensgang

Bebauungsplan "Steigäcker Nord - Änderung Steigäcker I, II, III"		
Verfahrensgang	Bebauungsplan	Grünordnungsplan, Umweltbericht mit Umweltprüfung, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und Artenschutzrechtliche Beurteilung
Aufstellungsbeschluss	am 21.01.2014	
Ortsübliche Bekanntmachung	am xxx	
Frühzeitige Beteiligung		
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	vom 23.06.2014 bis 25.07.2014	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB	vom 23.06.2014 bis 25.07.2014	
Behandlung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise in der Sitzung des Gemeinderates	am 13.10.2014	
Planentwurfsbeschluss / Auslegungsbeschluss	am 13.10.2014	
Förmliche Beteiligung / Offenlage		
Beteiligung der Öffentlichkeit / Offenlage	vom 17.10.2014 bis 17.11.2014	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	vom 17.10.2014 bis 17.11.2014	
Behandlung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise in der Sitzung des Gemeinderates	geplant am 15.10.2014	
Satzungsbeschluss	geplant am 15.10.2014	
Ortsübliche Bekanntmachung des Inkrafttretens	geplant am 18.10.2014	

B Umweltprüfung

B 1 Merkmale des Plans

B 1.1 Inhalt des Bebauungsplans

B 1.1.1 Umweltrelevante Festsetzungen im Bebauungsplan

Nachfolgende Festsetzungen des Bebauungsplans tangieren Umweltbelange.

Planungsrechtliche Festsetzungen (nachrichtliche Übernahme aus dem Bebauungsplan)

<p>Art der baulichen Nutzung MI = Mischgebiet GE m. E. = eingeschränktes Gewerbegebiet</p>	<p>MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO Zugelassen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohngebäude • Geschäfts- und Bürogebäude • Sonstige Gewerbebetriebe <p>Nicht zugelassen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke • Anlagen für Verwaltungen • Gartenbaubetriebe • Vergnügungsstätten aller Art, sowie Spielotheken, Diskotheken, Wettbüros, auch in Form von Gewerbebetrieben, im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind • Vergnügungsstätten aller Art, sowie Spielotheken, Diskotheken, Wettbüros, auch in Form von Gewerbebetrieben, im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
<p>Art der baulichen Nutzung</p>	<p>GE m.E. = Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO Zugelassen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, ausgenommen Schrottlagerplätze • Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude • Anlagen für sportliche Zwecke <p>Ausnahmsweise zulässig sind</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnungen für Aufsichts- und/oder Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. <p>Nicht zugelassen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke • Spielotheken, Diskotheken, Wettbüros sowie Vergnügungsstätten aller Art, auch in Form von Gewerbebetrieben

Art der baulichen Nutzung	Sportanlage gemäß § 4 BauNVO <ul style="list-style-type: none"> Die bauliche Nutzung entspricht den Festsetzungen des BP „Steigacker I“
Maß der baulichen Nutzung MI = Mischgebiet GE m. E. = eingeschränktes Gewerbegebiet	Zulässige Grundfläche im MI <ul style="list-style-type: none"> Grundflächenzahl GRZ 0,4 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).
	Zulässige Grundfläche im GE m.E. <ul style="list-style-type: none"> Grundflächenzahl GRZ 0,6 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden, max. bis zu einer GRZ von 0,8. (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).
Überbaubare Grundstücksflächen	<ul style="list-style-type: none"> Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im „gemeinsamen“ Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil 2) durch, Linien (Baugrenzen), in blauer Farbe, bestimmt. Geringfügige Überschreitungen können zugelassen werden, sofern sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder den Örtlichen Bauvorschriften sowie dem Nachbarrecht entgegenstehen.
Bauweise	Baumweise im MI <ul style="list-style-type: none"> Offene Bauweise (o)
	Baumweise im GE m.E. <ul style="list-style-type: none"> Offene Bauweise (o) und Abweichende Bauweise (a)
Stellung baulicher Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> Vorgaben der Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtung entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.
Garagenstandorte	<ul style="list-style-type: none"> Garagen sind auch auf den nicht überbaubar dargestellten Flächen zulässig sofern diese nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder den Örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen. Seiten- und Rückwände von Carports und Garagen sind zu Gehwegen und Straßen um 0,50 m zurückzusetzen.
Nebenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und / oder den Örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden sofern für sie im gemeinsamen Zeichnerischen Teil keine besonderen Flächen hierfür festgesetzt sind. Seitenabstände siehe Ziffer 6 dieser Vorschriften.
Stellplätze	<ul style="list-style-type: none"> Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder der Örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen. Die Verpflichtung zur Herstellung nachzuweisender Stellplätze nach § 37 LBO in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) kann nach § 37 Abs. 3 LBO von der Baurechtsbehörde ausgesetzt werden, solange und soweit nachweislich ein Bedarf an Stellplätzen oder Garagen nicht besteht und die für die Herstellung erforderlichen Flächen für diesen Zweck durch Baulast gesichert sind.

	<ul style="list-style-type: none"> • PKW-Stellplätze und die Zufahrten zu PKW-Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Kiesdecken) herzustellen.
Verkehr - äußere Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Das geplante Mischgebiet wird an das örtliche Straßennetz über die Verlängerung der Erschließungsstraße <i>Schulstraße</i> angebunden.
Verkehr - innere Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Ausbau einer Verbindungsspanne <i>Schulstraße - Steigäcker</i>
Öffentliche Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche Grünflächen, entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind gemäß den Darstellungen des Grünordnungsplans zu gestalten und zu unterhalten. • Im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich in der öffentlichen Grünfläche ein Graben. Westlich schließen private Grünflächen an. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung wird ein Streifen mit einer Breite von 4 m zur Freihaltung ausgewiesen, in der keine baulichen Anlagen, wie Gebäude, Werbeanlagen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen errichtet werden dürfen.
Private Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> • Private Grünflächen, entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind gemäß den Darstellungen des Grünordnungsplans zu gestalten und zu unterhalten. • Gebäude, Anlagen und Nebenanlagen sowie Einrichtungen für sportliche und sportlich kulturelle Zwecke die der Sportausübung „Tennis“ zuzuordnen sind, sind zulässig.
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Minimierung von Bodenaustausch <ul style="list-style-type: none"> • Der Austausch von Bodenmaterial soll auf Flächen beschränkt werden, die im Zuge der zukünftigen Nutzung versiegelt oder teilversiegelt werden, um somit die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden möglichst zu minimieren. Die Bodenarbeiten sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28, 1994) durchzuführen. Ober (Humus)- und Unterboden sind getrennt zu lagern. Die Oberbodenmieten dürfen eine Höhe von 2.00 m und Breite von 5.00 m nicht überschreiten. Es ist die DIN 18917 zu beachten.
	Schutz von Vegetationsflächen <ul style="list-style-type: none"> • Vegetationsflächen außerhalb der Baugrundstücke dürfen nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden
	Insektenfreundliche Beleuchtung <ul style="list-style-type: none"> • Die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken dürfen nur mit insektenfreundlichen Leuchten versehen werden. Optimal sind LED-Leuchten mit Warmlichttönen.
Pflanzfestsetzungen	<p><u>Neupflanzung von Bäumen - privat</u></p> <p>Zur Gliederung des Plangebietes sowie zur Verbesserung des Landschaftsbilds, des Siedlungsklimas und der ökologischen Situation sind an den gekennzeichneten Stellen im Grünordnungsplan Bäume zu pflanzen. Die Pflanzgebote tragen zu einer Verbesserung des Siedlungsbilds bei und schaffen für Tier- und Pflanzenarten neue Lebensbereiche. Bei einem Totalausfall eines Baumes ist eine Ersatzpflanzung gleicher Art vorzunehmen. Geeignete Arten können der Pflanzenliste im Anhang entnommen werden.</p> <p>Die Baumwahl (erste Ordnung/zweite Ordnung) kann auch aus der nächst höheren Ordnung entnommen werden. Sie gilt als Mindestanforderung. Großkronige Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, kleinkronige mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Die</p>

	<p>Baumgruben sind mind. 2 x 2 x 0,60 m auszuheben, die Sohle versickerungsfähig aufzulockern und die Baumgrube mit Oberboden zu verfüllen. Bei einem Ausfall ist eine gleichartige Ersatzpflanzung zu leisten. Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.</p> <p>Straßenbegleitende Bäume - Pflanzgebot 1 (PFG 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Als markante Straßenbäume sind entsprechend Planeintrag standortgerechte, heimische Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume entlang Straßen dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken. <p>Straßenbegleitende Bäume - Pflanzgebot 2 (PFG 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Plangebiet sind entsprechend Planeintrag standortgerechte heimische Hochstämme I. Ordnung als schmalwüchsige Straßenbäume entlang der Erschließungsstraße zu pflanzen. Die Bäume dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken. <p>Generelles Pflanzgebot für Bäume - Pflanzgebot 3 (PFG 3)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Plangebiet ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Hochstamm innerhalb des Baulands zu pflanzen und zu unterhalten. Der Standort kann frei gewählt werden. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss jedoch mindestens 2,0 m und zu den Beleuchtungskörpern der öffentlichen Straßenbeleuchtung mindestens 5,0 m betragen.. <p>Baumpflanzungen - Pflanzgebot 4 (PFG 4)</p> <ul style="list-style-type: none"> • In den privaten Grünflächen sind entsprechend Planeintrag standortgerechte heimische Hochstämme II. Ordnung zur Verbesserung des Landschaftsbilds und der Siedlungsökologie zu pflanzen. Bei der Auswahl der Arten ist das Nachbarrecht zu berücksichtigen. • Die Pflanzgebote PFG 1, PFG 2 und PFG 4 können auf das Generelle Pflanzgebot (PFG 3) angerechnet werden.
	<p>Eingrünung des Ortsrandes - Pflanzgebot 5 (PFG 5)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anpflanzung von frei wachsenden Hecken im Bereich der privaten und öffentlichen Grünfläche am Ost-rand des Plangebiets. An der Böschungsoberkante bzw. auf den privaten Grünflächen ist ca. 1/3 der Grundstückslänge mit heimischen standortgerechten Sträuchern in lockerer Anordnung und in Gruppen zu bepflanzen. Bäume werden auf das generelle Pflanzgebot angerechnet. Versiegelungen oder Teilversiegelungen sind nicht zulässig. • Die verbleibenden Flächen sind mit einer kräuterreiche Wiesenmischung anzusäen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen. Zweimal jährliches Mähen mit Abräumen des Mähguts. Mähzeitpunkte: später 1. Schnitt Ende Mai, 2. Schnitt ca. 3 Monate später. Düngergaben sind nicht vorzusehen. Die Maßnahme trägt zur biologischen Vielfalt bei und beeinflusst den Naturhaushalt und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen positiv. <p>Parkzone</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf den privaten Grundstücken ist je 5 Stellplätze ein heimischer Hochstamm zweiter Ordnung (PFG 3) zu pflanzen. Die Bäume werden auf das flächenbezogene Pflanzgebot angerechnet. Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (nachrichtliche Übernahme aus dem Bebauungsplan)

Dachformen und Dachneigungen	<ul style="list-style-type: none"> • GE: Dachformen für Haupt-und Nebengebäude, sind freibleibend.
	<ul style="list-style-type: none"> • MI: Dachformen für Haupt-und Nebengebäude, sind freibleibend. Die Mindestdachneigung für Hauptgebäude ist mit 12 °festgesetzt.
Dacheindeckungen	<ul style="list-style-type: none"> • Unbeschichtete kupfer-, zink-, sowie bleigedekte, oder in ähnlicher Weise behandelte Metaldacheindeckungen sind unzulässig. • Metallgedeckte Dacheindeckungen sind zulässig, wenn die Flächen durch Beschichtung oder auf ähnliche Art (z.B. mit dauerhaften Lackierungen) gegen Verwitterung und somit gegen eine Auslösung von metallischen Bestandteilen dauerhaft geschützt sind.
Fassaden- und Außenwandgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> • Fensterlose Gebäudewände und Fassaden sind ab einer Fläche von ca. 40 m² mit Kletterpflanzen zu begrünen. • Zulässig sind nur die Materialien: Putz, Werksteinfassungen, Holz und nicht reflektierende Metalle. Ausnahmen können zugelassen werden
Solaranlagen, Regenerative Energien	<ul style="list-style-type: none"> • Im Geltungsbereich sind Solar- und / oder Photovoltaikanlagen zulässig, sofern diese in oder auf Dach- bzw. Wandflächen sowie parallel dazu angeordnet werden.
Höhenlage von Hauptgebäuden	<ul style="list-style-type: none"> • Firsthöhe max. 10,00 m über Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH).
Werbeanlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Werbeanlagen dürfen nicht als Dachaufbauten angebracht werden. • Lauf-, Wechsel-und/oder Blinklichtanlagen sind nicht zulässig. • Von beleuchteten Werbeanlagen dürfen keine Blendwirkungen ausgehen. Sie dürfen nur am Ort der gewerblichen Leistungen erstellt werden und sind nur zulässig bis zur Dachkante. Die Einzelbuchstaben dürfen hierbei eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Zeichen sowie Logos dürfen max. 4 m² groß sein. Diese können an einem freistehenden Pylon in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe angebracht werden.
Flächenbefestigungen auf Privatgrundstücken	<ul style="list-style-type: none"> • Im Mischgebiet sind private Stellplätze und Garagenzufahrten sind als Rasenpflaster mit min. 20 % Fugenanteil aus Erde-Sandmischung auszuführen und mit niedriger Rasenmischung anzusäen.
Unbebaute Grundstücksflächen	<ul style="list-style-type: none"> • Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht zu gestalten, zu begrünen und zu unterhalten.
Einfriedungen	<ul style="list-style-type: none"> • Einfriedungen sind als Metallgitterzäune in getönter Farbgebung bis max. 2,00 m Bauhöhe zulässig. Für besonders zu schützende Gebietsbereiche kann eine Erhöhung ausnahmsweise zugelassen werden. Einfriedungen zum Außenbereich müssen einen Mindestabstand von ca. 10 cm zum Boden einhalten um Kleintieren den Durchgang zu ermöglichen.
Außenbeleuchtung	<ul style="list-style-type: none"> • Außenleuchten sind so zu gestalten, dass sie keine Lockwirkung auf Insekten ausüben, z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen.
Lagerung von Öl und Gas	<ul style="list-style-type: none"> • Oberirdische Behälter zur Lagerung von Öl und/oder Gas sind nicht zulässig.
Wassergefährdende Stoffe	<ul style="list-style-type: none"> • Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen wasserdicht (als wasserdichte Wanne) ausgeführt werden. Sollte eine Entwässerung dieser Flächen notwendig sein, ist eine Einleitung in die (Schmutzwasser-) Kanalisation eventuell erst nach Vorschaltung von Abwasserbehandlungsanlagen möglich.
Drainagen	<ul style="list-style-type: none"> • Hausdrainagen dürfen nicht an die Misch-/ Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

<p>Niederschlagswasser</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aus Dachflächen anfallendes Oberflächenwasser ist entweder dem Entwässerungsgraben oder der Leitung für nicht behandlungsbedürftige Abwässer zuzuführen. Offene Zuleitungsrohre sind mit Natursteinen einzufassen und mit einer Froschklappe zu versehen. • Oberflächenwässer von Straßen, Umschlagplätzen und Höfen darf nicht zur Versickerung oder dem Entwässerungsgraben zugeleitet werden, da das Plangebiet in der Wasserschutzgebietszone III „Egelsee für die Tiefbrunnen I u. II“ liegt. • Die „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ der FfU (LUBW, 2006) ist zu beachten. • Für die dezentrale Beseitigung für Niederschlagswasser in Gewerbegebieten ist, gem. Niederschlagswasserverordnung, grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. • Je Gebäude ist eine Retentionszisterne mit Schwimmerdrossel vorzusehen • und zu errichten. Alternativ kann eine offene Rückhaltung erfolgen. Folgendes selbst entleerendes Rückhaltevolumen ist anzulegen: Rückhaltevolumen in Liter = Grundstücksfläche x GRZ x 10 x 1/3; das hierbei errechnete Volumen ist auf volle 1000 Liter aufzurunden. Diese Festsetzung wird zusätzlich privatrechtlich abgesichert. Diese Festsetzung bezieht sich auf die Grundstücke nördlich der räumlichen Umgrenzung „Steigäcker III“.
<p>Bodenschutz</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und, soweit eine Wiederverwendung als Oberboden im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist, auf dem Baugelände zwischen zu lagern und wieder einzubauen. • Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung darf der humose Oberboden (Mutterboden des Ursprunggeländes) nicht über schütet werden. • Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt sind nicht erforderlich. • Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z.B. Recycling- Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Wasser-und Bodenschutz zu übermitteln. • Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial: In die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. • Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial, vom 14.03.2007, bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelung einzuhalten. • Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle dürfen nicht als Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben oder Arbeitsgräben verwendet werden. Baustraßen sind möglichst dort zu planen wo später befestigte Flächen sind. Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

<p>Schutz des Grundwassers</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Erdarbeiten oder Bohrungen wie z.B. auch Bohrpfahlgründungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie Auswirkungen auf das Grundwasser haben können bzw. tiefer als 10 m in den Boden eindringen, sind dem Landratsamt –AWB– gem. § 49 Abs. 1 WHG i.V. mit § 37 Abs. 2 WG spätestens 1 Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. • Sofern bei Erschließungsmaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser angetroffen wird, ist dies gem. § 49 Abs. 2 WHG i.V.m. § 37 Abs. 4 WG unverzüglich dem Landratsamt –AWB– anzuzeigen und die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen. • Chemische Einwirkungen, die in das Grundwasser eindringen können sind unbedingt zu vermeiden. Fachgerechter Umgang mit Kraft- und Schmierstoffen ist einzuhalten.
---------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

B 1.1.2 Standort des Planvorhabens

Lage

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Balgheim, in Abrundung zu den bestehenden Gewerbegebieten "Steigäcker I", "Steigäcker II", dem nördlich der Straße *Steigäcker* noch nicht bebauten "Steigäcker III" und einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle nördlich des Plangebiets. Zur südlich verlaufenden B 14 hält das geplante Gewerbegebiet einen Abstand von ca. 155 m ein. Zur nordwestlich gelegenen Wohnbaufläche von Balgheim liegt die Entfernung des Mischgebiets bei ca. 70 m.

Im Norden befindet sich der Albtrauf mit dem Glockenbühl. Bis zu dessen bewaldeten Hangflächen beträgt die Entfernung ca. 675 m.

Die Höhenlage des Plangebietes liegt um ca. 700,00 m über NN.

Nutzungen

Das **Plangebiet** umfasst in der Hauptsache Ackerflächen (ca. 49%), die im Außenbereich liegen. Im Bebauungsplan "Steigäcker III" ausgewiesene, jedoch noch unbebaute Gewerbeflächen (ca. 31 %) stellen den zweitgrößten Flächenanteil dar. Das Tennisgelände aus dem Bebauungsplan "Steigäcker I" (ca. 14%) erbringt die kleinste Fläche. Die übrigen Flächenanteile nehmen landwirtschaftliche Wege, zumeist asphaltiert und die am heutigen Ortsrand verlaufende Grabenmulde ein. Mit Ausnahme der überwiegend aus Koniferen und Ziergehölzen bestehenden Bepflanzung des Tennisgeländes gibt es keinen Gehölzbestand im Plangebiet.

Im umgebenden **Wirkraum** finden sich überwiegend Ackerflächen. Auf das Plangebiet folgt ein breiter Ackerlandbereich, der sich von der Tallage bis auf etwa die Hälfte der Höhe zum Glockenbühl an der leichten Hanglage entlang zieht. Oberhalb geht die Agrarnutzung in Grünland über, bevor der bewaldete Anstieg zum Glockenbühl mit einer Mischung aus Fichtenforsten und Laubwald folgt. Südöstlich, am tiefsten Punkt der Tallage, befindet sich in ca. 250 m Entfernung das Naturschutzgebiet "Egelsee".

Die Nutzungsintensität der Flächen ist unterschiedlich ausgeprägt, in allgemeinen jedoch sehr intensiv.

Naturschutz

Wirkraum und Plangebiet liegen im Geltungsbereich des **Naturparks Obere Donau**. Mit der Neufassung der Schutzgebietsverordnung vom 14.06.2005 wurden so genannte "dynamische Erschließungszonen" eingeführt. Gem. § 2 Abs. 5 der Verordnung über den Naturpark zählen zu den Erschließungszonen, in denen der Schutzzweck und die Festlegungen des Naturparkplans nicht gelten, unter anderem Gebiete im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Dies bedeutet, dass das Plangebiet nach erlangter Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans automatisch zur Erschließungszone wird. Ein gesonderter Befreiungsantrag ist nach der aktuellen Naturparkverordnung nicht mehr erforderlich.

Von weiteren Schutzkategorien ist das Plangebiet nicht betroffen.

In einem Abstand von ca. 670 m liegt beginnend im Norden, am Glockenbühl das **Natura 2000-Vogelschutzgebiet "Südwestalb und Oberes Donautal"**.

Das **Natura 2000-FFH-Gebiet "Südwestlicher Großer Heuberg"** erstreckt sich in ca. 870 m Entfernung in Richtung Osten.

B 1.1.3 Art und Umfang des Planvorhabens

Das Planvorhaben umfasst insgesamt zwölf Bauplätze, wovon zwei für Mischgebietsnutzung und zehn für die Nutzung als Eingeschränktes Gewerbegebiet zur Verfügung gestellt werden. Die Verlängerung der Straße "Steigäcker" und die Verlängerung der Schulstraße ermöglichen die Ausbildung einer Erschließungsspanne. Darüber hinaus wird im Bereich des Tennisvereins eine Stichstraße zur Erschließung der mittleren Gewerbeeinheiten ausgebildet.

Durch das Planvorhaben werden zu knapp 50 % bisher landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen für bauliche Zwecke in Anspruch genommen. An ihre Stelle tritt ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO und ein Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Die restlichen Flächen sind bereits bauplanungsrechtlich durch rechtskräftige Bebauungspläne gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung sieht für den bereits rechtsverbindlichen Planbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 mit einer zulässigen Überschreitung der GRZ gemäß § 19 BauNVO um maximal 50 % vor. Die Obergrenze der maximalen Bebaubarkeit liegt bei einer GRZ von 0,8. Eine Änderung in der Nutzungsintensität ist nicht vorgesehen.

Für den Bereich ohne bestehende Baurechte wird eine GRZ von 0,6 im Eingeschränkten Gewerbegebiet und 0,4 im Mischgebiet festgesetzt. Zulässig sind Überschreitungen der GRZ gemäß § 19 BauNVO von jeweils 50 %, unter Berücksichtigung der Obergrenze von 0,8. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass ca. 30 - 50 % der zusätzlich überbaubaren Grundstücksflächen später als Gartenflächen bzw. Grünanlagen angelegt werden.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans gärtnerisch zu gestalten. Garagen und Stellplätze, Garagenzufahrten und Hauszugänge sind dort aber zulässig.

Anschlüsse an das Wegenetz und die am heutigen Ortsrand vorbeiführende Grabenmulde bleiben erhalten.

B 1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Festsetzungen
innerhalb des Plangebietes

"Steigäcker Nord - Änderung
Steigäcker I, II, III"

	Planung in m ²	Bestand in m ²
Überbaute und versiegelte Flächen		
Straße, asphaltiert	3.019	998
Überbaubare Grundstücksfläche - GRZ 0,4/0,6	18.589	10.379
Zulässige Überschreitung der GRZ um 50 % (§ 19 BauNVO)	7.077	3.113
Verkehrsfläche (Straße, Gehweg, Randsteine)	1.700	
Zwischensummen	28.685	14.490
Gering und teilweise versiegelte Flächen		
Weg, geschottert		56
Bebautes Grundstück		
Zwischensummen	0	56
Nicht versiegelte Flächen		
Acker		18.576
Wirtschaftsgrünland		
Grasweg		
Wegrain, Gras-/Krautflur		
Graben / Grünfläche	1.644	1.592
Nicht überbaubare Grundstücksflächen/Gärten	6.968	2.338
Zwischensummen	10.310	22.506
Summe	37.297	37.297

B 2 Umweltzustand

B 2.1 Bestandsaufnahme der Schutzgüter

B 2.1.1 Schutzgut Mensch

Eignung der Landschaft im Plangebiet für landschaftsbezogene Formen der Erholung			
Bewertungskriterien	Eignung		
	hoch	mittel	gering
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnumfeld 	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Das Plangebiet grenzt an den bestehenden Ortsrand an. Die Freiflächen sind von Wirtschaftswegen durchzogen und stellen vor allem für das nordwestlich angrenzende Wohngebiet dessen unmittelbares Wohnumfeld dar.		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landschaftliche Vielfalt und Naturnähe 			<input checked="" type="checkbox"/>
	<p>Das Plangebiet ist Teil des Landschaftsraumes im Primital. Eine besondere Bedeutung als Erholungslandschaft kommt dem Gebiet nicht zu. Der engere Wirkraum um das Plangebiet ist durch das Gewerbegebiet von Balgheim und die B14 stark baulich geprägt.</p> <p>Anders als der durch Vielfalt und Naturnähe geprägte traufnahe Bereich und der Albtrauf selbst, tragen die Flächen des Plangebietes kaum zur landschaftlichen Vielfalt und Naturnähe bei. Eine Reliefenergie ist im Plangebiet kaum ausgebildet, Randzoneneffekte fehlen. Die einheitliche Agrarnutzung der Ackerflächen unterstreicht die geringe Strukturvielfalt.</p>		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Frequentierung, Infrastruktur, Lagewert 		<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Erholungsuchende frequentieren den Wirkraum zu allen Jahreszeiten. Verschiedene Formen von Erholungsaktivitäten wie Wanderungen unterhalb und zum Albtrauf sowie Spaziergänge im wohnungsnahen Umfeld finden statt.</p> <p>Für im Südosten des Ortes befindliche Wohnlagen ist das Plangebiet grundsätzlich mit einem hohen Lagewert versehen. Allerdings ist der Bereich durch die nahe B14 lärmbelastet. Die Lärmimmission erreicht das Plangebiet durch das vorgelagerte Gewerbegebiet bereits deutlich reduziert.</p> <p>Grundsätzlich verfügt ein Gewerbegebiet über einen niedrigen Erholungswert. Die beiden nördlich und südlich des Plangebiets verlaufenden Flurwege führen von der Straße <i>Steigäcker</i> bzw. der <i>Schulstraße</i> zur Hofstelle Stockäckerhof. Er wird von Balgheimer Bürgern gerne für kurze Spaziergänge genutzt. Hundehalter sind häufig, Reiter eher seltener zu beobachten. Ein Rundweg ist möglich, darüber hinaus auch die weitere Verbindung nach Dürbheim. Über den landwirtschaftlichen Weg hinaus, gibt es im Plangebiet keine weitere Erholungsinfrastruktur. Das Tennisgelände wird überwiegend von Freunden dieser Sportart frequentiert.</p>		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutzstatus 	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Das Plangebiet und die umgebende unbebaute Landschaft sind Teil des Naturparks <i>Obere Donau</i> .		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landeskundliches Potential 			<input checked="" type="checkbox"/>
	Für das Vorkommen von Kulturgütern oder sonstigen landeskundlich bedeutenden Sachgütern liegen keine Anhaltspunkte vor.		

B 2.1.2 Schutzgut Arten und Biotope

Eignung des Naturraumes im Plangebiet als Lebensraum für Tiere und Pflanzen			
Bewertungskriterien	Eignung		
	hoch	mittel	gering
▪ aktuelle Biotopqualität			<input checked="" type="checkbox"/>
	<p>Intensive ackerbauliche Nutzungen bestimmen zu ca. 50 % das Vegetationsspektrum innerhalb des Plangebietes. Für gewerbliche Nutzung bereits bauplanungsrechtlich gesicherte, derzeit aber noch als Acker bewirtschaftete Flächen, machen einen Anteil von ca. 33 % aus. Das Areal des Tennisclubs ist mit ca. 14 % Flächenanteil ebenfalls baulich vorgeprägt.</p> <p>Die Biotopqualität im Plangebiet ist aufgrund der gewerblichen Struktur und der hohen Nutzungsintensität der landwirtschaftlichen Flächen gering. Auch im gewerblich geprägten Umfeld sowie die östlich angrenzende Ackerflur bieten keine Lebensraumstrukturen von höherer Qualität.</p> <p>Im Wirkraum oberhalb des Plangebietes verbessert sich die allgemeine Biotopqualität erst mit beginnender Grünlandnutzung deutlich. Der Grünlandlebensraum unterhalb des Albraufs wird halbintensiv bis intensiv bewirtschaftet. Artenreiche Mähwiesen sind im Umfeld gut vernetzt. Einige Obstbaumbestände und vereinzelt Feldgehölze ergänzen das Biotopspektrum.</p> <p>Die Biotopqualität der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet partizipiert aus dem gesamtlandschaftlichen Zusammenhang. Artenreiches Wirtschaftsgrünland ist als halbnatürliche Folgegesellschaft anzusprechen. Die Wirtschaftswiesen sind einerseits Teillebensraum für zahlreiche Arten, beherbergen aber darüber hinaus auch in sich geschlossene Lebensgemeinschaften.</p>		
▪ Bedeutung für die Biotopvernetzung			<input checked="" type="checkbox"/>
	<p>Die Biotoptypen des Offenlandes unterhalb des bewaldeten Albraufs sind im Allgemeinen gut vernetzt. Der Offenlandkorridor zwischen bewaldetem Trauf und den Siedlungen im Primtäl ist von hoher Bedeutung für die Biotopvernetzung.</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb, bzw. am Rande dieses Vernetzungskorridors. Quervernetzungen im Primtäl sind durch die bauliche Entwicklung südlich der B14 erst auf Höhe des Naturschutzgebiets „Egelsee“ möglich. Die landwirtschaftlichen Nutzungen im Plangebiet sind ohne besondere Bedeutung für die Biotopvernetzung.</p>		
▪ Naturschutzfunktion			<input checked="" type="checkbox"/>
	<p>Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet. Besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.</p> <p>Ca. 670 m von der geplanten Bebauung im Gebiet "Steigäcker Nord - Änderung Steigäcker I, II, III" erstreckt sich über die bewaldeten Hangflächen am Dreifaltigkeitsberg und am Glockenbühl das großflächige Natura 2000-Vogelschutzgebiet "Südwestalb und Oberes Donautal". In einer Entfernung von ca. 870 m in Richtung Osten liegt das Natura 2000-FFH-Gebiet "Südwestlicher Großer Heuberg".</p>		

B 2.1.3 Schutzgut Boden

Zustandsbewertung

Beurteilungsgrößen sind die im Bodenschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg aufgeführten Bodenfunktionen:

- **Lebensraum für Bodenorganismen**
- **Standort für natürliche Vegetation**
- **Bodenfruchtbarkeit / Standort für Kulturpflanzen**
- **Ausgleichskörper im Wasserkreislauf**
- **Filter und Puffer für Schadstoffe**
- **Landschaftsgeschichtliche Urkunde**

Geologie

Das Untersuchungsgebiet liegt im Verbreitungsgebiet von Hangschuttdecken aus lehmigem Weißjuraschutt unbekannter Mächtigkeit. Er wird von den Gesteinsschichten des Braunen Jura unterlagert.

Böden

Nach der Bodenübersichtskarte 1: 200 000 handelt es sich bei den anstehenden Böden vorwiegend um Pararendzina und Pelosol-Pararendzina sowie Rendzina. Es steht Kalkstein- und mergelsteingrusführender lehmiger Ton und Ton über Mergelersatz an, verbreitet mit einer dünnen Decke aus grusführendem, schluffigem und schluffig-tonigem Lehm. Vereinzelt finden sich Beimengungen von Sand-, Ton- und Karbonatgesteinen des Doggers.

Es handelt sich um mittelgründige Böden. Die potentielle Kationenaustauschkapazität der karbonathaltigen Böden ist mit 60 - 90 val/m² im Bereich des Oberbodens bis 30 cm ebenso wie im Gesamtprofil bis 1 m Tiefe mit 100 - 200 val/m² mittel ausgeprägt. Das Grobporenvolumen des Oberbodens erreicht ebenfalls mittlere Werte zwischen 7-12 Vol.-%. Im Schichtbereich zwischen 30 und 60 cm nimmt es zunächst etwas ab um dann, ab ca. 60 cm Tiefe, sehr hohe Werte von > 18 Vol.-% aufzuweisen.

Nur geringe Werte zwischen 130 - 260 mm (l/m²) erreicht die Feldkapazität. Sie gibt die Wassermenge an, die ein grund- und stauwasserfreier Boden maximal zu speichern vermag. Pflanzenverfügbar sind davon Mengen zwischen 50 - 90 mm (l/m²). Die Wasserdurchlässigkeit in gesättigtem Zustand ist äußerst hoch, > 300 cm/d. Nur in der Zwischenlage zwischen 30 und 60 cm Tiefe nimmt sie etwas ab, auf jedoch immer noch hohe Werte zwischen bei 40 - 100 cm/d.

Bewertung der Böden im Plangebiet nach ihrer Leistungsfähigkeit

Die Bewertung der Bodenfunktionen ist in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ausführlich dargestellt (siehe dort) und wird an dieser Stelle nur ergänzend behandelt.

Lebensraum für Bodenorganismen

Eine Klassifizierung orientiert sich

- **am Artenspektrum von Bodenorganismen in Böden**
(Erhaltung der natürlichen Vielfalt)
- **am flächenhaften Vorkommen von Lebensräumen für unterschiedliche Biozöosen**
(Seltenheit / Häufigkeit)
- **an der Ursprünglichkeit der Lebensräume**
(Grad der Hemerobie).

Bei den einerseits flachgründigen und tonhaltigen, andererseits auch wärmebegünstigten Standorten kann von einer durchschnittlichen Aktivität der Bodenorganismen ausgegangen werden.

Standort für natürliche Vegetation

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Standort für natürliche Vegetation wird durch folgende Elemente bestimmt:

- **Ausprägung der Standorteigenschaften**
- **flächenhaftes Vorkommen (Seltenheit / Häufigkeit) von Böden mit extremer Ausprägung innerhalb des Betrachtungsraumes**
- **Hemerobie des Bodens.**

- siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung -

Natürliche Bodenfruchtbarkeit

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens im Hinblick auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird bestimmt durch:

- **die natürliche Ertragskraft**

- siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung -

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch folgende Eigenschaften definiert:

- **Wasseraufnahmevermögen / Infiltrationsvermögen von Niederschlägen**
- **Abflussverzögerung bzw. -verminderung aufgrund des Speichervermögens**

- siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung -

Filter und Puffer für Schadstoffe

Böden weisen eine hohe Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe auf, wenn die Schadstoffe aus dem Stoffkreislauf entfernt, zurückgehalten und ggf. abgebaut werden können, außerdem, wenn die Böden eine hohe Säurepufferkapazität aufweisen. Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Filter und Puffer für Schadstoffe wird für drei Schadstoffgruppen abgeleitet:

- **Anorganische Schadstoffe.**
Die Leistungsfähigkeit wird aus dem pH-Wert, dem Tongehalt, dem Humusgehalt und hydromorphen Merkmalen bestimmt.
- **Organische Schadstoffe.**
Die Leistungsfähigkeit wird aus dem Tongehalt, dem Humusgehalt, hydromorphen Merkmalen und der Humusform (mikrobieller Abbau) bestimmt.
- **Säurepufferkapazität.**
Die Leistungsfähigkeit wird aus dem Humusgehalt, dem Tongehalt, dem pH-Wert und/oder dem Carbonatgehalt.

- siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung -

Landesgeschichtliche Urkunde

Der Wert eines Bodens als landesgeschichtliche Urkunde bezieht sich auf naturgeschichtliche und kulturgeschichtliche Aspekte.

- **Naturgeschichtliche Urkunde**
Wertbestimmende Elemente sind die Seltenheit, die wissenschaftliche Bedeutung für die geologische, mineralogische und paläontologische Forschung sowie die Ausprägung und Eigenart der abgelaufenen und ablaufenden pedogenetischen und geogenetischen Prozesse, der daraus resultierenden Erscheinungsformen in Böden und deren Aussagekraft für die Naturgeschichte.
- **Kulturgeschichtliche Urkunde**
Bestimmende Elemente für den Wert eines Bodens sind Zeugnisse spezieller Bewirtschaftungsformen

und in ihm konservierter Siedlungs- und Kulturreste, die im Sinne der Denkmal-pflege, der Landes-kunde und der archäologischen Forschung schützenswert sind.

LANDSCHAFTSGESCHICHTLICHE URKUNDE	
Merkmale / Besonderheiten	
▪ Naturgeschichtliche Urkunde	keine Besonderheiten bekannt oder erkennbar
▪ Kulturgeschichtliche Urkunde	keine Besonderheiten bekannt oder erkennbar

B 2.1.4 Schutzgut Wasserhaushalt

Eignung der Standortfaktoren im Plangebiet für Funktionen des Bodenwasserhaushalts			
Bewertungskriterien	Eignung		
	hoch	mittel	gering
▪ Grundwasser-dargebotspotential	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Das Plangebiet liegt im rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiet der Zone III „Egelsee für die Tiefbrunnen I und II“. Auch die Aufschüttungen der Prim führen auf Höhe von Balgheim noch sehr wenig Wasser.		
▪ Neubildung von Grundwasser	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Soweit es die teilweise tonigen Böden passieren konnte, versickert Niederschlagswasser aufgrund der guten Durchlässigkeit der Hangschuttmassen in hohem Maße. Vermutlich tritt es auf seinem weiteren Weg teilweise als Zwischenabfluss in die Prim ein oder gelangt in das Grundwasserregime der Ureschachsotter (ab Aldingen). Der Neubildung von Grundwasser sind die relativ flache Hangneigung im Plangebiet und die überwiegende ackerbauliche Nutzung zuträglich.		
▪ Schutz des Grundwassers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Die genutzten Grundwasservorkommen in den Ureschachsottern, soweit sie denn bis auf Höhe von Balgheim reichen, liegen weitgehend gut geschützt. Verschiedene tonige Zonen, Ton oder mäßig bis schwer durchlässige Löß- und Lößlehmschichten sind im Hangschutt eingelagert.		
▪ Abflussregulationsfunktion	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Die vegetationsarmen Ackerflächen leisten einen geringen Beitrag zur Regulation des Abflusses von Niederschlägen. Dies wird jedoch durch die hohe Infiltrationskapazität des Standortes und die flache Hangneigung wieder ausgeglichen. Eine höhere Abflussregulationsfunktion kommt den Grünlandstandorten zu.		

▪ Oberflächengewässer			☒
	Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer I. oder II. Ordnung vorhanden.		

B 2.1.5 Schutzgut Klima

Eignung des Plangebietes für siedlungsklimatisch relevante Austauschprozesse			
Bewertungskriterien	Eignung		
	hoch	mittel	gering
▪ Kalt- und Frischluft- produktivität		☒	
	Bei nächtlicher Auskühlung entsteht auf den offenen Acker- und Grünlandflächen des Wirkraums Kaltluft. Sie streicht in windschwachen Nächten hangabwärts und strömt, erheblich durch Bebauung und Gehölzstrukturen im Umfeld der Prim gebremst, auch dem Siedlungsgebiet von Balgheim zu.		
▪ Luftleitbahnen			☒
	Das Primtal stellt eine regional bedeutsame Luftleitbahn dar. Für die Raumschaft und die im Tal liegenden Siedlungen kommt der Luftleitbahn eine hohe siedlungsklimatische Bedeutung zu. Insbesondere nehmen in windschwachen Zeiten die als erste einsetzende Talwindssysteme positiven Einfluss auf die Auflösung von Inversionswetterlagen. Das Plangebiet befindet sich in Bezug auf bodennahe Kaltluftströmungen am oberen Rande der Luftleitbahn "Primtal". Die Vorbelastungen durch die Siedlungs- und Gewerbeflächen von Balgheim sowie der Nachbarstadt Spaichingen überlagern die Bedeutung des Plangebietes für die Luftleitbahn bei weitem.		
▪ Lärmschutz			☒
	Die Vegetation im Plangebiet ist ohne lärmindernde Funktion.		
▪ Luftregeneration und Schadstofffilterung			☒
	Der Beitrag der Ackerflächen im Plangebiet für den allgemeinen Immissionsschutz, z.B. die Ausfilterung von Schadstoffen, ist nahezu bedeutungslos.		

B 2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bedeutung des Plangebietes für ein naturnahes und vielfältiges Landschaftsbild			
Bewertungskriterien	Eignung		
	hoch	mittel	gering
▪ Gesamtwirkung des Orts- und Landschaftsbildes		<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Der Wirkraum erstreckt sich über die offenen Hanglagen zwischen der B 14 mit dem raumbegrenzenden Gewerbe auf seiner Nordseite, dem bewaldeten Albtrauf und den Siedlungsflächen von Balgheim und im Weiteren von Dürbheim. Er präsentiert sich als mäßig strukturreicher Landschaftsteil, stark geprägt von Siedlungs- und Gewerbeflächen sowie intensiver Landwirtschaft.</p> <p>Die bereits bestehende Gewerbebebauung, südlich und westlich angrenzend an das Plangebiet, sorgt für eine Vorbelastung im Landschaftsbild. Durch die Realisierung des geplanten Gewerbegebietes verstärkt sich der Gewerbestandort im Landschaftsbild, auch aus höheren Lagen betrachtet. Der Grünstreifen zwischen Dürbheim und Balgheim werden durch das geplante Gewerbegebiet verschmälert, verliert jedoch nicht seinen Charakter und seine Funktion.</p> <p>Aufgrund des erforderlichen Abstandes zur östlich befindlichen Hofstelle, stellt der neu entstehende Ortsrand einen dauerhaften Abschluss des Gewerbestandes dar und erhält dadurch eine besondere Bedeutung in der Gesamtwirkung des Landschaftsbildes.</p>		
▪ naturästhetischer Eigenwert "Vielfalt"			<input checked="" type="checkbox"/>
	<p>Zur landschaftlichen Vielfalt tragen das Feinrelief des Geländes, der Formenreichtum der Vegetation und das Vorkommen von Gewässern und Feuchtflächen bei. Im Wirkraum trägt die leicht bewegte Topographie mit dem von der B 14 aus sanft, dann immer steiler ansteigenden und schließlich in den Steilhang übergehenden Hanggelände, zur landschaftlichen Vielfalt bei.</p> <p>Auch die Vegetation im Wirkraum ist für das Vielfaltserlebnis von großer Bedeutung. Bei den Ackerflächen ist es der kleinflächige Wechsel der Kulturen. Artenreiche Mähwiesen beeindrucken im Sommer durch ihren Blüheffekt. Kleine Streuobstbestände und vorgelagerte Aufforstungen, vereinzelte Brachflächen und Waldsäume bieten zusätzliche Abwechslung und Vielfaltserlebnisse. Der Schwerpunkt liegt dabei außerhalb des Plangebietes.</p> <p>Beim Plangebiet handelt es sich um einen Ausschnitt des topografisch gering bewegten unteren Hangabschnitts. Auch die landwirtschaftlichen Kulturen im Plangebiet vermitteln nur bedingt landschaftliche Vielfalt.</p>		
▪ naturästhetischer Eigenwert "Naturnähe"			<input checked="" type="checkbox"/>
	<p>Im Ausschnitt der Kulturlandschaft zwischen B 14, Balgheim, Dürbheim und dem bewaldeten Albtrauf am Dreifaltigkeitsberg und am vorgelagerten Glockenbühl ist der menschliche Einfluss allgegenwärtig. Landwirtschaftliche Nutzungen dominieren in der offenen Flur, in der unteren Hangzone sind sie intensiv.</p> <p>Auch das Plangebiet kennzeichnen intensive landwirtschaftliche Kulturen. Eine ungestörte Vegetationsentwicklung findet in keinem Bereich des Plangebietes statt.</p>		

<p>▪ naturästhetischer Eigenwert "Eigenart der Landschaft"</p>		<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Siedlungsbedingte und industrielle Entwicklungen haben die althergebrachten Charakteristiken unserer Landschaften verändert. Soweit die Veränderungen in den letzten 50 Jahren (Referenzzeitraum) eingetreten sind und großtechnischen Charakter haben, spricht man von Verlusten der natürlichen Eigenart einer Landschaft.</p> <p>Innerhalb des Wirkraums hat sich die Eigenart der Landschaft in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich durch Siedlungsentwicklungen in Balgheim verändert. Langsam wachsen Balgheim und Dürbheim aufeinander zu, ein Eindruck, der durch die baulich expandierte landwirtschaftliche Hofstelle und ein Baumschulbetrieb bei Dürbheim noch verstärkt wird.</p> <p>Nicht nur die Entwicklung einer zunehmend bandartigen Siedlungsstruktur im Primal hat Einfluss auf die natürliche Eigenart der Landschaft genommen, auch hat sich eine Dominanz städtebaulich geprägter Flächen gegenüber der offenen Landschaft eingestellt.</p>			

B 3 Umweltauswirkungen

Die Umweltverträglichkeit des Planvorhabens hängt ab vom

- **Ausmaß der Auswirkungen,**
- **ihrer Schwere und Komplexität,**
- **der Wahrscheinlichkeit des Eintritts von Auswirkungen,**
- **ihrer Dauer, Häufigkeit und Reversibilität,**
- **von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen und**
- **von Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigungen.**

B 3.1 Nutzung und Gestaltung von Boden, Wasser, Natur und Landschaft

Nutzung und Gestaltung von Boden

Der Bebauungsplan soll die Möglichkeit eröffnen, für das Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einem kleinen Mischgebietsanteil zu erschließen.

Vorhandener Ober- und Unterboden wird durch Erschließungsanlagen, künftige Gewerbebauten und Bürogebäude, Garagen, Stellplätze, Zuwegungen etc. in einem Umfang von ca. 22.000 m² abgetragen. Nur teilweise kann der ausgebaute Boden auf den Baugrundstücken wiederverwendet werden, ansonsten wird er zur Deponierung oder anderweitigen Verwendung abgefahren. Dem stehen im gleichen Plangebiet heute bereits erstellte oder zulässige Flächenversiegelungen in einem Umfang von ca. 11.000 m² gegenüber.

Die zulässige Überschreitung der GRZ kann auf einer Fläche von ca. 6.500 m² zu weiteren Bodenversiegelungen führen. Bereits heute sind dies nach den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ca. 3.500 m².

Es ist davon auszugehen, dass auch im Bereich von an Bau- und Erschließungsflächen angrenzenden Flächen, unter anderem für Baugruben und vorübergehend genutzter Baunebenflächen, Boden abgetragen und strukturell verändert werden wird. Im Bereich dieser vorübergehend in Anspruch genommenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, einer Fläche von ca. 8.900 m², wird der Boden im Zuge der Grünflächengestaltung in weiten Teilen wieder rekultiviert. Es folgt hier in der Regel eine gärtnerische Nutzung.

Nutzung und Gestaltung von Wasser

Eine unmittelbare Nutzung von Grundwasser und Oberflächenwasser ist durch das Planvorhaben nicht vorgesehen bzw. im Plangebiet nicht gegeben.

Nutzung und Gestaltung von Natur und Landschaft

Das zur Hälfte aus landwirtschaftlichen Flächen und zur anderen Hälfte aus bereits durch Bebauungspläne bauplanungsrechtlich gesicherte Gebiet wird in ein Eingeschränktes Gewerbegebiet mit 7 Baugrundstücken und in ein Mischgebiet mit 2 Baugrundstücken sowie der notwendigen Erschließungsstraße umgewandelt. Das geplante Baugebiet greift dauerhaft in einen teilweise landwirtschaftlich geprägten Landschaftsraum ein. Anstelle der Äcker treten gewerblich genutzte Hallen, Bürogebäude und Außenanlagen mit mehr oder weniger repräsentativen Grünanlagen, Vielschnittrasen und Gartengehölzen.

Am östlichen Ortsrand von Balgheim wirkt das Planvorhaben aufgrund bestehender gewerblicher Strukturen als erweiterte Abrundung in Richtung Norden. Gemäß FNP 2020 - 4. Fortschreibung ist in östlicher Richtung keine weitere Siedlungsentwicklung mehr vorgesehen. Somit entsteht mit dem Planvorhaben ein neuer, zugleich dauerhafter Ortsrand.

Nördlich angrenzend ist im FNP ein kleine Gemischte Baufläche und anschließende Wohnbaufläche dargestellt. In seiner Gesamtheit betrachtet, vergrößert sich die Balgheimer Siedlungsfläche, mit Auswirkungen auf die Siedlungsgrünzäsur zwischen Balgheim und Dürbheim. Auch der Balgheimer Gewerbestandort an sich bekommt eine größere Dominanz im Landschaftsbild.

Mit den festgesetzten Pflanzgeboten und Ausweisung privater und einer öffentlichen Grünfläche, kann im geplanten Baugebiet mittelfristig eine landschaftsgerechte Eingrünung erreicht werden.

B 3.2 Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung, Belästigungen und Unfallrisiko

Im Rahmen dieser Umweltprüfung kann nur eine überschlägige und standortbezogene Prüfung der Umweltverträglichkeit vorgenommen werden. Die Bewertungen der Umweltauswirkungen ergeben sich in erster Linie aus der im Plangebiet bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Betrieben, Anlagen und Nutzungen. Eine anlagenbezogene Prüfung der Umweltverträglichkeit von Betrieben und Anlagen ist, soweit rechtlich vorgesehen, im späteren Genehmigungsverfahren durchzuführen. Dabei sind die Ergebnisse der Strategischen Umweltprüfung im Sinne eines abgestuften Verfahrens zu verwenden. Beim Auftreten von Umweltbelastungen sind die Empfindlichkeiten betroffener Nutzungen zu beachten.

Soweit für das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet die **Ansiedlung genehmigungsbedürftiger Anlagen** nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG - überhaupt in Betracht kommt, bilden das BImSchG - in Verbindung mit der 4. BImSchV und den Verwaltungsvorschriften Technische Anleitung Lärm - TA Lärm, Technische Anleitung Luft - TA Luft -, Technische Anleitung Abfall - TA Abfall - und die Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV - die Grundlage zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen.

Für das Plangebiet wurde ein **Eingeschränktes Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO, ein **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Sportanlage (Tennisplatz)** festgesetzt.

Zulässig sind im eingeschränkten Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, ausnahmsweise sind auch Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig. Im Mischgebiet sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe zulässig, ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zugelassen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Einkaufszentren und Tankstellen. Auch das Errichten und Betreiben von Anlagen, gemäß Anhang der vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist nicht zugelassen

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen. Vergnügungsstätten aller Art, sowie Spielotheken, Diskotheken, Wettbüros, auch in Form von Gewerbebetrieben, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind ebenfalls nicht zugelassen.

Aus der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Gewerbebetrieben ergibt sich ein leicht erhöhtes Potential für Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung, Belästigung und Unfallrisiko. Das Potential ist dementsprechend als erhöht einzustufen.

Abfallerzeugung

Die Bewertung umweltrelevanter Abfallerzeugung erfolgt auf der Grundlage der zulässigen Nutzungen. Für das Plangebiet wurde ein **eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt**. Zulässig sind darin Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Im Gewerbegebiet können grundsätzlich erhöhte und auch risikobehaftete Abfälle anfallen.

Maßgeblich für die ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen ist die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Tuttlingen, Stand 01.01.2012 mit Änderungssatzung vom 01.01.2013, die GewAbfV vom 19. Juni 2002, zuletzt geändert am 01.01.2003 sowie weitere einschlägige Gesetze, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und Technische Anleitungen.

Umweltbelastungen durch Abfälle sind unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Umweltverschmutzung

Die Bewertung des Risikos von Umweltverschmutzungen erfolgt auf der Grundlage der zulässigen Nutzungen. Für das Plangebiet wurde ein **ingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt**. Zulässig sind darin Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Im Gewerbe- und Mischgebiet ist grundsätzlich allenfalls von einem leicht erhöhten Risiko für Umweltverschmutzungen auszugehen. Im Einzelfall regeln das BImSchG sowie weitere Fachgesetze, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und Technische Anleitungen die Genehmigungsbedürftigkeit und Genehmigungsfähigkeit von Betrieben und Anlagen am Standort. Betriebe, von denen eine hoch einzuschätzende Gefahr von Umweltverschmutzungen ausgeht, sind im Gewerbe- und Mischgebieten nicht zulässig.

Belästigungen

Belästigungen entstehen im Wesentlichen durch:

- **anlagenbedingte Lärm- und Geruchsimmissionen,**
- **verkehrsbedingte Lärmbelastungen,**
- **Schadstoffimmissionen,**
- **visuelle Belastungen.**

Nutzungen, von denen erhebliche Belästigungen als Folge von **Lärm- und Geruchsemissionen** zu erwarten sind, stehen in Widerspruch zur Zweckbestimmung der festgesetzten Gebietsnutzungen nach § 6 und 8 BauNVO. Emittenten mit solch erheblichen Belästigungen sind in Industriegebieten unterzubringen, insofern im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die **verkehrsbedingten Lärmbelastungen** beschränken sich im Plangebiet ausschließlich auf den Quell- und Zielverkehr der neun Baugrundstücke, sowie auf Belastungen durch öffentliche Ver- und Entsorgungsfahrzeuge. Grundsätzlich sind die Belastungen durch An- und Abfahrverkehr sowie Zulieferverkehr dem Charakter des Gebietes entsprechend.

Besonders lärmintensive Anlagen mit hohem Publikumsverkehr wurden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Allerdings ist im eingeschränkten Gewerbegebiet die Nutzung von Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen. Dies betrifft aktuell die bestehende Tennisanlagen, kann aber auch durch Neuanordnungen umfassender werden. Gedacht, und aufgrund der strukturellen Möglichkeiten des Gebietes zu erwarten, sind Anlagen für sportliche Zwecke, die in Gebäuden ausgeübt werden (z.B. Fitnessstudio). Leicht erhöhte Lärmbelastungen durch Besucher sind nicht auszuschließen. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für Lärmbelastungen ist nicht zu erwarten.

Luftschadstoffträchtige Anlagen sind in Mischgebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten üblicherweise nicht genehmigungsfähig, da sie erhebliche Belästigungen hervorrufen.

Visuelle Belastungen entstehen durch großvolumige Baukörper und Anlagen. Diese können bei Nacht beleuchtet sein. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans unterliegen die Gewerbebaukörper keiner Längenbegrenzung auf 50 m. Bauhöhen von 12,0 m sind zulässig. Der Umfang der Innen- und Außenbeleuchtung und die Art der Fassadengestaltung ist dem einzelnen Unternehmen überlassen und im Bebauungsplan nicht reglementiert.

Visuelle Belastungen sind in erheblichem Maße auch durch subjektive Empfindungen bestimmt. Sie können im Plangebiet durch eine ungewöhnliche Architektur, Materialwahl und Farbgebung entstehen.

Soweit die im Bebauungsplan / Grünordnungsplan festgesetzten und dargestellten grünordnerischen Maßnahmen umgesetzt werden, ergibt sich eine deutliche Minderung der visuellen Belastungen.

Unfallrisiko

Die Bewertung des Unfallrisikos erfolgt auf der Grundlage der zulässigen Nutzungen. Für das Plangebiet wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind darin Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Betriebe und Anlagen, von denen ein erhebliches Unfallrisiko ausgeht bzw. bei denen im Falle eines Unfalls erhebliche Schäden für Mensch, Natur und Umwelt zu erwarten sind, sind gemäß BImSchG genehmigungspflichtig und nicht oder nur bedingt im Gewerbegebiet zulässig. Ganz auszuschließen sind hingegen Leckagen von Flüssigkeitstanks, die zu Verunreinigungen des Bodens und zur Gefährdung des Grundwassers führen können, jedoch nicht. Ein potentielles Risiko bleibt bei einer gewerblichen Nutzung bestehen.

B 3.3 Merkmale möglicher Auswirkungen im Einzelnen

B 3.3.1 Überschreitung von Prüfwerten

Die im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung durchzuführende Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wird durch diese im Rahmen des Umweltberichtes nach BauGB erstellte Umweltprüfung ersetzt.

Als ein Beurteilungskriterium für mögliche Auswirkungen des Planvorhabens werden aber die Größenwerte der in Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Vorhaben herangezogen. Gemäß Anlage 1 liegt der Prüfwert, der eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erst eröffnet, bei einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m². Die zulässige Grundfläche im Bebauungsplan "Steigäcker Nord – Änderung Steigäcker I, II, III" liegt, unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 BauNVO und abzüglich der bereits bestehenden Baurechte für die Bebauungspläne "Steigäcker I" und „Steigäcker III“ bei insgesamt bei ca. 12.000 m². Damit wird bereits der Eingangsschwellenwert für eine Prüfpflicht deutlich unterschritten. Der obere Schwellenwert von 100.000 m² zulässiger Grundfläche, der eine umfassende Umweltverträglichkeitsprüfung (Regel-UVP) im Sinne von § 3b UVPG eröffnet, bleibt bei weitem unterschritten.

B 3.3.2 Auswirkungen zum Schutzgut Mensch

Schutzgut Mensch	
Merkmale der Auswirkungen	Ausmaß, Schwere und Komplexität der Auswirkungen, unter Berücksichtigung von Vorbelastungen, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und Maßnahmen zur Kompensation.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung von Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes 	mittel
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Störungen von im Plangebiet befindlichen oder künftigen Wohnnutzungen sind im Rahmen der zulässigen Nutzungen zu beurteilen. Wohngebäude sind im Mischgebiet zugelassen. Aufgrund der für die Gebietsart geltenden Orientierungswerte der DIN 18005, von 60 dB(A) tags und 50 bzw. 45 dB(A) nachts sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. ➤ Im Eingeschränkten Gewerbegebiet sind ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und/oder Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Die für diese Gebietsart geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 liegen jeweils um 5 dB(A) höher als im Mischgebiet.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung von Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes 	mittel bis gering
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Eine allgemeine Mehrbelastung von Wohnnutzungen durch zu- und abfahrenden Anliegerverkehr im geplanten Gewerbe- und Mischgebiet ergibt sich aufgrund der direkteren südlichen Anbindung auf die Balgheimer Straße und an die B14 nur in geringem Umfang. Eine geringfügige Erhöhung der Verkehrszahlen im Bereich Schul- und Schlosstraße ist allerdings zu erwarten. ➤ Gegenüber bereits bestehenden Wohngebieten sind aufgrund des räumlichen Abstandes zum Gewerbegebiet und zwischenliegender Mischgebiete keine erheblichen Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen zu erwarten.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung von Erholungsinfrastruktur 	gering
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Die aus dem Ortszentrum zum Stockäckerhof führende <i>Schulstraße</i>, in Verlängerung als landwirtschaftlicher Weg vorhanden, wird bis auf Höhe der Gewerbespange als Erschließungsstraße ausgebaut. Ebenso wird die südlich verlaufende Straße <i>Steigäcker</i> bis auf gleiche Höhe bedarfsgerecht ausgebaut. Die Wege behalten ihre Verbindungsfunktion.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verminderung der Erholungseignung der Landschaft durch visuelle Beeinträchtigungen 	mittel
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Das Faulenbachtal zwischen Balgheim - Dürbheim ist nicht als ausgesprochene Erholungslandschaft anzusprechen, hat allerdings erhebliche Bedeutung für die örtliche Naherholung. ➤ Das Planvorhaben "Steigäcker Nord - Änderung Steigäcker I, II, III" führt zu einer zunehmend kompakten Siedlungsentwicklung Balgheims nach Osten. Blickbeziehungen von der B14 in Richtung Dreifaltigkeitsberg und Glockenbühl werden bereits durch die bestehende Gewerbebebauung beeinträchtigt. Diese visuellen Beeinträchtigungen werden durch die jetzt geplante, etwas höher gelegene Bebauung verstärkt. ➤ Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen tragen zur Einbindung des Planvorhabens in den umgebenden Freiraum ein.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verminderung der Erholungseignung der Landschaft aufgrund einer erhöhten Lärmbelastung 	gering
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Nicht relevant.

B 3.3.3 Auswirkungen zum Schutzgut Arten und Biotope

Schutzgut ARTEN und BIOTOPE	
Merkmale der Auswirkungen	Ausmaß, Schwere und Komplexität der Auswirkungen, unter Berücksichtigung von Vorbelastungen, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und Maßnahmen zur Kompensation.
▪ Verlust von Lebens- und Teillebensraum repräsentativer Arten im Bereich landwirtschaftlicher Nutzflächen	gering
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Durch das Planvorhaben gehen Ackerflächen als Wuchsstandort einer geringen Anzahl und Artendichte heimischer Wildpflanzen sowie als Lebens- und Teillebensraum repräsentativer Arten wildlebender Tierarten vollständig und dauerhaft verloren. Der Standort ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut. ➤ Das Störpotential durch Fußgänger, Hunde etc. ist in dem kleinen und durch Erschließungswege geprägten Gebiet sehr hoch. ➤ Eine Kompensation innerhalb des Plangebietes ist gegeben. Darüber hinaus führen Ersatzmaßnahmen zum schutzgutübergreifenden Ausgleich beim Schutzgut Boden, zur Aufwertung von Flächen und Lebensräumen für das Schutzgut Arten und Biotope. <p><u>Die Örtlichen Bauvorschriften enthalten folgende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Fensterlose Gebäudewände und Fassaden sind ab einer Fläche von ca. 40 qm mit Kletterpflanzen zu begrünen.</i> ➤ <i>Einfriedungen sind als Metallgitterzäune in getönter Farbgebung bis max. 2,00 m Bauhöhe zulässig. Für besonders zu schützende Gebietsbereiche kann eine Erhöhung ausnahmsweise zugelassen werden. Einfriedungen zum Außenbereich müssen einen Mindestabstand von ca. 10 cm zum Boden einhalten um Kleintieren den Durchgang zu ermöglichen.</i> ➤ <i>Außenleuchten sind so zu gestalten, dass sie keine Lockwirkung auf Insekten ausüben, z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen.</i>
▪ Verlust von Flächen als Lebens- und Teillebensraum streng oder besonders geschützter Arten	<p style="text-align: center;">mittel</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Vom Planvorhaben ist ein Feldlerchenvorkommen betroffen. ➤ Eine CEF-Maßnahme (Lerchenfenster) wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde festgelegt.

<p>▪ Minderung der Biotopqualität des angrenzenden Landschaftsraums</p>	<p style="text-align: center;">mittel</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Im angrenzenden Landschaftsraum nimmt die Biotopqualität erst deutlich hangaufwärts grundsätzlich zu. ➤ Die angrenzenden ackerbaulich genutzten Flächen sind von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut. Allerdings sind in den Ackerfluren weitere Feldlerchenvorkommen erfasst worden. Nachteilig auf deren Lebensraum wirkt sich die Kulissenbildung durch gewerbliche Baukörper und die Eingrünung des Ortsrandes aus. ➤ Vom aktuellen Planverfahren ist keine erhebliche Minderung der Biotopqualität des angrenzenden Landschaftsraumes zu erwarten. Zu deutlich ist bereits heute das Störpotential im Plangebiet durch die umgebende Siedlungsdichte, insbesondere durch Fußgänger, Radfahrer, ausgeführte Hunde usw.. <p>Die Planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten folgende Minimierungsmaßnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Es wird eine insektenschonende, energiesparende Beleuchtung empfohlen, Leuchtentyp beispielsweise Natriumniederdruckdampflampen oder Natriumhochdruckdampflampe mit geschlossenem Leuchtkörper und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe mit Reflektoren. Somit soll die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten minimiert werden. Größere Glasflächen sind mit einem Reflektionsschutz zum Schutz gegen Vogelkollisionen zu versehen.</i>
<p>▪ Beeinträchtigung der Lebensraumfunktionen hochwertiger Biotope und der landschafts- vernetzenden Funktion von Lebensraumtypen</p>	<p style="text-align: center;">gering</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Vom Planvorhaben sind keine Beeinträchtigungen hochwertiger Biotope zu erwarten (z. Feldlerchenvorkommen siehe oben). ➤ Das Plangebiet liegt abseits des unterhalb des bewaldeten Traufs verlaufenden Vernetzungskorridors.

B 3.3.4 Auswirkungen zum Schutzgut Boden

Schutzgut BODEN	
Merkmale der Auswirkungen	Ausmaß, Schwere und Komplexität der Auswirkungen, unter Berücksichtigung von Vorbelastungen, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und Maßnahmen zur Kompensation.
<p>▪ Verlust von natürlich entwickelten Böden mit ihren Bodenfunktionen</p>	<p style="text-align: center;">hoch bis mittel</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Im Plangebiet vorkommende Böden sind in der Raumschaft nicht selten. ➤ Die Neuversiegelung von Böden im Bereich der überbaubaren Grundflächen, der zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundflächen und der Erschließungsanlagen liegt, unter Berücksichtigung bereits bestehender Bau-rechte und vorhandener Gebäude und Flächenversiegelungen bei max. ca. 13.900 m². Der natürlich gewachsene Boden mit seinen Bodenfunktionen geht unwiederbringlich verloren. ➤ Der Anteil versiegelbarer Flächen bewegt sich im Rahmen vergleichbarer Ge-werbe- und Mischgebiete. Die gemäß § 19 Baunutzungsverordnung BauNVO planungsrechtlich zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche be-trägt 50 %. ➤ Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen von ca. 8.900 m² ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch Bodenabtrag und Bodenauftrag, durch Bodenverdichtungen und Vermischungen von Bodenschichten zu er-warten. Grund sind die mit der Gebäudeerstellung und Grundstückserschlie-ßung verbundenen Bauarbeiten. Durch eine Rekultivierung mit anschließen-der gärtnerischer Nutzung können Bodenfunktionen teilweise wiederherge-stellt werden. ➤ Die Bodenfunktion Sonderstandort für die naturnahe Vegetation ist im östli-chen Randbereich hoch. ➤ Ein unmittelbarer Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden ist nicht möglich. Der bodenschutzrechtliche Ausgleich wird über die Ersatzmaßnahme E1 <i>Umbau von Nadelbaumbestand in Magerwiese mittlerer Standorte</i> und E2 <i>Umwandlung von Wirtschaftswiese in Magerwiese mittlerer Standorte</i> schutz-gutübergreifend hergestellt. Die Gemeinde beabsichtigt die Maßnahme 2015 umzusetzen. Eine detaillierte Ausführung zu den Maßnahmen erfolgt in ei-nem öffentlich-rechtlichen Vertrag. ➤ Die Maßnahme wird entsprechend der Bewertung in der Eingriffs- / Aus-gleichsbilanzierung als bodenschutzrechtlicher Ausgleich eingebracht. <p><u>Die Planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten folgende Minimierungsmaß-nahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Der Austausch von Bodenmaterial soll auf Flächen beschränkt werden, die im Zuge der zukünftigen Nutzung versiegelt oder teilversiegelt werden, um somit die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden möglichst zu minimieren. Ober (Humus)- und Unterboden sind getrennt zu lagern. Die Oberbodenmieten dür-fen eine Höhe von 2.00 m und Breite von 5.00 m nicht überschreiten. Es ist die DIN 18917 zu beachten.</i>

Die Örtlichen Bauvorschriften enthalten eine Reihe von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- *Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und, soweit eine Wiederverwendung als Oberboden im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist, auf dem Baugelände zwischen zu lagern und wieder einzubauen.*
 - *Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung darf der humose Oberboden (Mutterboden des Ursprunggeländes) nicht über schüttet werden.*
 - *Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z.B. Recycling- Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz zu übermitteln.*
 - *Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial: In die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten.*
 - *Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial, vom 14.03.2007, bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelung einzuhalten.*
- *Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle dürfen nicht als Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben oder Arbeitsgräben verwendet werden. Baustraßen sind möglichst dort zu planen wo später befestigte Flächen sind. Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.*

B 3.3.5 Auswirkungen zum Schutzgut Wasserhaushalt

Schutzgut WASSERHAUSHALT	
Merkmale der Auswirkungen	Ausmaß, Schwere und Komplexität der Auswirkungen, unter Berücksichtigung von Vorbelastungen, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und Maßnahmen zur Kompensation.
<p>▪ Auswirkungen auf das Grundwasserdargebotspotential</p>	<p style="text-align: center;">mittel bis hoch</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Das Plangebiet liegt in der Zone III des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes „Egelsee für die Tiefbrunnen I und II“. ➤ Als Minimierungsmaßnahme ist Ableiten des Dachwassers über einen offenen Graben in ein Retentions- und Versickerungsbecken vorgesehen.
<p>▪ Gefährdung des Grundwassers</p>	<p style="text-align: center;">mittel</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Potentiell ist in Gewerbegebieten eine leicht erhöhte betriebs-, anlagen- und unfallbedingte Gefährdung des Grundwassers gegeben. Je nach im Plangebiet angesiedeltem Betrieb können unter Umständen abgesetzte Luftschadstoffe, Reifenabrieb u. a. von befestigten Flächen abgeschwemmt werden. ➤ Havarien und Unachtsamkeiten beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Ölunfälle und im Brandfall auch Löschwassereinträge stellen eine besondere Gefahrenquelle für das Grundwasser dar. ➤ Eine über das allgemeine Gefährdungspotential hinausgehende besondere Gefährdung des Grundwassers beim geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet und Mischgebiet "Steigäcker Nord- Änderung Steigäcker I, II, III" nicht zu erwarten. <p><u>Die Örtlichen Bauvorschriften enthalten folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Unbeschichtete kupfer-, zink-, sowie bleigedekte, oder in ähnlicher Weise behandelte Metalldacheindeckungen sind unzulässig.</i> ➤ <i>Metallgedeckte Dacheindeckungen sind zulässig, wenn die Flächen durch Beschichtung oder auf ähnliche Art (z.B. mit dauerhaften Lackierungen) gegen Verwitterung und somit gegen eine Auslösung von metallischen Bestandteilen dauerhaft geschützt sind.</i> ➤ <i>Oberirdische Behälter zur Lagerung von Öl und/oder Gas sind nicht zulässig.</i> ➤ <i>Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen wasserdicht (als wasserdichte Wanne) ausgeführt werden. Sollte eine Entwässerung dieser Flächen notwendig sein, ist eine Einleitung in die (Schmutzwasser-) Kanalisation eventuell erst nach Vorschaltung von Abwasserbehandlungsanlagen möglich.</i> ➤ <i>Oberflächenwässer von Straßen, Umschlagplätzen und Höfen darf nicht zur Versickerung oder dem Entwässerungsgraben zugeleitet werden, da das Plangebiet in der Wasserschutzgebietszone III „Egelsee für die Tiefbrunnen I u. II“ liegt.</i>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Erdarbeiten oder Bohrungen wie z.B. auch Bohrpfahlgründungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie Auswirkungen auf das Grundwasser haben können bzw. tiefer als 10 m in den Boden eindringen, sind dem Landratsamt –AWB- gem. § 49 Abs. 1 WHG i.V. mit § 37 Abs. 2 WG spätestens 1 Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. ➤ Sofern bei Erschließungsmaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser angetroffen wird, ist dies gem. § 49 Abs. 2 WHG i.V.m. § 37 Abs. 4 WG unverzüglich dem Landratsamt –AWB- anzuzeigen und die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen. ➤ Chemische Einwirkungen, die in das Grundwasser eindringen können sind unbedingt zu vermeiden. Fachgerechter Umgang mit Kraft- und Schmierstoffen ist einzuhalten. ➤ weitere Maßnahmen siehe Auswirkungen zum Schutzgut Boden
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einschränkung der Neubildung von Grundwasser 	<p style="text-align: center;">mittel</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Von den überbauten und versiegelten Flächen des Plangebietes wird anfallendes Niederschlagswasser abgeleitet. Eine Versickerung findet auf diesen Flächen nicht mehr statt. ➤ Die daraus resultierende Einschränkung der Neubildung von Grundwasser wird durch das vorgesehene Ableiten des Dachwassers über einen offenen Graben in ein Retentions- und Versickerungsbecken minimiert. <p><u>Die Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften enthalten folgende Minimierungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ PKW-Stellplätze und die Zufahrten zu PKW-Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Schotterterrassen, Kiesdecken) herzustellen. ➤ Im Mischgebiet sind private Stellplätze und Garagenzufahrten sind als Rasenpflaster mit min. 20 % Fugenanteil aus Erde-Sandmischung auszuführen und mit niedriger Rasenmischung anzusäen. ➤ Hausdrainagen dürfen nicht an die Misch-/ Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden ➤ Aus Dachflächen anfallendes Oberflächenwasser ist entweder dem Entwässerungsgraben oder der Leitung für nicht behandlungsbedürftige Abwässer zuzuführen.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einschränkung der abflussregulierenden Funktion auf das Niederschlagswasser 	<p style="text-align: center;">mittel bis hoch</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die gemäß den zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan überbaubaren und versiegelbaren Flächen verlieren bei einer baulichen Nutzung ihre abflussregulierende Funktion. ➤ Die daraus resultierende Einschränkung der abflussregulierenden Funktion der Flächen wird durch das vorgesehene Ableiten des Dachwassers über einen offenen Graben in ein Retentions- und Versickerungsbecken minimiert. <p><u>In den Örtlichen Bauvorschriften ist folgende Minimierungsmaßnahme festgesetzt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Je Gebäude ist eine Retentionszisterne mit Schwimmerdrossel vorzusehen und zu errichten. Alternativ kann eine offene Rückhaltung erfolgen. Folgendes selbst entleerendes Rückhaltevolumen ist anzulegen: $Rückhaltevolumen \text{ in Liter} = \text{Grundstücksfläche} \times \text{GRZ} \times 10 \times 1/3$; das hierbei errechnete Volumen ist auf volle 1000 Liter aufzurunden. Diese Festsetzung wird zusätzlich privatrechtlich abgesichert. Diese Festsetzung bezieht sich auf die Grundstücke nördlich der räumlichen Umgrenzung „Steigäcker III“.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hydraulische und biologische Belastung von Oberflächen-gewässern 	<p style="text-align: center;">mittel - gering</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Anfallendes Dachflächenwasser wird über einen offenen Graben in ein Retentions- und Versickerungsbecken geleitet und, soweit nicht versickerbar, mit gedrosseltem Ablauf an den Faulenbach abgegeben.

B 3.3.6 Auswirkungen zum Schutzgut Klima

Schutzgut KLIMA	
Merkmale der Auswirkungen	Ausmaß, Schwere und Komplexität der Auswirkungen, unter Berücksichtigung von Vorbelastungen, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und Maßnahmen zur Kompensation.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Barriereeffekte innerhalb einer Luftleitbahn 	<p style="text-align: center;">mittel bis gering</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Luftleitbahn "Primal", hier jedoch außerhalb der für bodennahe Strömungen relevanten Talsohle. ➤ Die Talströmung im Primal ist durch eine massive Bebauung stark eingeschränkt. Insofern kann die Luftleitbahn auf Höhe von Balgheim und Spaichingen seine siedlungsklimatische Funktion nur noch bedingt erfüllen. ➤ Kleinere Luftleitbahnen, z.B. in Form von Hangeinschnitten, sind im Bereich des Plangebietes nicht ausgebildet.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von siedlungsrelevanten Kalt- und Frischluftentstehungsflächen 	<p style="text-align: center;">mittel bis gering</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Der Verlust der Kalt- und Frischluftentstehungsflächen ist gering. Siedlungsklimatisch ist der Verlust für Balgheim nicht relevant. ➤ Die geplanten Festsetzungen für Pflanzmaßnahmen erfüllen eine kleinklimatische Ausgleichswirkung innerhalb des Plangebietes. <p><u>Die Örtlichen Bauvorschriften enthalten folgende Ausgleichsmaßnahme:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Fensterlose Gebäudewände und Fassaden sind ab einer Fläche von ca. 40 qm mit Kletterpflanzen zu begrünen.</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von Vegetation, die der Filterung von Luftschadstoffen dient 	<p style="text-align: center;">gering</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Im Plangebiet nicht gegeben.

B 3.3.7 Auswirkungen zum Schutzgut Landschaftsbild

Schutzgut LANDSCHAFTSBILD	
Merkmale der Auswirkungen	Ausmaß, Schwere und Komplexität der Auswirkungen, unter Berücksichtigung von Vorbelastungen, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und Maßnahmen zur Kompensation.
<p>▪ Beeinträchtigungen der Gesamtwirkung des Landschaftsbildes</p>	<p style="text-align: center;">mittel</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ In der Fernwirkung und mittleren Sichtdistanz ergibt sich durch das Gewerbe- und Mischgebiet eine geringe bis mittlere Beeinträchtigung. Der Gewerbestandort gewinnt durch das Plangebiet an Dominanz im Ortsbild, sichtbar vor allem von erhöhten Standorten am Dreifaltigkeitsberg, Glockenbühl und Zundelberg. ➤ Gleichzeitig entsteht am östlichen Ortsrand ein weithin einsehbarer neuer Ortsrand. Die zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan erlauben großvolumige Baukörper mit einer zulässigen Länge von über 50 m und einer Höhe von bis zu 12 m. ➤ Die im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzfestsetzungen tragen dazu bei, das Plangebiet in das Landschaftsbild einzubinden. <p><u>In den Örtlichen Bauvorschriften sind folgende Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Werbeanlagen dürfen nicht als Dachaufbauten angebracht werden.</i> ➤ <i>Lauf-, Wechsel-und/oder Blinklichtanlagen sind nicht zulässig.</i> ➤ <i>Von beleuchteten Werbeanlagen dürfen keine Blendwirkungen ausgehen. Sie dürfen nur am Ort der gewerblichen Leistungen erstellt werden und sind nur zulässig bis zur Dachkante. Die Einzelbuchstaben dürfen hierbei eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Zeichen sowie Logos dürfen max. 4 m² groß sein. Diese können an einem freistehenden Pylon in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe angebracht werden.</i>
<p>▪ Verlust landschaftlicher Vielfalt und Naturnähe</p>	<p style="text-align: center;">gering</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die landwirtschaftlichen Nutzungen im Plangebiet tragen kaum zur landschaftlichen Vielfalt im Wirkraum bei. Somit ist auch der Verlust landschaftlicher Vielfalt durch das Planvorhaben als gering einzustufen. ➤ Neben gewerblichen Nutzungen stehen intensive landwirtschaftliche Kulturen heute im Vordergrund. so dass das Plangebiet stark anthropogen überprägt ist und wenig Naturnähe verströmt. Die Naturnähe nimmt durch das geplante Gewerbegebiet zwar weiter ab, die Auswirkungen sind jedoch nicht als schwerwiegend zu beurteilen.
<p>▪ Verlust der natürlichen Eigenart der Landschaft</p>	<p style="text-align: center;">mittel</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Das Planvorhaben verändert die Eigenart der Landschaft nicht. Es bereitet aber die weitere bauliche Gewerbeentwicklung in Balgheim vor und trägt so zu einer nicht plötzlichen, jedoch kontinuierlichen Veränderung des Landschaftsbildes und des Landschaftsempfindens im Prim- und Faulenbachtal bei. ➤ Aus der Art der baulichen Nutzung, die bereits der Umgebungsbebauung entspricht, entsteht kein Verlust der natürlichen Eigenart der Landschaft.

B 4 Alternativen

B 4.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die grundsätzliche Standortentscheidung fand bereits im Rahmen der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans statt. In die rechtswirksame 4. Fortschreibung des FNP wurde die geplante Gewerbliche Baufläche "Steigäcker -Erweiterung II" mit einer Fläche von 1,8 ha übernommen. Zusammen mit den bereits geplanten Gewerbeflächen und dem Tennisplatz ergibt sich eine Flächengröße von 3,73 ha.

Nachdem die im rechtswirksamen FNP - 4. Fortschreibung dargestellte Gewerbliche Baufläche „Steigäcker I“ bereits erschlossen und bebaut ist, hat die Gemeinde Balgheim nur noch die geplante Gewerbliche Baufläche "Hofwiesen I" mit 6,7 ha, im Südwesten Balgheims, südlich der Bahnlinie gelegen, in der Vorbereitenden Bauleitplanung ausgewiesen.

Die Alternativfläche wird von der Gemeinde derzeit noch nachrangig gesehen. Im Rahmen des laufenden Fortschreibungsverfahrens „FNP 2030 - 6. Fortschreibung“ wurde die Fläche „Hofwiesen I“ vor allem aus erschließungstechnischen Gründen, nach Osten verschoben. Eine möglichst langfristige Freihaltung der Tallandschaft südlich der B14 von Bebauung wäre aus Sicht des Landschaftsbilds von Vorteil.

B 4.2 Entwicklungsprognose ohne Planvorhaben

Sollte das geplante Gewerbe- und Mischgebiet "Steigäcker Nord - Änderung Steigäcker I, II, III" nicht realisiert werden, ist davon auszugehen, dass die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der noch nicht überplanten Grundstücke weiterhin Bestand haben würde. Mittel- bis langfristig blieben die bisher nicht überplanten Flächen des Geltungsbereichs Standort jedoch für eine Gewerbebebauung interessant.

Ohne das geplante Gewerbe- und Mischgebiet "Steigäcker Nord - Änderung Steigäcker I, II, III" würde sich der Bedarf an Gewerbegrundstücken auf andere Flächen verlagern. Abwanderungen bauwilliger Gewerbetreibender in Nachbargemeinden können dabei nicht ausgeschlossen werden.

B 4.3 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Beurteilung nach § 44 BNatSchG und in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach § 21 NatSchG sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs und zur Kompensation der Beeinträchtigungen konzipiert worden. Die naturschutzfachlichen und grünordnerischen Vorschläge wurden weitgehend in den Bebauungsplan übernommen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aus Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung		Übernahme in den BPlan
V1	Erhalt von öffentlicher und von privaten Grünflächen.	ja
V2	Erhalt der Grabenmulde am bisherigen Ortsrand.	ja
V3	Einfriedigungen mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm.	ja
V4	Sachgerechter Umgang mit Boden bei Ausbau, Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden und kulturfähigem Unterboden.	ja
V5	Vorkehrungen zum Schutz von Bodenflächen außerhalb der Baugruben und der unbedingt notwendigen Zufahrtbereiche während der Bauabwicklung.	bedingt

Ausgleichsmaßnahmen aus Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung		Übernahme in den BPlan
A1	Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche (Grabenmulde) mit Gehölzen der Bachauen, extensive Pflege und Unterhaltung. Regelmäßiger Rückschnitt gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche.	ja
A2	Bepflanzung der privaten Grünflächen mit Bäumen und Feldgehölzen, extensive Pflege und Unterhaltung.	ja
A3	Innere Durchgrünung des Baugebietes mit groß- und mittelgroßkronigen Bäumen. Auf den Grundstücken ist je angefangene 400 m ² Grundstücksfläche ein mittelgroßkroniger heimischer Baum 2. Ordnung lt. Pflanzenliste B zu pflanzen (z. Bsp. Obsthochstämme). Alternativ kann je Grundstück auch ein großkroniger Baum 1. Ordnung lt. Pflanzenliste A gepflanzt werden. Im Bereich der Erschließungsstraße sollen Bäume 1. Ordnung gepflanzt werden, die in den Straßenraum hineinwirken.	ja
A4	Anlage von Hausgärten und Grünflächen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen.	ja

Ersatzmaßnahmen aus Grünordnungsplan / Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Artenschutzrechtlicher Beurteilung	
E1	Umwandlung von Nadelbaumbestand in montane Magerwiese mittlerer Standorte.
E2	Umwandlung von Wirtschaftswiese in Magerwiese mittlerer Standorte.

C Zusätzliche Angaben

C 1 Berücksichtigung der Umweltschutzziele im Rahmen der Abwägung

C 1.1 Abwägung nach Frühzeitiger Anhörung

In seiner Sitzung am 17.09.2014 hat der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim die Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beraten und abgewogen. Umweltrelevante Aspekte aus dem Abwägungsprozess zur frühzeitigen Anhörung sind nachfolgend aufgelistet.

Stellungnahmen der Bürger

Anregungen und Hinweise (teilweise gekürzte Wiedergabe)	Abwägung des Gemeinderates (teilweise gekürzte Wiedergabe)
Von Seiten der Bürger sind keine umweltrelevanten Anregungen und Hinweise vorgetragen worden.	

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anregungen und Hinweise (teilweise gekürzte Wiedergabe)	Abwägung des Gemeinderates (teilweise gekürzte Wiedergabe)
Landratsamt Tuttlingen	
<p>Parallelverfahren BPlan / FNP</p> <p>Nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VG Spaichingen sind die zur Überplanung anstehenden Areale als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Das geplante Mischgebiet entspricht daher nicht dem Flächennutzungsplan und macht die Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.</p>	Kenntnisnahme, wird beachtet.
<p>Landratsamt Tuttlingen - Landwirtschaftsamt</p> <p>Landwirtschaftliche Hofstelle</p> <p>Anlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausbreitungsrechnung zur Abschätzung von Geruchsemissionen mit GERDA III des SKD am RP Freiburg vom 04.12.2012 <p>Im Osten des Bebauungsplangebietes liegt in 250 m Entfernung der landwirtschaftliche Hauptidealbetrieb „Stockäckerhof“ der Familie Heß. Es wird Milchviehhaltung betrieben. Nach umfangreichen, baurechtlich genehmigten Stallneubaumaßnahmen in den Jahren 2013/14 wird die Tierhaltung zukünftig (Zielbetrieb 2016) ca. 265 Milchkühe sowie rund 250 Stück weibliche Nachzucht betragen. Da mit jeder landwirtschaftlichen Tierhaltung zwangsläufig Geruchs-/ Lärm- und Staubbelastigungen einhergehen, sind im Rahmen der Bauleitplanung angrenzende bzw. überlappende, nicht vereinbare Flächennutzungen vorausschauend und konfliktminimierend zu vermeiden.</p> <p>Das neue Bebauungsplangebiet in Balgheim „Steigäcker Nord – Änderung Steigäcker I, II und III“ liegt gemäß den beigefügten Unterlagen zu „Abschätzung von Geruchsemissionen mittels GERDA III“ des Stallklimadienstes am RP Freiburg noch außerhalb des Bereiches mit > 8% Geruchsstundenhäufigkeit. Die dargestellte Ausweisung von MI- bzw. GE-Arealen erscheint aus landwirtschaftlicher Sicht momentan unproblematisch.</p>	Die Gemeinde hat der Familie Heß zur Betriebssicherung und -erweiterung nicht nur Flächen beim jetzigen Neubau vermittelt, sondern auch veräußert. Im Bereich des Gewerbegebietes hat die Familie Heß der Gemeinde Flächen verkauft.
Landwirtschaftliche Hofstelle	Im aktuellen FNP ist keinerlei Erweiterung der Ortslage in östliche Richtung

<p>Unabhängig von dieser Einschätzung weist das LWA darauf hin, dass jegliche städtebauliche Entwicklung von Balgheim in östliche Richtung dem Landwirtschaftsbetrieb Heß aufgrund der örtlich vorherrschenden Hauptwindrichtung das gegenwärtig noch geringfügig vorhandene Entwicklungspotential verbaut. Es werden klare Entwicklungsgrenzen gesetzt. Eine zu nah an den Betrieb heranrückende Bebauung führt ggf. zu nachbarschaftlichen Konflikten.</p>	<p>geplant, ebenso wenig in der 6. Fortschreibung des FNP.</p>
<p>Kompensationsmaßnahmen Da bei Umsetzung der vorgelegten Planung ca. 1,85 ha Acker- und Grünlandflächen mit guten Bodenqualitäten dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden, findet die planexterne Kompensationsmaßnahme auf den Balgheimer Flurstücken Nr. 547 und 548 unsere deutliche Unterstützung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Landratsamt Tuttlingen - Gesundheitsamt Wasserschutzgebiet für die „Tiefbrunnen Egelsee I und II“ Auf die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet Egelsee I u. II wird explizit hingewiesen.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen.</p>

<p>Anregungen und Hinweise (teilweise gekürzte Wiedergabe)</p>	<p>Abwägung des Gemeinderates (teilweise gekürzte Wiedergabe)</p>
<p>Landratsamt Tuttlingen - Wasserwirtschaftsamt (WWA)</p>	
<p>Wasserrechtliche Erlaubnis Das vorgesehene Baugebiet ist im Teilentwässerungsplan „Steigäcker III“ aus dem Jahre 2006 flächenmäßig als Erweiterungsfläche ausgewiesen (wasserrechtliche Erlaubnis vom 11.05.2006, Az. 11-701.01).</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Beseitigung von Regenwasser und Abwasser Die Entwässerung soll im modifizierten Mischsystem erfolgen, d.h. das Schmutzwasser und das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser wird zur SKA Spaichingen abgeleitet und das Niederschlagswasser der Dachflächen über die Regenwasserkanalisation in den Untergrund versickert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Retentions- und Versickerungsbecken Nach der oben aufgeführten WR-Entscheidung muss bei vollständiger Bebauung das Versickerungs- und Retentionsbecken wesentlich erweitert werden, ca. 1.500 bis 2.000 m³ auf den Flurstücken 1840, 1838 und 1837. Das WWA schlägt daher vor, die Bemessungsannahmen und die tatsächliche Bebauung zu überprüfen und das notwendige Retentionsvolumen zu ermitteln. In einem gemeinsamen Gespräch werden dann die notwendigen Ausbauschritte neu festgelegt. Im Zusammenhang mit der Begründung zum Bebauungsplan oder ggf. in den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sollten bereits die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.3.99 mit aufgenommen werden.</p>	<p>Den Anregungen wird im Zuge der Erschließungsplanung entsprochen.</p>
<p>Rechtsverordnung zur Zone III des Wasserschutzgebiets für die „Tiefbrunnen Egelsee I und II“ Das geplante Baugebiet liegt - mit Ausnahme der Flurstücke Nr. 1896 und 1919 - innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets für die „Tiefbrunnen Egelsee I und II“ der Gemeinde Dürbheim. Die Schutzgebiets-Rechtsverordnung des Landratsamtes Tuttlingen vom 06. Juni 1994 sowie die für Wasserschutzgebiete allgemein geltenden Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind zu beachten.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen.</p>

<p>Wir weisen darauf hin, dass einer Errichtung von Erdwärmesonden und von Grundwasserwärmepumpen innerhalb des Wasserschutzgebietes nicht zugestimmt werden kann. Wir empfehlen, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.</p>	
<p>Grundwasserverhältnisse</p> <p>Laut geologischer Karte von Baden-Württemberg (Blatt 7918, Spaichingen) steht im Planungsbereich Jurahangschutt unbekannter Mächtigkeit an. Darunter folgen Schichten des Mittleren Jura (Opalinuston). Der Hangschutt weist i. d. R. eine gute Wasserdurchlässigkeit und relativ hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten auf. Das Grundwasser ist im Bereich der Faulenbachniederung in zwei getrennte Grundwasserstockwerke gegliedert, die durch eine tonige Schicht aus Seesedimenten voneinander getrennt sind. Die Tiefbrunnen Egelsee I und II sind im unteren Grundwasserleiter verfiltert. Die Trennschicht löst sich zum Talrand hin auf. Es ist deshalb davon auszugehen, dass das im Planungsbereich abfließende Grundwasser sowohl in das obere als auch in das untere Grundwasserstockwerk einspeist. Diesem Umstand ist unter Berücksichtigung der Trinkwassernutzung bei der weiteren Planung Rechnung zu tragen.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Bodenschutz</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt eine weitere Fläche auf der sog. grünen Wiese zu beanspruchen. Durch Versiegelung, Teilversiegelung und dergleichen erfolgt ein Eingriff in das Schutzgut Boden sowie eine dauerhafte Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.</p> <p>Innerhalb der rechtskräftigen und zu ändernden Bebauungspläne bestehen noch Freiflächen, die noch nicht bebaut wurden. Grundsätzlich sind vor weiterer Flächenneuinanspruchnahme bereits ausgewiesene sowie beanspruchte Flächen für eine zukünftige Bebauung vorzusehen. Grundsätzlich besteht die Verpflichtung vor weiteren Außenentwicklungsvorhaben die Entwicklung im Innenbereich zu verfolgen. Die Erstellung eines Baulückenkatasters gibt Aufschluss, welche Bauflächenpotenziale tatsächlich im Innenbereich durch Nutzungs-/Nachverdichtung, Baulückenschließung, Brachflächen, Mobilisierung von Althofstellen oder unbewohnten Gebäude stecken.</p>	<p>Die Gemeinde Balgheim arbeitet bereits mit der Software FLOO. Darüber hinaus hat die Gemeinde in den vergangenen 10 Jahren große Anstrengungen unternommen, die privaten Bauplatzeigentümer zum Verkauf zu bewegen. Dies ist bei etwa 1/4 der Fälle gelungen. Jeder Einzelne wurde persönlich angeschrieben. Alle anderen Eigentümer weigern sich, einem Verkauf zuzustimmen. Die Gemeinde selbst hat keine eigenen gewerblichen Bauplatzflächen und nur noch einen einzelnen Wohnbauplatz im Eigentum. Als Modell-Gemeinde im „Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum“ (ELR) wurden schon etwa 20 Wohngebäude im Ortskern saniert und Ökonomiegebäude zum Wohnen umgenutzt. Gewerbebrachen sind nicht vorhanden. Sämtliche Bauplätze, die in den vergangenen 10 Jahren von der Gemeinde veräußert worden sind, wurden mit einer Baufrist belegt. Darüber hinaus hat die Gemeinde sämtliche verwertbaren innerörtlichen Bauflächen und Baulücken geschlossen, bevor neue Erschließungen im Außenbereich angedacht worden sind.</p>
<p>Bedarf an Bauflächen</p> <p>Der Bedarf der Bauflächen wurde ansatzweise begründet. Dieser ist jedoch im weiteren Verfahren noch ausführlicher und unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit zu belegen. Die Angaben werden hinsichtlich der Plausibilität geprüft.</p> <p>Falls die weitere Flächenneuinanspruchnahme „Steigäcker Nord“ unumgänglich ist, wird vorab wie folgt Stellung genommen:</p>	<p>Nach Auffassung des Gemeinderats gibt es kaum eine Gemeinde in der Umgebung, die eine derart kompakte Bebauung wie Balgheim aufweist. Auf Privatgrundstücke ist kein Zugriff möglich!</p>
<p>Höhere Geschossflächenzahl ist positiv</p> <p>Unter Teil 3 B Örtliche Bauvorschriften 13.2 Bodenschutz werden Maßnahmen angegeben, die zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen dienen. Positiv zur Kenntnis genommen wird, dass beabsichtigt wird eine höhere Geschossflächenzahl festzulegen, die wiederum flächensparende Auswirkungen zur Folge hat.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Bewertung der Leistungsfähigkeit der Böden - Grundflächenzahl</p>	<p>Die baurechtlich maximal zulässige Versiegelung entspricht bei einer GRZ von 0,4 für das</p>

<p>Für den Geltungsbereich wurde im Umweltbericht die Bewertung der Leistungsfähigkeit der jeweiligen natürlichen Bodenfunktionen nachvollziehbar vorgenommen. Für das Gewerbegebiet ist jedoch eine Grundflächenzahl von 0,8 und für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 festzusetzen und ist in der Bilanzierung entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>Mischgebiet, bei einer Überschreitung von 50%, einer GRZ von 0,6. Analog dazu bedeutet dies für des GEE eine maximale Nutzung von 0,8. Die Bilanzierung wird entsprechend überarbeitet und der Anregung entsprochen.</p>
<p>Bodenschutzrechtlicher Ausgleich</p> <p>Ein bodenschutzbezogener Ausgleich wurde nicht angegeben. Grundsätzlich sind schutzgutbezogene Bodenmaßnahmen, die der Tabelle 3 der Ökokontoverordnung entnommen werden können, zu ermöglichen. Ein sinnvoller Ausgleich könnte aus Sicht des Bodenschutzes, die orientierende Untersuchung von Altablagerungen auf Gemarkung Balgheim sein. Ein schutzgutübergreifender Ausgleich ist nur in Ausnahmefällen anzustreben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Anregungen und Hinweise (teilweise gekürzte Wiedergabe)</p>	<p>Abwägung des Gemeinderates (teilweise gekürzte Wiedergabe)</p>
<p>Landratsamt Tuttlingen - Untere Naturschutzbehörde (UNB)</p>	
<p>Entwässerungsgraben</p> <p>Im Bebauungsplan ist am östlichen Rand eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses vorgesehen (Entwässerungsgraben). Die Fläche wird jedoch nicht bis zur südlichen Plangrenze fortgesetzt und an den Entwässerungsgraben an der östlichen Plangrenze des Bebauungssplangebietes „Steigacker III“ angebunden, so dass aus der Planung nicht ersichtlich ist, wohin ab dort das Regenwasser abgeleitet werden soll.</p>	<p>Bei dem Bereich ohne Grabenöffnung wird der Entwässerungsgraben unterirdisch als Kanal weiter geführt, weil danach die Querung eines Feldweges folgt. Er mündet auf der gegenüberliegenden Straßenseite „Steigacker“ wieder in den bestehenden Graben. Der Anschluss erfolgt an das vorhandene Muldensystem.</p>
<p>Die Wieseneinsaat beim Pflanzgebot 5 sollte entfallen, da eine Wiesennutzung auf diesem schmalen Streifen nicht umgesetzt wird. Diese Fläche ist als Saum der zu pflanzenden Hecke/Gebüsch zuzuschlagen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt.</p>
<p>Artenschutz</p> <p>Mit Realisierung des Bebauungsplans geht ein Revier der Feldlerche direkt verloren. Im weiteren Umfeld sind weitere fünf Reviere vorhanden. Hier wird die Auffassung des Gutachters, dass diese fünf Reviere im Umfeld erhalten bleiben, mitgetragen.</p> <p>Für den Verlust eines Revieres der Feldlerche sind entsprechende CEF-Maßnahmen im weiteren Verfahren festzulegen. Die vorgesehenen Bereiche für die Maßnahmen sollen noch hinsichtlich der vorhandenen Feldlerchenpopulation untersucht werden, dies wird ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Direkt an der nördlich benachbarten Scheune wurde eine Brut eines Turmfalkens nachgewiesen. Auch hier werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.</p> <p>Um Beeinträchtigungen geschützter Arten, insbesondere die Tötung, zu vermeiden, sind gemäß der Artenschutzrechtlichen Beurteilung die Bauzeiten außerhalb der Brutzeit der Feldlerche zu regeln. Es ist daher in die Festsetzungen mit aufzunehmen, dass die Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Ende August bis Mitte März erfolgen muss.</p>	<p>Geeignete Maßnahmen zur vorgezogenen Kompensation (CEF-Maßnahmen) werden derzeit untersucht und entwickelt und die Ergebnisse dann dem Gemeinderat vorgelegt.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und umgesetzt.</p>
<p>Umweltbericht</p> <p>Der Umweltbericht ist teilweise nicht stimmig mit den übrigen Unterlagen. So wird z.B. ein Pflanzgebot auf den Grundstücksflächen je angefangene 300 m² im Gewerbegebiet und je angefangene 400 m² im Mischgebiet beschrieben. In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und in den Festsetzungen wird nur noch je angefangene 400 m² ein Baum verlangt.</p>	<p>Für beide Gebietstypen je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Hochstamm anzupflanzen. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.</p>

<p>Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung</p> <p>Bei der Bewertung des Bestands und der Planung wird der Entwässerungsgraben mit 15 Punkten bewertet. In der Ökokontoverordnung (ÖKVO) beträgt der Standardwert 13 Punkte. Wird davon abgewichen, ist dies zu begründen.</p> <p>Gleiches gilt für die Bewertung des Gebüsches. Hier beträgt der Standardwert 10 Punkte, anstelle von 12 Punkten.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen und der Graben in Bestand und in der Planung mit dem Wert 13 angesetzt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen und das Gebüsch im Bestand mit dem Wert 10 angesetzt.</p>
<p>In der Bilanzierung ist im Bestand eine Gartenfläche mit 22 Einzelbäumen enthalten, die auf der Bestandskarte nicht zugeordnet werden kann. Auch wird mit einer weiteren Grünanlage bilanziert, die aus der Bestandskarte nicht ersichtlich ist.</p>	<p>Hierbei handelt es sich um planungsrechtliche Festsetzungen aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Steigacker I und Steigacker II die als kalkulatorische Größe in die Bilanzierung einfließen, im Bestandsplan aber nicht dargestellt werden können.</p>
<p>Entlang der östlichen Plangrenze ist eine Grünfläche mit Einzelbäumen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und den Planungsrechtlichen Festsetzungen vorgesehen. In der Bilanzierung ist diese Fläche als Feldhecke mit Pflanzung von Einzelbäumen vorgesehen. Die beiden Biotoptypen können nicht überlagert werden. Entsprechend den Festsetzungen ist mit Grünfläche mit entsprechendem Baumbestand oder Gebüsch zu bilanzieren.</p>	<p>Die Bäume werden in Richtung Westen in den Bereich der Baufenster, verschoben. Es besteht für die anzupflanzenden Bäume keine Standortfestsetzung.</p> <p>Daher ist Ihre Anordnung im Planteil nur beispielhaft (vergleiche Legende). Der Anregung wird aber entsprochen.</p>
<p>Darüber hinaus kann die private Fläche nur als Ausgleich anerkannt werden, wenn die Umsetzung der Maßnahme im Zuge der Erschließung im Gesamten erfolgt oder die Fläche als öffentliche Fläche ausgewiesen wird.</p>	<p>Eine Ausweisung als öffentliche Fläche ist nicht vorgesehen. Die Umsetzung der Maßnahme wird durch die Gemeinde kontrolliert (Monitoring). Den Anregungen wird entsprochen.</p>
<p>Am unteren östlichen Rand des Plangebietes soll eine Fettwiese mit 198 m² entwickelt werden, was aus Sicht des Naturschutzes nicht sinnvoll erscheint. Hier halten wir die Zuordnung dieses Saumstreifens zu den Gebüsch für sinnvoller. Die kleinflächige Bewirtschaftung würde damit entfallen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt.</p>
<p>Die mögliche Versiegelungsfläche wird in der Bilanzierung nur mit der Grundflächenzahl sowie einer zulässigen Überschreitung der Baugrenze abgebildet. Tatsächlich ist eine höhere Versiegelung zulässig. Garagen, Nebenanlagen und auch Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Um diese Eingriffe auch in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen, ist in der Bilanz mit einer Grundflächenzahl von 0,6 im Mischgebiet und einer Grundflächenzahl von 0,8 im Gewerbegebiet zu bilanzieren. Dies muss umso mehr berücksichtigt werden, da auch im öffentlichen Straßenbereich keine Parkflächen vorgesehen sind.</p>	<p>Die baurechtlich maximal zulässige Versiegelung entspricht bei einer GRZ von 0,4 für das Mischgebiet, bei einer Überschreitung von 50%, einer GRZ von 0,6. Analog dazu bedeutet dies für des GEE eine maximale Nutzung von 0,8. Die Bilanzierung wird entsprechend überarbeitet und der Anregung entsprochen.</p>
<p>Die Pflanzenliste auf S. 27 ist um folgende Punkte zu ergänzen: Für die Pflanzgebote sind die Qualitäten der Pflanzware vorzugeben. Nicht geeignet zur Eingrünung sind Züchtungsformen mit pyramidalen und säulenartigen Habitus, diese sind in der Pflanzliste ausdrücklich auszunehmen.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und als Ergänzung in die Pflanzenliste bzw. Pflanzgebote aufgenommen.</p>
<p>Die erforderlichen CEF-Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt gesichert. Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass der Vertragsabschluss vor Satzungsbeschluss erfolgen muss.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Anregungen und Hinweise (teilweise gekürzte Wiedergabe)	Abwägung des Gemeinderates (teilweise gekürzte Wiedergabe)
Regierungspräsidium Freiburg - Höhere Raumordnungsbehörde	
<p>Parallelverfahren FNP / Bebauungsplan</p> <p>Während die geplante Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sowie einer Grünfläche für Sportanlagen im Wesentlichen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entspricht, weicht die geplante Festsetzung von zwei kleinen Mischbauflächen im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes von den Darstellungen des derzeit geltenden Flächennutzungsplanes (hier: gewerbliche Baufläche) ab.</p> <p>Die Absicht der Gemeinde Balgheim, für diesen Teilbereich parallel auch eine entsprechende punktuelle Flächennutzungsplanänderung durchzuführen, wird deshalb grundsätzlich begrüßt.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan wird derzeit fortgeschrieben; die Anregung wird beachtet.</p>
<p>Belastungsarmes Wohnumfeld</p> <p>Unter Ziffer 1 der Bebauungsplanbegründung wird ausgeführt, dass die beiden geplanten Mischbauflächen im Nordwesten des Plangebietes einer "kleinmaßstäblichen Wohnbauentwicklung" dienen sollen.</p> <p>Jedoch grenzen diese beiden Mischbauflächen im Westen, Süden und Osten unmittelbar an bestehende bzw. geplante Gewerbegebiete an, so dass insoweit Grundsatz 3.2.4 Satz 2 Landesentwicklungsplans 2002 (LEP) zu berücksichtigen bzw. in die Abwägung einzustellen ist, wonach bei der Siedlungsentwicklung auf ein belastungsarmes Wohnumfeld zu achten ist.</p> <p>Abgesehen davon, dass u. E. in Bereichen, die ausschließlich dem Wohnen dienen, ohnehin grundsätzlich eine Wohnbaufläche anstatt einer Mischbaufläche festgesetzt werden sollte, sollte das Wohnen hier deshalb nur insoweit ermöglicht werden, als sichergestellt ist, dass sich aus der direkten Nachbarschaft dieser Flächen zu einem gewerblich genutzten bzw. nutzbaren Bereich keine unzumutbaren Immissionskonflikte ergeben.</p> <p>Hiervon abgesehen sollte eine Wohnnutzung in diesem Bereich ohnehin nur dann vorgesehen werden, wenn hierfür ein entsprechender konkreter Bedarf besteht, der nicht auch noch im Bereich anderer bereits rechtsverbindlich ausgewiesener Bauflächen oder aber im Bereich evtl. noch vorhandener Innenentwicklungspotential befriedigt werden kann.</p>	<p>Die Begründung wird diesbezüglich überarbeitet.</p> <p>Das Wohngebiet ist nördlich des Mischgebietes im FNP geplant; es handelt sich offensichtlich um ein Missverständnis.</p>
<p>Wasserschutzgebiet</p> <p>Wie auch in den Bebauungsplanunterlagen ausgeführt wird, liegt das Plangebiet nach unserem Raumordnungskataster zu einem großen Teil im Wasserschutzgebiet.</p> <p>Neben der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung sind insoweit deshalb auch die Planziele 4.3.1 f LEP zu beachten, wonach Beeinträchtigungen von genutzten oder Nutzungswürdigen (Grund-) Wasservorkommen möglichst zu vermeiden sind.</p> <p>Nach § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Es sollte deshalb geprüft werden, ob der zeichnerische Teil des Bebauungsplanentwurfes nicht so gestaltet werden kann, dass im Bereich der offenbar in erster Linie für Wohnzwecke ausgewiesenen beiden Mischbauflächen mehrere kleinere Baugrundstücke anstatt jeweils nur eines großen Baugrundstückes gebildet werden können. Dies gilt vor allem für das größere östliche Mischgebiet.</p>	<p>Auf die diesbezüglichen nahezu gleichlautenden Anregungen des Landratsamtes Tuttlingen und die in dieser Stellungnahme aufgeführten Beschlussvorschläge, die in gleicher Weise gelten, wird verwiesen.</p>

Anregungen und Hinweise (teilweise gekürzte Wiedergabe)	Abwägung des Gemeinderates (teilweise gekürzte Wiedergabe)
Regierungspräsidium Freiburg - Ref. Denkmalpflege	
Archäologische Funde <p>Aus dem Plangebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da jedoch bei Baumaßnahmen, besonders in bisher nicht überbauten Bereichen, unbekannte Fundstellen zutage treten können, sind archäologische Funde nicht generell auszuschließen. Wir bitten Sie daher folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen: Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, Fax: 0761/208-3599 oder E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen. Gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) im weiteren Baufortschritt umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen u. Zeit zur Fundbergung einzuräumen.</p>	<p>Den Anregungen wird entsprochen.</p>
Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	
Baugrundverhältnisse <p>Als Baugrund werden örtlich setzungsempfindliche Lockergesteine (Schwemm- / Hangschutt) erwartet, die in unbekannter Gesamtstärke die Verwitterungs- bzw. Festgesteine des Mitteljuras verhüllen. Bei geo-technischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder der Bauarbeiten (z. B. zu bodenphysikalischen Kennwerten, Tragfähigkeit, Baugrubengestaltung u. dgl.), ist frühzeitig ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg	
Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Landesnenschutzverband LNV	
Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme

C 1.2 Abwägung nach der Offenlage

In seiner Sitzung am 15.12.2014 hat der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beraten und abgewogen. Umweltrelevante Aspekte aus dem Abwägungsprozess zur Offenlage sind nachfolgend aufgelistet.

Stellungnahmen der Bürger

Anregungen und Hinweise (teilweise gekürzte Wiedergabe)	Abwägung des Gemeinderates (teilweise gekürzte Wiedergabe)
Von Seiten der Bürger sind keine umweltrelevanten Anregungen und Hinweise vorgetragen worden.	

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anregungen und Hinweise (teilweise gekürzte Wiedergabe)	Abwägung des Gemeinderates (teilweise gekürzte Wiedergabe)
Landratsamt Tuttlingen - Naturschutzbehörde	
Hinweise zu Planungsrechtlichen Festsetzungen, Grünordnungsplan, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Pflanzfestsetzungen in die Planungsrechtlichen Festsetzungen übernehmen	Der Anregung wird entsprochen.
Kennzeichnung private und öffentliche Grünflächen im Grünordnungsplan darstellen.	Der Anregung wird entsprochen.
In den Festsetzungen auf die Pflanzlisten der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung hinweisen.	Der Anregung wird entsprochen.
In Grünordnungsplan und Bestandskarte Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2 zuordnen.	Der Anregung wird entsprochen.
Grünordnungsplan und Bestandskarte bezüglich Flächen-daten überarbeiten.	Der Anregung wird entsprochen.
Biotoptyp 12.61 soll mit 13 Ökopunkten und nicht mit 15 Ökopunkten bewertet werden.	Der um lediglich 2 Wertpunkt über dem Mittelwert liegende Ansatz wird für gerechtfertigt gehalten, da das Umfeld durch den Heckenstreifen auf der Westseite des Grabens den Biotoptyp 12.61 „Entwässerungsgraben“ eine höherwertige Entwicklung und Funktion ermöglicht als bei einer unmittelbar angrenzenden gewerblichen Nutzung.
Kompensation des Eingriffs ist gegeben Es kann davon ausgegangen werden, dass mit den vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die mit Realisierung des Bebauungsplans entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Auch der Verlust eines Reviers der Feldlerche kann durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich ersetzt werden.	Kenntnisnahme
Ersatzmaßnahme liegt im Landschaftsschutzgebiet Ersatzmaßnahme E1 <i>Umwandlung von Nadelbaumbestand in Magerwiese mittlerer Standorte</i> liegt im Landschaftsschutzgebiet - Naturschutzrechtliche Erlaubnis ist erforderlich	Kenntnisnahme
Ersatzmaßnahme E1 - Naturschutzrechtliche Erlaubnis wird in Aussicht gestellt, wird mit erforderlicher Umwandlungsgenehmigung erteilt.	Kenntnisnahme.

Öffentlich-rechtlicher Vertrag Öffentlich-rechtlicher Vertrag wurde ergänzt, - Überprüfung der Grundstücke für alternative Bewirtschaftungseinheit	Der Anregung wird entsprochen.
Öffentlich-rechtlicher Vertrag - Anlagen zum ÖRV an Änderungsvorschläge LRA anpassen	Der Anregung wurde entsprochen.

Anregungen und Hinweise (teilweise gekürzte Wiedergabe)	Abwägung des Gemeinderates (teilweise gekürzte Wiedergabe)
Landratsamt Tuttlingen - Wasserwirtschaftsamt	
Bodenschutz Bedarfsnachweis zur Flächeninanspruchnahme wird zur Kenntnis genommen, Innenentwicklung fortführen	Kenntnisnahme
Bodenschutzrechtlicher Ausgleich wird anerkannt	Kenntnisnahme.
Künftig konkrete Vermeidungs- und Verwertungskonzepte für anfallenden Boden erstellen	Kenntnisnahme.

C 2 Merkmale der Umweltprüfung

C 2.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Zur Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurden Geländebegehungen und Bestandsaufnahmen in der Örtlichkeit durchgeführt. Zusätzliche Informationen wurden aus vorhandenen Plänen und Unterlagen zusammengetragen. Maßgeblich waren die im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen und die getroffenen Festsetzungen.

Übergeordnete Umweltziele wurden dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan entnommen bzw. auf das Plangebiet projiziert.

Schutzgut Mensch

Fachliche Bewertungen der Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Mensch (Wohnumfeld und Erholungsraum) wurden unter Berücksichtigung

- der Ergebnisse von Geländebegehungen,
- aktueller und potentieller Nutzungen im Wirkraum und deren Empfindlichkeiten
- bestehende Baurechte im Plangebiet aufgrund älterer Bebauungspläne und
- der zulässigen Nutzungen im künftigen Plangebiet

vorgenommen.

Schutzgut Arten und Biotope

Bewertungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgten im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Beurteilung nach § 44 BNatSchG, der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach § 21 NatSchG und der Umweltprüfung,

- durch Geländebegehungen und Bestandsaufnahmen in der Örtlichkeit, sowohl im Plangebiet als auch im Wirkraum, und
- auf Basis der Artenschutzrechtlichen Beurteilung von Dipl.-Biol. Mathias Kramer, Tübingen.

Bewertungen im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden in Anlehnung an die Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz (LfU) - heute LUBW, vorgenommen:

- *Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell)*

Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

Schutzgut Boden

Bewertungen beim Schutzgut Boden wurden auf der Grundlage folgender Informationsunterlagen und Bewertungsleitfäden vorgenommen:

- *Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Bodenschutz 23. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. LUBW 2010.*
- *Karten zur Bewertung der Bodenfunktionen, Auszüge aus dem räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW.*
- *Geologische Karte 1:25 000 und Erläuterungen, Blatt 7918 Spaichingen.*
- *Bodenübersichtskarte 1:200 000 von Baden-Württemberg, Blatt CC 7918. Geologisches Landesamt Baden-Württemberg.*

Schutzgut Wasserhaushalt

Aussagen zum Schutzgut Wasserhaushalt wurden auf der Grundlage folgender Informationsquellen getroffen:

- *Geologische Karte 1:25 000 mit Erläuterungen.*
- *Karten zur Bewertung der Bodenfunktionen, Auszüge aus dem räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW.*

Schutzgut Klima

Aussagen zum Schutzgut Klima erfolgten

- aufgrund von Geländeinterpretationen nach Begehungen,
- einer Auswertung der Topografischen Karte 1:25 000.

Schutzgut Landschaftsbild

Parameter des Landschaftsbildes wurden

- durch Begehungen im Plangebiet und im umgebenden Wirkraum erkundet. Zusätzlich wurden vor Ort Fernwirkungen geprüft.

Die Bewertungen fanden unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Bebauungsplan, insbesondere der grünordnerischen Festsetzungen, statt.

C 2.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten sind bei der Erstellung der Umweltprüfung nicht aufgetreten.

Die zur Beurteilung des Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen verwendeten Methoden und herangezogenen Maßstäbe reichen aus, um eine sachgerechte Abschätzung der Umweltverträglichkeit und Umweltfolgen des Planvorhabens treffen zu können.

C 3 Monitoring

C 3.1 Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Kontrolle ihrer Einhaltung, einschließlich grünordnerischer Festsetzungen, liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Balgheim und der jeweiligen Fachbehörden. Die Umsetzung der ökologischen und grünordnerischen Maßnahmen auf gemeindeeigenen und privaten Grundstücken ist von der Gemeinde und der unteren Baurechtsbehörde zu überwachen.

Auf öffentlichen Flächen erfolgt die Realisierung der ökologischen und grünordnerischen Maßnahmen durch die Gemeinde Balgheim. Die Gemeinde ist ebenso für die Durchführung der Ersatzmaßnahmen und der CEF-Maßnahme „Lerchenfenster“ zuständig.

Die zeitlichen Vorgaben zur Umsetzung sind zu berücksichtigen.

C 4 Zusammenfassung

- ZUSAMMENFASSUNG - Umweltbericht mit Strategischer Umweltprüfung	
Umwelterheblichkeit	Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Steigäcker Nord - Änderung Steigäcker I, II, III" sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und der Wohn- und Lebensqualität für Balgheimer Bürger verbunden.
Maß der Überschreitung der Schwellenwerte nach Anl. 1 UVPG	<p>Beurteilt wird das Planverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. Ein quantitativer Orientierungswert für die Umweltverträglichkeit des Planvorhabens lässt sich jedoch aus dem UVPG ableiten.</p> <p>Das geplante Gewerbe- und Mischgebiet "Steigäcker Nord - Änderung Steigäcker I, II, III" weist eine zulässige Grundfläche von 18.900 m² auf. Allerdings sind davon bereits ca. 10.100 m² durch ältere rechtsverbindliche Bebauungspläne als überbaubare Grundflächen festgesetzt. Damit liegt das Vorhaben deutlich unter dem unteren Schwellenwert von 20.000 m², ab dessen Erreichen eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG überhaupt erst erforderlich werden würde. Der Schwellenwert von 100.000 m² zulässiger Grundfläche, der eine umfassende Umweltverträglichkeitsprüfung (Regel-UVP) im Sinne von § 3b UVPG eröffnen würde, bleibt weit unterschritten.</p>
Plangebiet und Wirkraum	Der Wirkraum, in dem Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens zu erwarten sind, wurde schutzgutbezogen festgelegt. Im Laufe der Erstellung der Umweltprüfung wurde die Abgrenzung überprüft.
Bestandsanalyse	<p>Die für den Untersuchungsraum vorliegenden und zusätzlich in der Örtlichkeit erhobenen Daten und Fakten reichen aus, um umweltrelevante und entscheidungserheblichen Sachverhalte darstellen zu können.</p> <p>Eignung und Empfindlichkeit der abiotischen Schutzgüter BODEN, WASSERHAUSHALT, KLIMA, der biotischen Schutzgüter MENSCH, ARTEN UND BIOTOPE sowie das LANDSCHAFTSBILD wurden unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen ermittelt.</p>
Generelle Vermeidbarkeit des Vorhabens	Nach Auskunft der Gemeinde Balgheim besteht ein dringender Bedarf an kommunal verfügbarer Gewerbefläche. Grundsätzliche Standortfragen sind bereits auf der Ebene der Vorbereitenden Bauleitplanung im FNP 2020 - 4. Fortschreibung geklärt worden. Der Flächennutzungsplan 2030 - 6. Fortschreibung befindet sich aktuell im Verfahren.
Vorbelastung des Standorts	Vorbelastungen liegen für die jeweiligen Schutzgüter in der bereits realisierten oder rechtsverbindlich zulässigen gewerblichen und sportlichen Nutzung (Tennis) sowie in der intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung im Plangebiet vor. Die bestehenden Lärmeinwirkungen vom Verkehr auf der B 14 sind ebenso als Vorbelastungen in die Beurteilung einzubeziehen.
Qualität des Standorts für die Schutzgut MENSCH und Risikoanalyse	<p>Das Plangebiet liegt zwar am Rande eines regional bedeutsamen Erholungsgebiets, strahlt jedoch keine eigene hervorzuhebende Erholungseignung aus.</p> <p>Für das Plangebiet wurden ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Festsetzung eines Mischgebietes als Puffer zwischen den nordwestlich befindlichen Wohngebieten und dem Gewerbestandort ist grundsätzlich von keinen erheblichen Belastungen für Wohnnutzungen und die allgemeine Lebensqualität auszugehen.</p>

Qualität des Standorts für die Schutzgut Landschaftsbild und Risikoanalyse	<p>In der Gesamtwirkung des Landschaftsbildes stellen die Flächen des Plangebietes einen Teil des Siedlungsgrünzäsur zwischen Balgheim und Dürbheim dar. Dieser Freiraum hat grundsätzlich eine hohe visuelle Bedeutung. Er trägt dazu bei, bandartige Siedlungsstrukturen im Primaltal zu vermeiden.</p> <p>Das Planvorhaben bindet an das bestehende südlich angrenzende Gewerbegebiet an und rundet den Ortsrand ab. Da in diesem Bereich mit dem Plangebiet der endgültige Ortsrand Balgheims ausgebildet werden soll, bleibt die Siedlungsgrünzäsur weitgehend erhalten.</p>
Qualität des Standorts für die Schutzgut Arten und Biotop und Risikoanalyse	<p>Das Plangebiet enthält keine besonders schutzwürdigen Biotop. Die landwirtschaftlichen Flächen stellen einen Lebens- und Teillebensraum allgemeiner Bedeutung dar.</p> <p>Artenschutzrechtlich ist das Vorkommen der Feldlerche mit einem Brutplatz innerhalb des Plangebietes zu beachten und auszugleichen.</p>
Qualität des Standorts für die Schutzgut Boden und Risikoanalyse	<p>Die Merkmale des Standortes sind von untergeordneter Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Bodenfunktionen "Standort für Kulturpflanzen" und "Filter und Puffer für Schadstoffe" sind in mittlerer Qualität ausgebildet.</p> <p>Durch Überbauung und Versiegelung gehen Böden mit ihren Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Ein direkter Ausgleich im Schutzgut Boden ist nicht möglich, daher findet der Ausgleich schutzgutübergreifend im Schutzgut Arten und Biotop statt.</p>
Qualität des Standorts für die Schutzgut Wasserhaushalt und Risikoanalyse	<p>Der Standort liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes "Egelsee für die Tiefbrunnen I und II". Er ist von besonderer Bedeutung für den Wasserhaushalt.</p> <p>Im Bereich überbauter und versiegelter Flächen gehen die Funktionen des Standortes für den Wasserhaushalt vollständig verloren. Die für den Wasserhaushalt relevanten Standortfunktionen können in den künftigen Hausgärten /Grünanlagen nur bedingt wiederhergestellt werden. Ein vollständiger Ausgleich ist nicht möglich. Beeinträchtigungen der Abflussregulationsfunktion werden durch den Bau eines geplanten Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens an der B 14 teilweise minimiert bzw. ausgeglichen.</p>
Qualität des Standorts für die Schutzgut Klima und Risikoanalyse	<p>Dem Planvorhaben ist keine erhebliche siedlungsklimatische Bedeutung beizumessen.</p>
Berücksichtigung der Umweltbelange im Rahmen der Bauleitplanung	<p>Die Umweltbelange wurden im Bebauungsplanverfahren durch die Übernahmen von Festsetzungsvorschlägen aus dem Grünordnungsplan und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Vermeidungs-, und Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan weitgehend übernommen.</p>
Fazit	<p>Als Ergebnis der Umwelprüfung kann festgestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch den Eingriff werden Schutzgüter dauerhaft und erheblich beeinträchtigt. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, geplante Ausgleichsmaßnahmen und die Berücksichtigung von zwei Ersatzmaßnahmen und einer artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahme können die Beeinträchtigungen auf ein vertretbares Maß reduziert oder kompensiert werden. ▪ Die zulässige Grundfläche im Bebauungsplan "Steigacker Nord - Änderung Steigacker I, II, III" liegt deutlich unterhalb des Eingangsschwellenwert für eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG.

Anhang Literatúrauswahl und Quellenverzeichnis

Allgemeines

- KRAUSE, Christian L. & KLÖPPEL, Dieter: Landschaftsbild in der Eingriffsregelung. Angewandte Landschaftsökologie, Heft 8. Hrsg. Bundesamt für Naturschutz, Bonn-Bad Godesberg 1996
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG - LUBW: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. Bodenschutz 23. Stand 2010.
- UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Arbeitshilfe. Juni 2006.
- UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG: Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen. Heft 10, Luft, Boden, Abfall. 5/91.
- Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell)
- Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

- Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Tuttlingen.
- Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe (VAwS) - Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe vom 11. Februar 1994 (GBl. S. 182), zuletzt geändert durch Artikel 141 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. Nr. 3, S. 65), in Kraft getreten am 28. Februar 2012.
- Ausgleichsabgabeverordnung (AAVO) - Verordnung des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum über die Ausgleichsabgabe nach dem Naturschutzgesetz vom 1. Dezember 1977, zuletzt Überschrift und § 5 geändert durch Artikel 111 des Gesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469).
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Bundes-Bodenschutzgesetz – (BBodSchG) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).
- Gewerbeabfallverordnung - Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen vom 19. Juni 2002 (BGBl. I S. 1938), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 23 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
- Landesabfallgesetz (LAbfG) vom 14. Oktober 2008
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) - Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 14. Dezember 2004, zuletzt § 6 geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 815).
- Naturschutzgesetz (NatSchG) - Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft in der Fassung vom 30. Dezember 2005, zuletzt § 60 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 449, 471).
- Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. Nr. 7 S. 157), aufgrund von § 45b Abs. 3 Satz 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 01.01.1999 (GBl. S. 1).

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, vom 22. März 1999.

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Januar 2005, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 41 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 69).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Informationsunterlagen zum Untersuchungsgebiet

BREINLINGER INGENIEURE.: Bebauungsplanentwurf.

GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG, LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG: Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg 1:200 000. Blatt CC 7918 Stuttgart-Süd, Kartenblatt und Tabellarische Erläuterung.

GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG, LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG: Geologische Karte 1:25000 von Baden-Württemberg. Kartenblatt und Erläuterungen Blatt 7918 Spaichingen. Freiburg i. Br. 1995

GROSSE SCHARMANN, L, Planungsbüro.: Grünordnungsplans mit Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach § 21 BNatSchG.

GROSSE SCHARMANN, L, Planungsbüro.: Flächennutzungsplan 2020.

GROSSE SCHARMANN, L, Planungsbüro.: Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen.

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG - LUBW: *Karten zur Bewertung der Bodenfunktionen, Auszüge aus dem räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS). Übermittelt vom Landratsamt Tuttlingen.*

REGIONALVERBAND SCHWARZWALD-BAAR-HEUBERG: Regionalplan 2003 mit Raumnutzungskarte.