

GEMEINDE

WELLENDINGEN

GEMARKUNG

WILFLINGEN

LANDKREIS

ROTTWEIL

Bebauungsplan

>> SALZSTEIN II – 1. ABSCHNITT<<

Umweltbericht und Eingriffs- und Ausgleichs- bilanzierung

Aufgestellt:

Rottweil, den 07.07.2026

.....

Rottweiler Ing. – u. Planungsbüro GmbH
M. Sc. Landnutzungsplanung Nora Stieglitz
Stadionstraße 27
78628 Rottweil

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Umfang des Umweltberichts	3
1.1 Anlass der Umweltprüfung	3
1.2 Untersuchungsumfang (Scoping) und Rechtsgrundlagen	4
1.3 Übergeordnete Fachplanungen	7
2. Beschreibung der Planung	12
2.1 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes	12
2.2 Nutzung des Untersuchungsgebietes	12
2.3 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	13
3. Umweltprüfung	15
3.1 Feststellung der Pflicht zur Strategischen Umweltprüfung	15
3.2 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	16
3.3 Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	17
3.3.1 <i>Schutzgut Mensch</i>	17
3.3.2 <i>Schutzgut Arten und Biotope</i>	19
3.3.3 <i>Schutzgut Boden</i>	22
3.3.4 <i>Schutzgut Wasserhaushalt</i>	26
3.3.5 <i>Schutzgut Klima/ Luft</i>	27
3.3.6 <i>Schutzgut Landschaftsbild</i>	28
3.3.7 <i>Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen</i>	29
3.4 Entwicklungsprognosen & Standortalternativen	31
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen	32
4.1 Bedarf an Grund und Boden	32
4.2 Minimierungs-, Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	33
5. Abbildungsverzeichnis	36
6. Tabellenverzeichnis	36
7. Literaturverzeichnis	36

1. **Anlass und Umfang des Umweltberichts**

1.1 Anlass der Umweltprüfung

Die Gemeinde Wellendingen betreibt seit viele ihre gewerbliche Entwicklung im Ortsteil Wilflingen im Bereich >>Salzstein<<.

Im Gesamtgebiet >>Salzstein<< sind neben sehr großen Betrieben auch kleinere Gewerbebetriebe ansässig. Die gewerbliche Struktur kann als durchmischt angesehen werden. Auf den Flurstücken 641 und 1042/10 ist bereits eine mittelständische Schlosserei ansässig, die aufgrund fehlender Nachfolge zur Disposition gestanden hat. Auf diese – absehbar leerstehende – Immobilie ist ein regional tätiger Zimmereibetrieb aufmerksam geworden. Dieser beabsichtigt seit Jahren sich in der Gemeinde Wellendingen anzusiedeln. Allerdings sind die Flächen der Schlosserei für die Ansiedlung der Zimmerei zu eng bemessen. Die Zimmerei ist hier auf weitere Flächen angewiesen. Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Salzstein – 1.Änderung“ sind hier keine Flächenreserven mehr gegeben, so dass eine Flächengenerierung ausschließlich über eine Erweiterung des Bebauungsplans möglich wäre.

Die Gemeinde Wellendingen ist sich hier seit Jahren bewusst, dass eine gewerbliche Entwicklung im Bereich >>Salzstein<< anstehen kann und hat aus diesem Grund bereits Flächen im Flächennutzungsplan (FNP) als gewerbliche Flächen ausgewiesen.

Der Gemeinderat hat sich intensiv mit dem Ansiedlungswunsch der Zimmerei befasst und vor allem auch die Problematik eines möglichen Leerstands der bisherigen Schlosserei in die Abwägungsentscheidung mit einbezogen.

Um das Vorhaben zu unterstützen, hat sicher der Gemeinderat der Gemeinde Wellendingen dazu entschlossen den Bebauungsplan „Salzstein II – 1. Abschnitt “ aufzustellen und somit die Grundlagen zur Ansiedlung des Betriebs zu schaffen. Gleichmaßen ist dies auch ein Garant zur Schaffung weiterer Arbeitsplätze in Wellendingen. Der Aufstellungsbeschluss wurde entsprechend am 26.03.2026 gefasst.

Im Bebauungsplanverfahren wird zusätzlich zur Baubeschreibung auch die bestehende und nach der Bebauung vorhandene Umweltsituation untersucht. Das ist die sogenannte Umweltprüfung in der die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet werden sollen.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im folgenden Umweltbericht dargestellt. Zusätzlich wird in einem separaten Artenschutzbericht die artenschutzrechtliche Untersuchung dargestellt.

1.2 Untersuchungsumfang (Scoping) und Rechtsgrundlagen

Folgende Fachgesetze sind zu berücksichtigen:

Bundesgesetze

- „Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist“
- „Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist“
- „Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG), vom 14. Dezember 2004, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247)“
- „Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist, Stand: Zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 3.7.2024 I Nr. 225“
- „Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts¹⁾²⁾ (Wasserhaushaltsgesetz - WHG), Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist, Stand: Zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 22.12.2023 I Nr. 409
- „Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Abwasserverordnung - AbwV), Abwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2004 (BGBl. I S. 1108, 2625), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 17. April 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 132) geändert worden ist, Stand: Neugefasst durch Bek. v. 17.6.2004 I 1108, 2625; Zuletzt geändert durch Art. 1 V v. 17.4.2024 I Nr. 132“
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG), "Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist", Stand: Neugefasst durch Bek. v. 17.5.2013 I 1274; 2021, 123; zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 3 G v. 26.7.2023 I Nr. 202, Hinweis: Änderung durch Art. 1 G v.

3.7.2024 I Nr. 225 textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), "Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist", Stand: Neugefasst durch Bek. v. 18.3.2021 I 540, zuletzt geändert durch Art. 13 G v. 8.5.2024 I Nr. 151
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), Ausfertigungsdatum: 26.06.1962, "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist", Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786; zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 176
- RICHTLINIE 2009/147/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES, vom 30. November 2009, über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, (kodifizierte Fassung)
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV), 4. BImSchV, Ausfertigungsdatum: 02.05.2013, "Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1799) geändert worden ist", Stand: Neugefasst durch Bek. v. 31.5.2017 I 1440; zuletzt geändert durch Art. 1 V v. 12.10.2022 I 1799

Landesgesetze

- „Waldgesetz für Baden-Württemberg (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung vom 31. August 1995, Zum 23.07.2024 aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe, Stand: letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)
- „Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015 I 2, Zum 23.07.2024 aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe, Stand: letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).
- „Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) Vom 3. Dezember 2013*, Stand: letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert

durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 43).

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), in der Fassung vom 5. März 2010, Stand: letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg DSchG); Zum 11.02.2021 aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe, Stand: letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104).

Gemäß § 2 Abs. 3, 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unterschiedliche Belange in die Planung Abwägung miteinzubeziehen.

Für die Belange des Umwelt- und Naturschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Dies sind zum Beispiel:

- „die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“
- „die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“
- „umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“
- „umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter“
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern“
- „die Nutzung von erneuerbaren Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“
- die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts“
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten für bspw. Einhaltung der von der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte usw.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung und somit auch die Berücksichtigung der o.g. Belange werden im Umweltbericht, der im Bebauungsplan integriert ist, dargestellt. Dies ist nach § 1a BauGB und § 16ff BNatSchG die sogenannte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in der alle Biotoptypen ermittelt, beschrieben, bewertet und anschließend der Bewertung der Flächen des geplanten Vorhabens gegenüber gestellt werden.

Da die vorliegende Planung eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, der Grundflächen sowie des Landschaftsbildes hervorruft, sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG Ausgleichs-, Entwicklungs- und Wiederherstellungs- oder Ersatzmaßnahmen zu leisten. Sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild neu gestaltet ist, gilt dies als Ausgleich. Im Umweltbericht sind ebenfalls die Grünordnungsplanung und die Ausarbeitung von planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen-grünordnerischen Textfestsetzungen nach § 9 BauGB integriert.

Für die übergeordneten Fachplanungen müssen ebenfalls gewisse Vorgaben, Pläne und Schutzgebiete in die Planung des Vorhabens miteinbezogen werden.

1.3 Übergeordnete Fachplanungen

Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Wellendingen gehört zum Landkreis Rottweil und liegt in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg. In dieser Region zählt die Gemeinde zum Ländlichen Raum im engeren Sinne und ist ferner als Gemeinde im Mittelbereich Rottweil ausgewiesen.

Aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württembergs ist Folgendes zu entnehmen:

„Ländlicher Raum im engeren Sinne als großflächige Gebiete mit zumeist unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil.“ (WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG 2002, S. 15).

„Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.“ (WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG 2002, S. 20).

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wellendingen ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil, deren Hauptaufgabe u.a. in der Aufstellung und Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans (FNP) liegt.

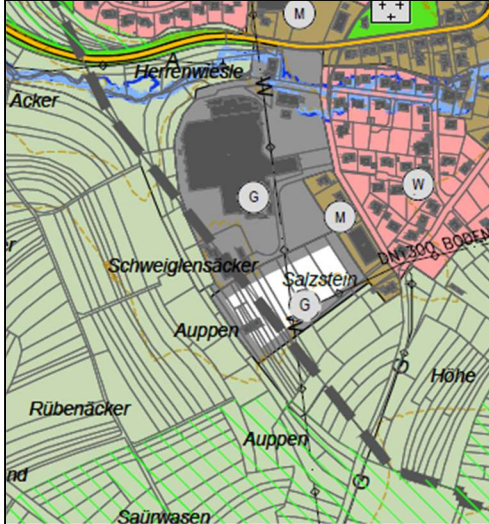


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Gebiet „Salzstein“ ist mit ca. 2,9 ha im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbefläche (G) ausgewiesen. Der vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplans >>Salzstein II – 1. Abschnitt<< umfasst ca. 0,8 ha. Der komplette Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im FNP als gewerbliche Fläche abgedeckt. Somit ist der künftige Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt und bedarf keiner Genehmigung.

Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist der Geltungsbereich als „Vorrangflur für schutzbedürftige Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft“ (REGIONALVERBAND SCHWARZWALD-BAAR-HEUBERG 2003).

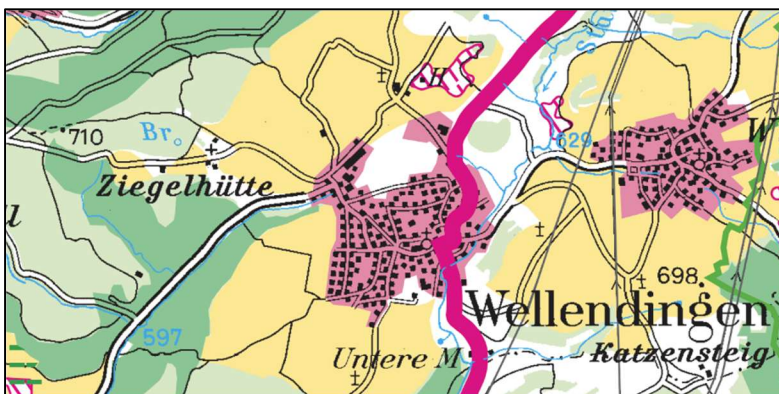


Abbildung 2:

Auszug aus dem Regionalplan der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg

Quelle: REGIONALVERBAND SCHWARZWALD-BAAR-HEUBERG 2003

Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan umfasst in seinem nördlichen Teilbereich Flächen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes >>Salzstein I – 1. Änderung<<, dessen bisherigen Festsetzungen damit teilweise geändert bzw. aufgehoben werden. Hintergrund hierfür ist, dass es notwendig ist, dass für die Betriebsansiedlung durchgängige bebaubare Flächen generiert werden.

Der Bebauungsplan >>Salzstein – 1. Abschnitt<< ersetzt in den Überschneidungsbereichen die bisherigen rechtskräftigen Bebauungspläne.

FFH- und Vogelschutzgebiete (Natura 2000), Natur- und Landschaftsschutzgebiete/ Naturdenkmale/ Naturparke, geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabens sind keine Schutzgebiete oder geschützten Biotypen betroffen.

- | | |
|--------------------------------------|-----------------|
| • Biotopverbund aller Standorte | keine betroffen |
| • FFH- und Vogelschutzgebiete | keine betroffen |
| • Wasserschutz-, Quellschutzgebiete | keine betroffen |
| • Naturschutzgebiete, Nationalsparks | keine betroffen |
| • Geotope, Quellen | keine betroffen |
| • Waldschutzgebiete, Naturdenkmale | keine betroffen |

Schutzgebiets/ Biotop-Nr.	Bezeichnung	Entfernung vom Planungsgebiet
6510032546246 219	Magerwiese II am SW-Rand von Wilflingen	angrenzend - Westen
6510032546246 285	Magerwiese XVI im Gew. Auppen S Wilflingen	angrenzend - Süden
6510032546246 280	Magerwiese XI im Gew. Auppen S Wilflingen	
6510032546246 290	Magerwiese im Gew. Salz- stein S Wilflingen	ca. 30 m im Osten

Tabelle 1: Entfernungen des Planungsgebietes zu Schutzbereichen

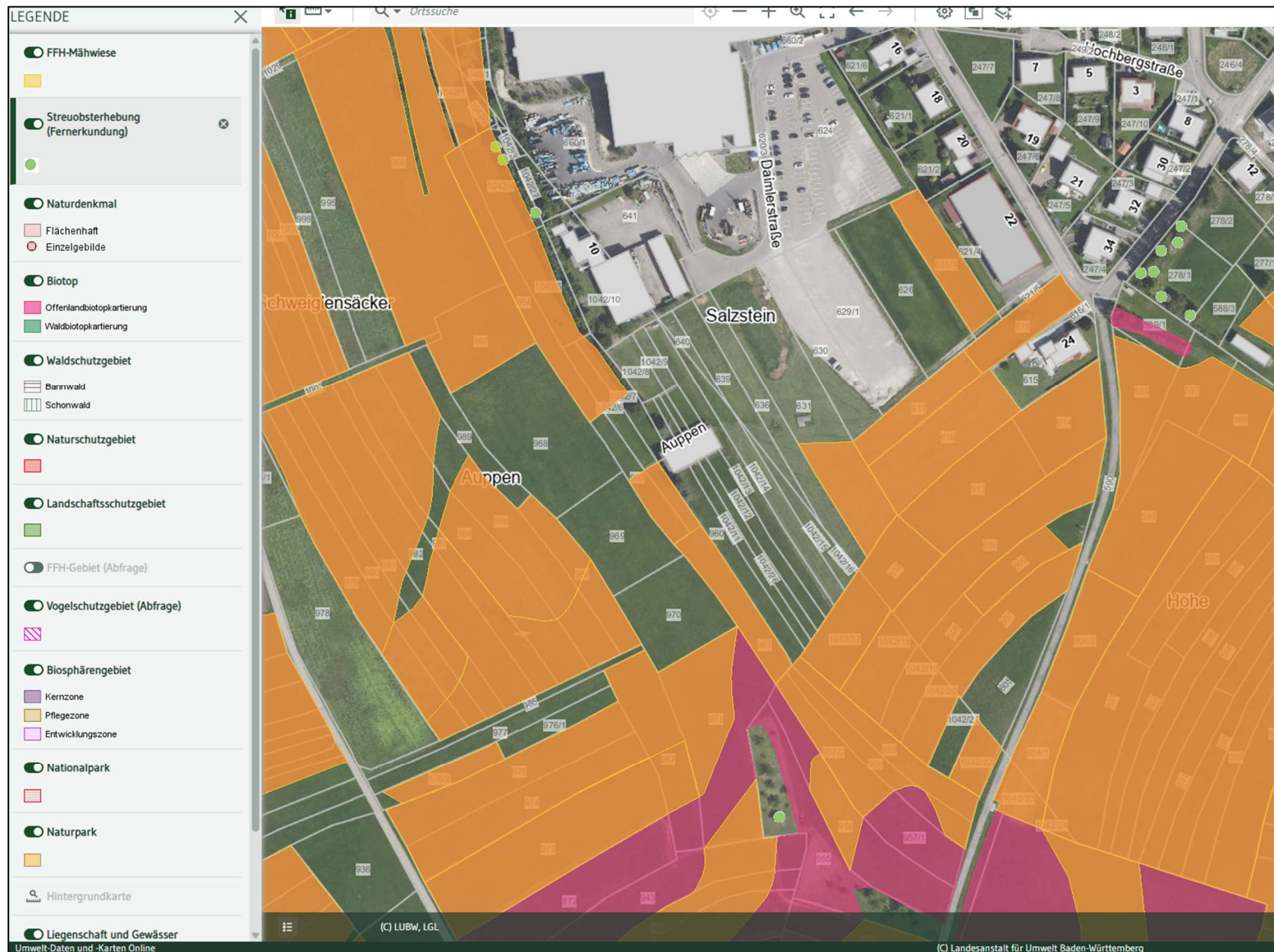


Abbildung 3:

Verteilung der relevanten Schutzgebiete und -bereiche bei Wilflingen und der Umgebung des Planungsgebietes

Quelle: Ausschnitt aus dem digitalen Umwelt- Daten und Karten-Dienst der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)

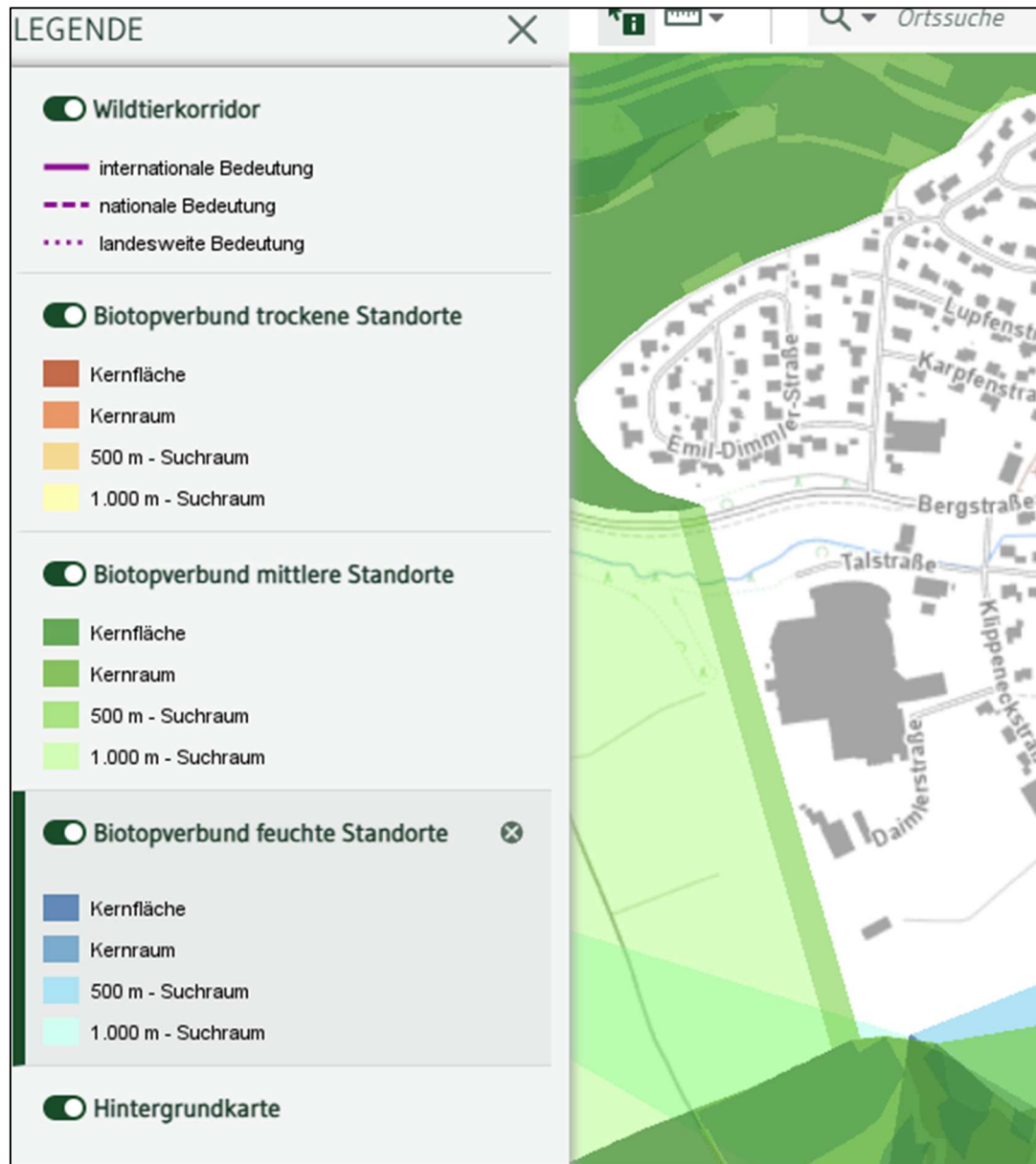


Abbildung 4:

Biotopverbunde und Streuobst beim Geltungsbereich in Wilflingen

Quelle: Ausschnitt aus dem digitalen Umwelt- Daten und Karten-Dienst der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)

2. Beschreibung der Planung

2.1 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Wilflingen der Gemeinde Wellendingen im Landkreis Rottweil.

Im Norden und Osten ist das Planungsgebiet von gewerblicher Bebauung umgeben. Im Süden und Westen grenzen Grünland und Gehölze an den Geltungsbereich.

Folgende Flurstücke sind von der Planung tangiert und betroffen:

630, 631, 636, 639, 640, 641 (Gemarkung Wilflingen)

1042/8, 1042/9, 1042/10, 1042/14, 1042/15, 1042/27 (Gemarkung Wellendingen)

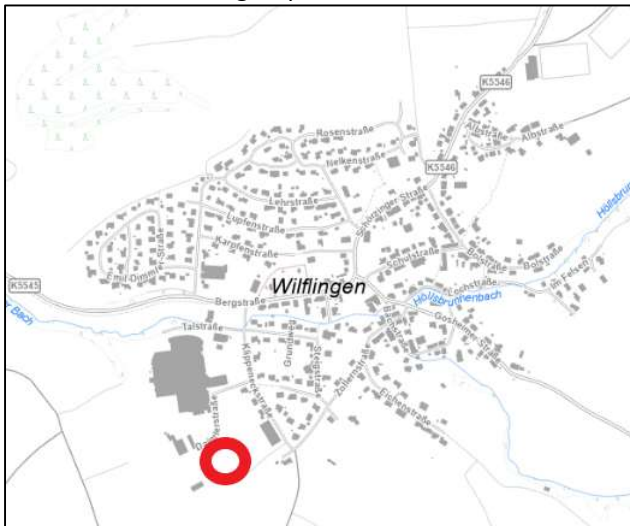


Abbildung 5:

Lage des Planungsgebietes in Wilflingen

Quelle:

Ausschnitt aus dem digitalen Umwelt- Daten und Karten-Dienst der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)

Abbildung 6:

Geltungsbereich rot gestrichelt

Quelle:

Luftbildausschnitt aus dem digitalen Umwelt- Daten und Karten-Dienst der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)



2.2 Nutzung des Untersuchungsgebietes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst hauptsächlich Grünland unterschiedlichster Ausprägung. Die Grünflächen sind weitestgehend ausgeräumt. Im Norden befinden sich auf der Grünfläche um die Gebäude ein paar Bäume jungen und mittleren Alters, die vom Bauvorhaben ebenfalls betroffen sind. Während die Grünfläche um die Ge-

bäude einer häufigen Mahd unterliegt, wurden die restlichen Grünlandflächen bis Anfang Juni nicht gemäht.

Die vollständig versiegelten Bereiche sind eine Betonplatte im Süden und im Norden bereits bestehende gewerblich genutzte Gebäude.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Erdaufschüttung, die ca. 50x20x2 m groß ist.

Der Geltungsbereich ist von Bebauung als auch von unbebauten Flächen umgeben. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an Nadel- bzw. Laubbäume und andere Gehölzstrukturen.

Des Weiteren sind etliche Grünlandflächen im Westen als auch im Süden angrenzend, außerhalb des Geltungsbereiches als schützenswerte FFH-Mähwiesen im Kartensystem der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) dokumentiert.

2.3 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die nachfolgenden Informationen sind planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Umweltbelange tangieren.

Größe des Planungsgebietes	10.614 m² - ca. 1 ha
Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)	Gewerbegebiet (GE) - § 8 BauNVO Zulässig sind: Gewerbebetrieb aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude Ausnahmsweise zulässig sind: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zu-geordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind Nicht zulässig sind: gemäß § 1 (5) BauNVO Tankstellen

	Anlagen für sportliche Zwecke Einzelhandelsbetriebe, die mit zentrenrelevanten Sortimenten handeln (gemäß § 1 (9) BauNVO). Als zentrenrelevante Sortimente gelten: - o Nahrungs- und Genussmittel - o Reformwaren - o Papier- und Schreibwaren. Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken - o Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie - o Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung - o Beleuchtungskörper - o Elektrogeräte (Herd, Öfen) - o Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien - o Schuhe, sonstige Textilien - o Schuhe/Furnituren, Lederbekleidung. Leder- und Galanteriewaren. Modewaren incl. Hüte und Schirme. Orthopädie - o Spielwaren, Bastelartikel - o Sportartikel (incl. Bekleidung) - o Nähmaschinen und Zubehör - o Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren - o Teppiche - o Uhren, Schmuck, Silberwaren - o Fotogeräte, Videogeräte, Silberwaren - o Musikalienhandel, Tonträger - o Optische und feinmechanische Erzeugnisse - o Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör - o Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik (weißes und braunes Sortiment Heimcomputer (Soft- und Hardware) - o Waffen und Jagdbedarf Nicht zulässig sind: gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale und gesundheitliche Zwecke Vergnügungsstätten Nebenanlagen (§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO) Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO können auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zugelassen werden. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
--	---

	Gemäß Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil). Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO) Festgesetzt ist die >>abweichende (a)<< gemäß Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil). Diese entspricht der >>offenen Bauweise (o)<< wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
<i>Pflanzfestsetzung im Bebauungsplan</i>	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) Pflanzfestsetzung PFF 1 - >>privat<< Baumstandorte Die im zeichnerischen Teil mit PFF 1 bezeichneten Baumstandorte sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Der jeweilige Standort kann der örtlichen Situation angepasst werden. Pflanzfestsetzung PFF 2 - >>öffentlich<< Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen Die im zeichnerischen Teil mit PFF 2 bezeichneten Flächen sind als Grünflächen anzulegen. Sie dienen dem Übergang der Verkehrsanlagen zu den privaten Grundstücken. Pflanzbindung PFB - >>privat<< Baumpflanzungen Je 500 m² gewerbliche Fläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Tabelle 2: planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3. Umweltprüfung

3.1 Feststellung der Pflicht zur Strategischen Umweltprüfung

Laut Artikel 3 Abs. 1 bis 4 SUP-RL sind Pläne und Programme umweltprüfungspflichtig, wenn diese voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen verursachen. Dazu gehören ebenfalls die Bauleitpläne.

Gemäß Anlage 3 Ziffer 1.8 UVPG ist eine Strategische Umweltprüfung für Bauleitpläne nach den §§ 6 und 10 BauGB selbstverständlich. Im § 14d UVPG werden die Ausnahmen von der SUP-Pflicht geregelt (vgl. EUROPÄISCHES PARLAMENT UND DER RAT 2001).

§ 17 Abs. 1 UVPG:

„Werden Bebauungspläne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 3, insbesondere bei Vorhaben nach den Nummern 18.1 bis 18.9 der Anlage 1, aufgestellt, geändert oder ergänzt, wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 sowie den §§ 3 bis 3f im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Abweichend von Satz 1 entfällt eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalls, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs, die zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht, durchgeführt wird.“ (GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG 2010, S. 16).

3.2 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Die vorhabensbedingten Auswirkungen sind sachlich und zeitlich differenziert darzustellen und zu bewerten. Nachfolgend werden für die möglichen Auswirkungen dargestellt, welche zu erheblichen, nachteiligen Beeinträchtigungen der zu behandelnden Schutzgüter und Belange führen können.

Es wird eine dreistufige Bewertung der Beeinträchtigungsintensität vorgenommen:

●● = hohe ● = mittlere ○ = geringe Beeinträchtigungsintensität

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Merkmale beziehen sich auf die Zeit während der Bauphase. Die sich daraus ergebenden möglichen Auswirkungen sind in der Regel zeitlich beschränkt.

Die wesentlichsten baubedingten Auswirkungen ergeben sich infolge der Lärm- und Schadstoffemissionen durch LKW- Verkehr von und zum Baugebiet.

vorhabenbezogenen Wirkfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigung	Beeinträchtigung der Schutzgüter					
	Mensch	Tiere und Pflanzen	Boden	Wasser	Klima Luft	Landschaft
Baustelleneinrichtungen, Lagern v. Baumaterial, Anlage v. Baustraßen	○	●●	●●	●	○	●
Abbau/ Lagerung/ Transport von Boden und Baumaterialien	○	●●	●●	●	○	●

Schadstoffemissionen durch Baumaschinen, Unfallgefährdung	○	●	●	○	○	○
Bodenverdichtung	○	●●	●●	●	○	○
Lärmemissionen, Beleuchtung, Schutzlichter, Erschütterungen durch Maschinen	○	●●	○	○	○	○

Tabelle 3: vorhabenbezogene Auswirkungen

Anlagebedingt Auswirkungen

Als anlagebedingte Wirkungen werden die Veränderungen der Umwelt erfasst. Welche durch die umgesetzten baulichen Maßnahmen dauerhaft und in der Regel irreversibel verursacht werden. Dies sind in erster Linie die nachhaltigen Flächenbeanspruchungen, welche insbesondere die Pflanzen und Tierwelt, den Boden und die Landschaft betreffen.

anlagebedingte Auswirkungen	Mensch	Tiere u. Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft
Flächenbeanspruchung (Verlust vorhandener Vegetations- und Nutzungsstrukturen)	○	●●	●●	●	●	●
Anlage von Gebäuden und Verkehrsflächen	○	●●	●●	●	●	●
Zerschneidung von Funktionsbeziehungen	○	●	○	○	○	○

Tabelle 4: anlagebedingte Auswirkungen

3.3 Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

3.3.1 *Schutzgut Mensch*

Wohnumfeld

Das Bauvorhaben verursacht keine Beeinträchtigungen auf Wohnbauflächen, da das Planungsgebiet am südwestlichen Ortsrand von Wilflingen an das bereits vorhandene Gewerbegebiet angrenzt und keine umliegende Wohnbebauung vorhanden ist.

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der Vorbelastung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen auf Wohnbebauung und deren Wohnqualität zu erwarten.

Erholungsfunktion der Landschaft

Der Wirkraum des Planungsgebietes ist in einem Landschaftsraum, der hinsichtlich seiner strukturellen Gegebenheiten z. T. ausgeräumt ist, den-

noch natürliche Strukturen in den angrenzenden Randbereichen des Geltungsbereiches aufweist.

Es besteht eine relativ mittlere Vorbelastung durch die vorhandenen Bebauungen anderer vorherigen Bebauungspläne des Gewerbebereiches der Gemeinde.

Das Planungsgebiet als auch der unmittelbare Wirkraum sind nicht als speziell gekennzeichnete Landschaftsräume zur Erholung ausgewiesen. Auch im weiträumigen Wirkraum des Geltungsbereiches gibt es keine ausgewiesenen Erholungsräume sowie keine Wohngebiete.

Frequentierung, Erholungseinrichtungen, Lagewert und nachhaltige Nutzbarkeit

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Einrichtungen für die öffentliche oder private Erholungsnutzung betroffen bzw. für deren Benutzung vorhanden. Die Flächen des Planungsgebietes weisen keinen besonderen Lagewert für die Erholungsnutzung auf.

Schutzstatus und Landeskundliches Potenzial

Das Planungsgebiet als auch dessen Umgebung unterliegen keinem Schutzstatus als Erholungslandschaft.

Es sind keine besonderen Kulturgüter oder sonstige, landeskundlich bedeutende Sachgüter vorhanden.

Bewertung der Landschaft im Planungsgebiet hinsichtlich des Wohnens und für das landschaftsbezogene Erholen			
Kriterien	Einschätzungen		
	sehr hoch	mittel	gering
Wohnen			x
Erholungsfunktion der Landschaft			x
Frequentierung und Lagewert			x
Schutzstatus und landeskundliches Potenzial			x

Tabelle 5: Auswirkungen Schutzgut Mensch

3.3.2 *Schutzgut Arten und Biotope*

Aktuelle Biotopqualität

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst hauptsächlich Grünland unterschiedlichster Ausprägung. Die Grünflächen sind weitestgehend ausgeräumt. Im Norden befinden sich auf der Grünfläche um die Gebäude ein paar Bäume jungen und mittleren Alters, die vom Bauvorhaben ebenfalls betroffen sind. Während die Grünfläche um die Gebäude einer häufigen Mahd unterliegt, wurden die restlichen Grünlandflächen bis Anfang Juni nicht gemäht.

Die vollständig versiegelten Bereiche sind eine Betonplatte im Süden und im Norden bereits bestehende gewerblich genutzte Gebäude.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Erdaufschüttung, die ca. 50x20x2 m groß ist.

Der Geltungsbereich ist von Bebauung als auch von unbebauten Flächen umgeben. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an Nadel- bzw. Laubbäume und andere Gehölzstrukturen.

Des Weiteren sind etliche Grünlandflächen im Westen als auch im Süden angrenzend, außerhalb des Geltungsbereiches als schützenswerte FFH-Mähwiesen im Kartensystem der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) dokumentiert.

Biotopvernetzung

Die Ostabdachung des Schwarzwaldes ist ein bekanntes Vogelzuggebiet. Die offenen Acker- und Wiesenflächen der Gäulandschaft werden von Zugvögeln bevorzugt für die Rast aufgesucht. Das Planungsgebiet ist ein Bestandteil dieses Landschaftsraumes.

Naturschutzfunktion

Siehe Abschnitt 1.3, welcher die Schutzgebiete/ -bereiche aufzählt, die sich in der Umgebung des Planungsgebietes befinden, aufzählt. Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete und -bereiche vor.

Der folgende Bewertungsrahmen für die Biotoptypen lehnt sich an das kürzlich erarbeitet und landesweit empfohlene Modell der Landesanstalt für Umweltschutz BW an (LUBW ehemals LfU 2004).

In der folgenden Tabelle werden neben dem ermittelten Biotopwert aus der 64-stufigen Punkte-Skala, die Bewertung gemäß der 5-stufigen Basisbewertung genannt. Dies dient zur besseren Orientierung der Bewertung.

Wertstufe / Definition	Wertstufe Basismodul (5 –stufig)	Wertspanne Standardbewertung (64 – Punkteskala)
keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung	I	1 - 4
geringe naturschutzfachliche Bedeutung	II	5 - 8
mittlere naturschutzfachliche Bedeutung	III	9 - 16
hohe naturschutzfachliche Bedeutung	IV	17 - 32
sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung	V	33 - 64

Tabelle 6: Einstufungen der naturschutzfachlichen Bedeutung von Biotoptypen; aus: Landesamt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2005

Erläuterungen zur Bewertungsmethode für das Schutzgut Arten und Biotope

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt in Anlehnung an die *"Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung"* (Institut für Botanik und Landeskunde im Auftrag der LfU, 2005), die nachfolgend beispielhaft für den Biotoptyp '33.41 Fettwiese mittlerer Standorte' dargestellt ist (die dem Biotoptyp vorgestellte Nummer entspricht der Nummerierung nach der Biotoptypenliste von Baden-Württemberg).

Ermittlung des Biotopwerts					
1	2	3	4	5	6
Grundwert	Wertspanne	Faktor Prüfmerkmale*	Biotopwert	Fläche	Bilanzwert
13	8-19	0,8	10	2.000	20.000
* zutreffende Prüfmerkmal: - = normale Ausbildung x 1,2 mäßig hohe Bedeutung für den Artenschutz x 1,2 mäßig artenreiche Ausbildung x 0,8 sehr artenarme Ausbildung oder Faziesbildung (z. B. infolge Brache) x 0,8 starkes Auftreten von Düngungszeigern oder sonstigen Störungszeigern					
Wertstufe III (C) = mittlere naturschutzfachliche Bedeutung					

Tabelle 7: Beispielrechnung der Berechnung des Biotopwertes; aus: Landesamt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2005

- Grundwert: - Spalte 1 basiert auf einer 64 Punkte umfassenden Bewertungsskala

- Biotoptypen Baden-Württembergs mit festem Wert ausgewiesen - Repräsentanz dessen "normale" und somit häufigste Ausprägung in Baden-Württemberg
- Wertspanne / Faktor Prüfmerkmal: Prüfmerkmale Bewertung der diversen Ausprägungen der Biotope, die vom „Normalfall“ bzw. Grundwert abweichen zutreffende Prüfmerkmale für den jeweiligen Biotoptyp = fett hervorgehoben. Jedem Prüfmerkmal ist ein Bewertungsfaktor zugeordnet. Die Faktoren sind untereinander ohne Einschränkung kombinierbar, allerdings ist für jeden Biotoptyp eine Wertspanne festgelegt (Spalte 2). Werte außerhalb dieser Spanne sind nicht zulässig, auch wenn sie rechnerisch möglich wären. Besondere Biotopausprägungen, die allein anhand der Prüfmerkmale nicht bewertet werden können, werden -soweit von besonderer Relevanz- im Rahmen der verbal-argumentativen Bewertung entsprechend gewürdigt.
- Biotopwert: Zur Bestimmung des Biotopwerts (Spalte 4) wird der Faktor des zutreffenden Prüfmerkmals mit dem Grundwert des Biotoptyps multipliziert (Spalte 1 x Spalte 3).
- Bilanzwert: Zur Bestimmung des Bilanzwerts (Spalte 6) für die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung wird der Biotopwert mit der Fläche des betroffenen Biotoptyps multipliziert (Spalte 4 x Spalte 5).
- Wertstufe: Nach einer 5-stufigen Skala wird der ermittelte Biotopwert einer der nachfolgenden Wertstufen zugeordnet. Die in Klammern gesetzten Wertstufen A - E entsprechen den für die anderen Schutzgüter verwendeten Bewertungsmodel.

Die folgende Tabelle 8 zeigt eine Beschreibung der verschiedenen Biotoptypen und deren Bewertung.

Biotop-Nr.	Bezeichnung	vorgefundene Pflanzenarten und Bewertung gem. Biotopschlüssel des LUBW
<u>BP „Salzstein II – 1. Abschnitt“ Bestand - noch nicht überplant</u>		
21.42	überwiegend bewachsener Aushub (vermutlich standortfremdes Material) 983 m²	<u>Bewertungsklassen:</u> 4 Punkte/ I
60.25	Grasweg 236 m²	<u>Bewertungsklassen:</u> 6 Punkte/ II Agropyron repens, Alopecurus pratensis, Dactylis glomerata, Lolium perenne, Poa trivialis, Plantago major, Taraxacum officinale

33.41	Fettwiese mittlerer Standorte 3.495m² 671 m² 577m²	<u>Bewertungsklassen:</u> 13 Punkte/ III
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte 750 m² 807 m²	<u>Bewertungsklassen:</u> 21 Punkte/ IV
45.10 - 45.30b	Einzelbaum auf mittelwertigen Bio- toptypen	<u>Bewertungsklassen:</u> 6 Punkte/ II
<u>BP „Salzstein I – 1. Abschnitt“ Überlappung</u>		
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche 335 m² 182 m² 126 m²	<u>Bewertungsklassen:</u> 1 Punkt/ I
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte 577 m²	<u>Bewertungsklassen:</u> 13 Punkte/ III

Tabelle 8: Einstufung und Bewertung der Biototypen des Bestands vor der Bebauung

Bewertung der naturräumlichen Gegebenheiten im Planungsgebiet hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen			
Kriterien	Einschätzungen		
	sehr hoch	mittel	gering
aktuelle Biotopqualität		x	
Bedeutung für die Biotopvernetzung			x
Naturschutzfunktion			x

Tabelle 9: Gesamtbewertung der Biototypen

3.3.3 Schutzgut Boden

Als Böden sind **n4** Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus bituminösem Mergel- und Kalkgestein der Posidonienschiefer-Formation sowie aus tonreichen Fließerden und **n53** Pseudogley-Pelosol aus tonreicher Unterjura-Fließerde zu nennen.

Für die Bewertung der Böden sind die im Bodenschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg aufgeführten Bodenfunktionen.

- Lebensraum für Bodenorganismen
- Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter-, Puffer-, Transformationssystem für die Grundwasserneubildung und –reinhaltung
- landschaftsgeschichtliche Urkunde
- Standort für Siedlungen, Gewerbe, Industrie und Infrastruktureinrichtungen
- Filter und Puffer für Schadstoffe

Grundlage für die Einschätzung der Bodenfunktionen und die anschließende Bewertung der Böden sind die Bodenübersichtskarte Baden-Württembergs (M: 1:200.000) (BÜK200), die Geologische Übersichtskarte (M: 1:300.000) (GÜK300) und die Geologische Karte Baden-Württembergs (M: 1:50.000) (GeoLa GK50) im digitalen Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des Landes Baden-Württemberg (LGRB).

Die Bewertung der Funktionserfüllung der jeweiligen Bodenfunktionen erfolgt in vier Bewertungsklassen:

- 4 = sehr hoch
- 3 = hoch
- 2 = mittel
- 1 = gering
- 0 = keine (versiegelte Fläche)

Bestandsaufnahme/ Bewertung	Erheblichkeit (insgesamt)	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation
<u>Bodenfruchtbarkeit</u> <u>Standort für natürliche Vegetation</u> keine besonders trockenen, mageren oder besonders feuchten bis nassen Böden bzw. Standorte betroffen <u>Standort für Kulturpflanzen</u>	mittel	- Berechnung des Verlustes und des Ausgleichs in der Eingriffsbilanzierung; Ausgleich über Ausgleichsmaßnahmen für Biotoptypen

Beschreibung der potentiellen Entwicklungsmöglichkeit des Standortes zu einem hochwertigen, naturnahen Lebensraum für Tier- und Pflanzengesellschaften Nachhaltige Veränderung der Böden im Wirkraum des Planungsgebietes durch jahrelange Düngung im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung ökologische Feuchtigkeitsstufe: frisch, frisch bis wechselfeucht <u>Lebensraum für Bodenorganismen</u> Der nachhaltige Verlust der Böden durch Versiegelung und sonstige Inanspruchnahme stellte eine erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen dar, welcher i.S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu behandeln ist. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf unversiegelte Bodenflächen mit guter Gründigkeit Filter & Puffer für Schadstoffe Erweiterungsfläche landschaftsgeschichtliche Urkunde Bodendenkmäler, Zeugnisse besonderer Bewirtschaftungsformen etc.): nach derzeitigem Kenntnisstand im Gebiet nicht vorhanden	gering hoch -	
--	------------------------------------	--

Tabelle 10: Auswirkungen Schutzgut Boden

Auswirkungen durch das Vorhaben

Die geplante Bebauung führt zu folgenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden:

Verlust aller Bodenfunktionen im Bereich der Versiegelung und Überbauung

Baubedingte Beeinträchtigung von Böden durch Bodenmodellierungen, zwischen- und Umlagerung sowie Verdichtung

Gesamtbewertung mit Bewertungspunkten

Der nachhaltige Verlust der Böden durch Versiegelung und sonstige Inanspruchnahme stellte eine erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen dar, welcher i.S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu behandeln ist. Die anstehenden Böden sind in ihrer Wertigkeit insgesamt von mittlerer Bedeutung.

Da der Verlust von natürlich anstehenden Boden nicht ausgleichbar ist, ist der Verlust und die Beeinträchtigung der betroffenen Böden als mittel zu werten.

Berechnung des Eingriffs für den Boden

Bodenfunktionen	Bewertungsklassen
natürliche Bodenfruchtbarkeit	2,0
Ausgleichskörper für Wasserkreislauf	1,0
Filter und Puffer für Schadstoffe	3,0
landschaftsgeschichtliche Urkunde	-
Gesamtbewertung	Ökopunkte
2	8

Tabelle 11: Einstufung der Bodenfunktionen des Bodens im Planungsgebiet in Bewertungsklassen

beanspruchte Fläche/ geplante Nutzung	Eingriffsfläche in m²	Bestand		Planung		Kompensationsbedarf in We F x (We Bestand – We Planung)
		Wertstufe	Wertpunkte	Wertstufe	Wertpunkte	
<u>BP „Salzstein II – 1. Abschnitt“ Planung - noch nicht überplant“</u>						
völlig versiegelte Straße oder Platz	513	2	8	0	0	4.104
von Bauwerken bestandene Fläche (Gewerbegebiet) - 80%	8.080	2	8	0	0	64.640
Fettwiese mittlerer Standorte	577	2	8	2	8	0
Heckenzaun	28	2	8	2	8	0
Zwischensummen						
<u>BP „Salzstein I – 1. Abschnitt“ Planung - Überlappung</u>						
Zwischensummen						
Gesamtsummen						
Gesamt-Eingriffsdefizit:						- 68.744

Tabelle 12: Berechnung des Bodenverlustes durch den Eingriff in Wertpunkten

3.3.4 *Schutzgut Wasserhaushalt*

Mithilfe des Wasserhaushaltsgesetzes, welches mit den Umweltqualitätszielen die Grundlage für die Beurteilung des Eingriffs in den Bodenwasserhaushalt ist, werden folgende Merkmale der Eignungen und Empfindlichkeiten eingeschätzt:

- Grundwasserschuttfunktion und –neubildung
- das Grundwasserdargebotspotenzial
- Abflussregulationsfunktion.

Zur Einschätzung der hydrologischen Verhältnisse im Planungsgebiet werden die Geologische Karte Baden-Württembergs (M:1:50.000 GeoLa GK50), die Bodenübersichtskarte Baden-Württembergs (M: 1:200.000) (BÜK200) und die Hydrogeologische Karte Baden-Württembergs (M:1:50.000 GeoLa HK 50) verwendet.

Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser

Den Böden werden laut der Geologischen Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGBR) mittelmäßige Filter- und Puffereigenschaften zugeschrieben.

Neubildung und Abflussregulation

In Bezug zu den Jahresniederschlägen sind die Funktionen von Grünland- und Ackerflächen differenziert zu betrachten. Grünlandflächen besitzen bezüglich der Regulation des Abflusses von Niederschlägen eine erhöhte Leistungsfähigkeit als Ackerflächen. Bezogen auf die Menge der Jahresniederschläge findet im Planungsgebiet eher ein geringer Oberflächen- und Zwischenabfluss statt. Bei Starkregenereignisse und Schneeschmelze kann der Standort die anfallende Wassermenge nicht vollständig aufnehmen, sodass es dann auch zu einem oberflächigen Abfluss kommt.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Nachfolgend wird die konkrete Systematik der Entwässerung mit dem Landratsamt Rottweil besprochen und entwickelt. Zur Ableitung des Regenwassers wird zu gegebener Zeit eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt.

Bewertung des Wasserhaushalts im Planungsgebiet

Kriterien	Einschätzungen		
	sehr hoch	mittel	gering
Grundwasserpotenzial			x
Neubildung von Grundwasser		x	
Abflussregulation		x	

Tabelle 13: Auswirkungen Schutzgut Wasserhaushalt

3.3.5 Schutzgut Klima/ Luft

Luftleitbahnen

Luftleitbahnen sind im Planungsgebiet keine ausgeprägt.

Luftaustauschprozesse und bioklimatische Funktionen

Frisch- und Kaltluft entsteht durch die Acker- und Grünflächen im Planungsgebiet und der Umgebung. Dies hat keine siedlungsklimatische Bedeutung.

Immissionsschutz

Die Acker- und Grünlandflächen im Planungsgebiet leisten eher einen geringen Beitrag zur Schadstoffausfilterung. Ebenfalls tragen sie nicht zum Lärmschutz bei.

Bewertung des Klimas, der Luft und der Immissionen			
Kriterien	Einschätzungen		
	hoch	mittel	gering
Luftaustausch, bioklimatische Funktionen			
- Kalt- und Frischluftentstehung			x

- Luftleitbahnen			x
Immissionsschutz			
- Lärmschutz			x
- Luftregeneration und Schadstofffilterung			x

Tabelle 14: Auswirkungen Schutzgut Klima/ Luft

3.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet und sein unmittelbar umgebender Wirkraum bieten keine landschaftliche Vielfalt und Naturnähe, da die ersichtliche anthropogene Beeinflussung bereits prägendes Merkmal der Landschaft ist.

Das Landschaftsbild beinhaltet keine besonderen wertgebenden Strukturen. Eine natürliche Komponente außerhalb des Geltungsbereiches bilden für das Landschaftsbild die umliegenden geschützten FFH-Mähwiesen und einige Gehölze an der nördlichen Grenze, die erhalten bleiben.

Aufgrund dieser Gegebenheiten ist der Wirkraum des Planungsgebietes für Erholungssuchende wenig bedeutsam.

Bewertung des Landschaftsbildes hinsichtlich Vielfalt und Naturnähe			
Kriterien	Bedeutung des Plangebietes bzgl. Vielfalt usw.		
	große Bedeutung	mäßige Bedeutung	geringe Bedeutung
Relief des Geländes			x
Vegetationsreichtum		x	
Alter der Vegetationsbestände und Vegetationsentwicklung			x
Einfluss des Menschen			x
natürlicher Zustand des Bodensubstrates			x

Tabelle 15: Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

3.3.7 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung der Bebauung werden in der folgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt.

Schutzgüter	Auswirkungen	Bewertungen/ erhebliche Beeinträchtigungen
Mensch	<u>Beeinträchtigungen</u> - Vorbelastung durch bestehende Gebäude und Versiegelungen des bestehenden Gewerbegebietes des vorherigen Bebauungsplanes - <u>keine</u> Auswirkungen, da <u>keine</u> umliegenden Siedlungsflächen vorhanden - <u>keine</u> Auswirkungen auf öffentliche Einrichtungen, Wohnbereiche, Rad- und Wanderwege oder Erholungseinrichtungen	<u>Einstufung/ Bewertung</u> - keine erheblichen Auswirkungen auf Siedlungsbereiche und Menschen „gering“
Arten/ Biotope	<u>Beeinträchtigungen</u> - Planungsgebiet und dessen Wirkraum Grünlandflächen nicht wesentlich beeinträchtigt - Das Planvorhaben wird <u>keine</u> erheblichen Auswirkungen auf die überregionale und kleinräumige Biotopvernetzung haben. - Verlust von zwei kleineren Bereichen als Magerwiesen mittlerer Standorte	<u>Einstufung/ Bewertung</u> - keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope, da intensiv anthropogene Grün- & Ackerlandflächen die Ausstattung bilden „gering“ „hoch“
	<u>Beeinträchtigungen</u> - Verlust aller Bodenfunktionen im Bereich der Versiegelung und Überbauung	<u>Einstufung/ Bewertung</u> - Gesamt: 2 – „mittel“

Böden/ Geologie	- baubedingte Beeinträchtigung von Böden durch Bodenmodellierungen, zwischen- und Umlagerung sowie Verdichtung <u>Bewertungsklassen</u> - natürliche Bodenfruchtbarkeit: 2,0 – „mittel“ - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 1,0 – „gering“ - Filter und Puffer für Schadstoffe: 3 – „hoch“	
Wasserhaushalt	<u>Merkmale</u> - <u>keine</u> Oberflächengewässer vom Planvorhaben betroffen - bei Starkregenereignisse und Schneeschmelze oberflächiger Abfluss vorhanden - Entwässerung des Planungsgebiets erfolgt im Trennsystem	<u>Einstufung/ Bewertung</u> - nicht erheblich
Klima/ Luft/ Immissionsschutz	<u>Merkmale</u> - <u>keine</u> Luftleitbahnen - Luftaustauschprozesse → <u>keine</u> siedlungsklimatische Bedeutung - <u>kein</u> Lärmschutz	<u>Einstufung/ Bewertung</u> - nicht erheblich
Landschaftsbild/ Kultur- und sonstige Sachgüter	<u>Merkmale</u> - <u>keine</u> besonderen topographischen und vegetationskundlichen Merkmale → daher auch <u>keine</u> als bedeutsam einzustufende Landschaft	<u>Einstufung/ Bewertung</u> - Qualität des Landschaftsbilds im Planbereich bisher als „gering“ eingestuft

	- landschaftsprägende Elemente im Planungsgebiet und in unmittelbarer Umgebung <u>keine</u> vorhanden	
--	---	--

Tabelle 16: Zusammenfassung aller Umweltauswirkungen der Planung und die Bewertung

3.4 Entwicklungsprognosen & Standortalternativen

Entwicklungsprognosen bei Nichtdurchführung der Planung:

Für die geplanten Gewerbebauflächen besteht ein kurz- bis mittelfristiger Bedarf.

Sollten die Gewerbebauflächen dieses Bebauungsplans nicht realisiert werden, ist davon auszugehen, dass die derzeitige Grünlandbewirtschaftung beibehalten wird.

Langfristig bliebe der Standort für eine gewerbliche Entwicklung jedoch weiterhin attraktiv, da das Baugebiet an das bestehende Gewerbegebiet des Vorgänger-Bebauungsplans anschließt und eine geringe Arten- als auch Strukturvielfalt aufweist. Dadurch wird der Eingriff in die Natur und Landschaft möglichst gering gehalten. Ansonsten würde sich der Bedarf für die Gewerbegrundstücke auf andere Außenbereiche der Gemarkung verlagern.

Standortalternativen

In der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) hat die Gemeinde Wellendingen die generelle Eignung des Planungsgebietes überprüft und Standortalternativen verglichen.

Aus landschaftsökologischer sowie -ästhetischer Sicht sprechen die erheblichen Vorbelastungen durch die bereits genannten Gründen (s. Schutzgüter) für eine gewerbliche Erweiterung an diesem Standort.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Bedarf an Grund und Boden

Festsetzungen innerhalb des Planungsgebietes	Planung in m ²	Bestand in m ²	Bedarf an Grund und Boden in m ²
<u>BP „Salzstein II – 1. Abschnitt“</u>			
tlw. und komplett versiegelte Flächen			
Von Bauwerken bestandene Fläche	-	9	
Von Bauwerken bestandene Fläche	-	18	
Zwischensumme:			
<u>BP „Salzstein I 1. Änderung“ Überlappung</u>			
Von Bauwerke bestandene Fläche	-	335	
Von Bauwerke bestandene Fläche	-	182	
Von Bauwerke bestandene Fläche	-	126	
völlig versiegelte Straße oder Platz	513	-	
von Bauwerken bestandene Fläche (Gewerbegebiet) - 80%	8.080	-	
Zwischensumme:			
Gesamtsumme:			
gering versiegelte oder nicht versiegelte Flächen			
<u>BP „Salzstein II – 1. Abschnitt“</u>			
überwiegend bewachsener Aushub (vermutlich standortfremdes Material)	-	983	
Grasweg	-	236	
Magerwiese	-	807	
Magerwiese	-	750	
Fettwiese mittlerer Standorte – artenreich		1.385	
Fettwiese mittlerer Standorte – artenreich		402	
Fettwiese mittlerer Standorte		3.495	
Fettwiese mittlerer Standorte		671	
Fettwiese mittlerer Standorte		606	
Zwischensumme			
<u>BP „Salzstein I 1. Änderung“ Überlappung</u>			
Fettwiese mittlerer Standorte	577	-	
Heckenzaun	28	-	
nicht überbaubare Fläche (Restfläche der Baufläche um die Gebäude herum) - 20% (Gewerbegebiet)	2.021	-	
Zwischensumme:			
Zwischensumme:			

Gesamtsumme:			
Gesamtsummen:			

Wird noch ergänzt.

4.2 Minimierungs-, Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach § 14ff NatSchG werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sowie zur Kompensation der Beeinträchtigungen vorgeschlagen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen		Übernahme in den BP
V1	Außenleuchten sind mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED) auszustatten	ja
V2	Sachgerechter Ausbau, Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden und kulturfähigem Unterboden	ja
V3	Bereiche auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird sind zu überdachen. Das Regenwasser aus diesen Dachflächen muss separat zum Regenwasserkanal abgeleitet werden. Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.	ja
V4	Entwässerung im Trennsystem	ja
V5	Vermeidung von Wechsel – und Blinkanlagen zu Werbezwecken	ja
V6	Verwendungen von insektenschonender Beleuchtung	ja
V7	Straßenführungen z.T. auf bestehenden asphaltierten Wegen	ja

Tabelle 18: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen		Übernahme in den BP
A1	Ausgleich von 1.557 m² FFH-Mähwiese plus 20% timelag insgesamt 1.868 m²	ja

Tabelle 19: Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung								
<i>Bestand – Bewertung vor der Umsetzung der Bebauung</i>					<i>Planung – Bewertung nach Durchführung der Bebauung und Gestaltung der Grünflächen und Straßenräume</i>			
Bio-top-Nr.	Biotoptyp	Fläche in m²	Bio-topwert/ (Einzelwert)	Bestandswert	Nutzung/ Struktur	Fläche in m²	Einzelwert	Planwert
<u>BP „Salzstein II – 1. Abschnitt“ Bestand - noch nicht überplant</u>								
21.42	überwiegend bewachsener Aus- hub (vermutlich standortfremdes Material)	983	4	3.932				
60.25	Grasweg	236	6	1.4516				
	Magerwiese	807	21	16.947				
	Magerwiese	750	21	15.750				
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte – ar- tenreich	1.385	15	20.775				
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte – ar- tenreich	402	15	6.030				
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	3.495	13	45.435				
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	671	13	8.723				
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	606	13	7.878				
60.10	Von Bauwerke bestandene Flä- che	9	1	9				
60.10	Von Bauwerke bestandene Flä- che	18	1	18				
Zwischensummen		9.362		140.013				

<u>BP „Salzstein I – 1.Abschnitt“ Bestand - Überlappung</u>								
60.10	Von Bauwerke bestandene Fläche	335	1	335				
60.10	Von Bauwerke bestandene Fläche	182	1	182				
60.10	Von Bauwerke bestandene Fläche	126	1	126				
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	577	13	7.501				
45.10 - 45.30b	Einzelbaum auf mittelwertigen Biotoptypen	13 Stck (StU 60 cm)	6	4.680				
41.20	Heckenzaun	28	17	476				
Zwischensumme		1.248		13.300				
Gesamsumme		10.610		153.313				
<u>BP „ Salzstein II – 1.Abschnitt “ Planung – noch nicht überbaut und Überlappung</u>								
60.21					völlig versiegelte Straße oder Platz	513	1	21
60.10					von Bauwerken bestandene Fläche (Gewerbegebiet) - 80%	8.080	1	8.080
60.60					nicht überbaubare Fläche (Restfläche der Baufläche um die Gebäude herum) - 20% (Gewerbegebiet)	2.021	6	12.126
Zwischensummen:						10.614		20.227
Gesamtsummen:								- 133.086

Tabelle 20: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Das Gesamt-Defizit des Bebauungsplans beträgt 133.086 Ökopunkte, welche über externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden müssen.

5. Abbildungsverzeichnis

6. Tabellenverzeichnis

7. Literaturverzeichnis

BAUGESETZBUCH IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 3. NOVEMBER 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BREUNIG, T., DEMUTH, S., HÖLL, N., UNTER MITARBEIT VON BANZHAF, P., BANZHAF, R., GRÜTTNER, A., HORNUNG, H., SCHALL, B., SCHELKLE, E., THOMAS, P. (2001): Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. 3. Auflage. - Naturschutz- Praxis, Allgemeine Grundlagen 1: 1 - 321, Karlsruhe

BUNDESMINISTERIUM FÜR JUSTIZ UND VERBRAUCHERSCHUTZ IN ZUSAMMENARBEIT MIT JURIS.GMBH (2017): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ - BNATSchG), Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist, Stand: Zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 3.7.2024 I Nr. 225“

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ - BImSchG), "Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist", Stand: Neugefasst durch Bek. v. 17.5.2013 I 1274; 2021, 123; zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 3 G v. 26.7.2023 I Nr. 202, Hinweis: Änderung durch Art. 1 G v. 3.7.2024 I Nr. 225 textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPg), "Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist", Stand: Neugefasst durch Bek. v.

18.3.2021 I 540, zuletzt geändert durch Art. 13 G v. 8.5.2024 I Nr. 151

GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER NATUR UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT (NATURSCHUTZGESETZ - NATSCHG) Vom 23. Juni 2015¹ 2, Zum 23.07.2024 aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe, Stand: letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)

GESETZ ZUM SCHUTZ DER KULTURDENKMALE (DENKMALSCHUTZGESETZ VON BADEN-WÜRTTEMBERG DSCHG); Zum 11.02.2021 aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe, Stand: letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104)

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Karlsruhe.

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Karlsruhe.

LANDESBYBAUORDNUNG FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO), in der Fassung vom 5. März 2010, Stand: letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

REGIONALVERBAND SCHWARZWALD-BAAR-HEUBERG (2003): Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003, Villingen-Schwenningen.

RICHTLINIE 2001/42/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter *Pläne und Programme*, *Amtsblatt Nr. L 197 vom 21/07/2001 S. 0030 - 0037*

RP FR – REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG, LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (2017): Bodenkarte von Baden-Württemberg 1 : 50.000, digitale Version, GeoLa BK50.

RP FR – REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG, LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (2017): Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg 1 : 200.000, digitale Version, BÜK200.

RP FR – REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG, LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (2017): Geologische

Übersichtskarte von Baden-Württemberg 1 : 300.000, digitale Version, GÜK300.

SÜDBECK et al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Hannover.

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG ABT. 5 STRUKTURPOLITIK UND LANDESENTWICKLUNG (2002): Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg – LEP 2002 -, Stuttgart.