

## Umweltbericht zum Bebauungsplan `Parkplatz Freizeit- und Erholungsanlage` mit integrierter Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung



**Helmut Hornstein**

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

[hornstein@helmuthornstein.de](mailto:hornstein@helmuthornstein.de)

**Inhalt gem. Anlage 1 zu § 2 (4), §§ 2a + 4 c BauGB**

<b>1.0</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung	4
1.1.1	Ziele der Planung	4
1.1.2	Festsetzungen	4
1.1.3	Standort, Art und Umfang der Planung	5
1.1.4	Bedarf an Grund und Boden	5
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung	6
1.2.1	Fachgesetze	6
1.2.2	Fachpläne, übergeordnete Planungen	7
1.2.2.1	Landesentwicklungsplan	7
1.2.2.2	Regionalplan	7
1.2.2.3	Flächennutzungsplan	8
1.2.2.4	Schutzgebiete / Schutzkategorien	9
1.2.2.5	Landesweiter Biotopverbund	9
<b>2.0</b>	<b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, möglich erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben</b>	<b>10</b>
2.1	Fläche	11
2.2	Landschaft	12
2.3	Boden	15
2.4	Flora / Fauna, biologische Vielfalt	19
2.4.1	Biotop, Nutzungen	21
2.4.2	Artenschutz	22
2.4.3	Biologische Vielfalt / Biodiversität	23
2.5	Klima, Luft	24
2.6	Wasser	24
2.7	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	26
2.8	Kultur- und Sachgüter	26
2.9	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	27
2.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	27

2.11	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	27
2.12	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	27
2.13	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	27
2.14	Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe	28
<b>3.0</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen, Vermeidung, Verhinderung und Ausgleich möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt</b>	28
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	28
3.2	Naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung	28
<b>4.0</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl</b>	30
<b>5.0</b>	<b>Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. Nr. 2.1 – 2.7, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind</b>	32
<b>6.0</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	32
6.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	32
6.3	Zusammenfassung	32
6.4	Quellen	33

## 1.0 Einleitung

### 1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

#### 1.1.1 Ziele der Planung

**Anlass der Planung** Die Gemeinde Salem plant die dauerhafte Ausweisung eines bisher temporär genutzten Parkplatzes im Bereich des Schlossee-Areals im Teilort Mimmenhausen.

**Umweltbericht** Der Umweltbericht behandelt gem. § 1 (6) Nr. 7. die Belange des Umwelt-, Landschafts- und Naturschutzes, ermittelt die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung und erarbeitet Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation potentieller Eingriffe.

**Städtebauliche Ziele** Mit der Planung soll das knappe Parkplatzangebot im Schlossee-Areal mit seinem vielfältigen Sport- und Freizeitangebot dauerhaft erweitert werden.

#### 1.1.2 Festsetzungen

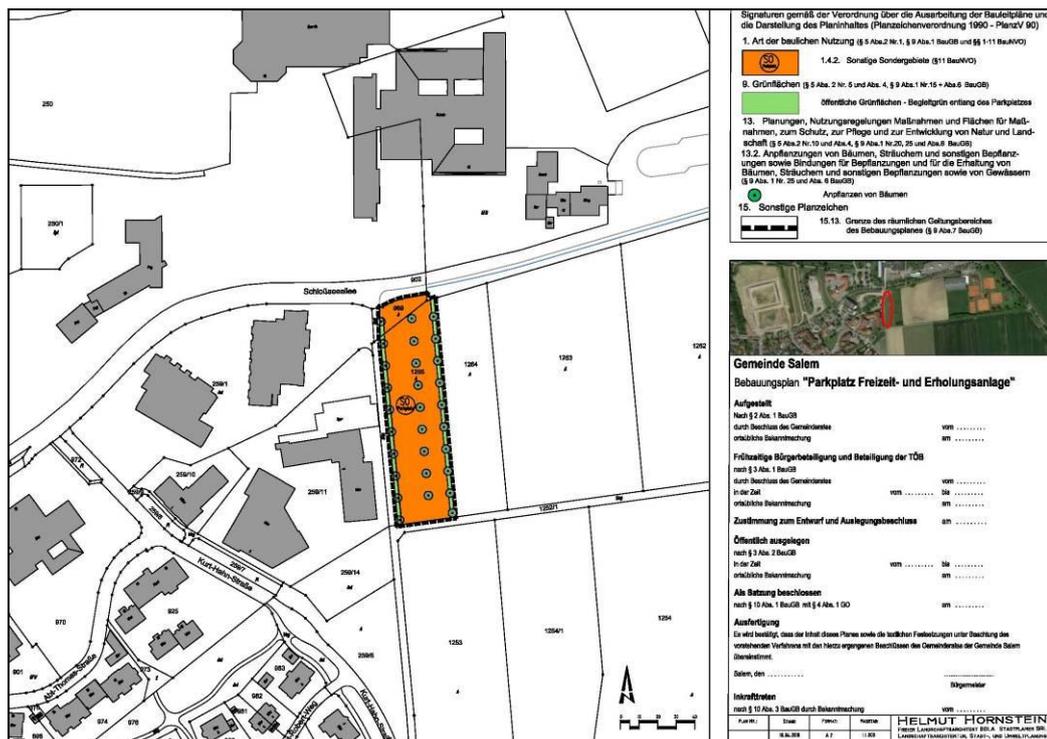
**Planungsrecht** Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 mit der Zweckbestimmung `Parkplatz Freizeit- und Erholungsanlage` ausgewiesen.

**Grünflächen** Die entlang der Längsseiten des Parkplatzes angeordneten öffentlichen Grünflächen dienen als Abstandsflächen zum westlich verlaufenden Gehweg und zu den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

**Baumpflanzungen** Es sind insgesamt 29 Pflanzgebote für Bäume festgesetzt.

**Regenwasser** Der Parkplatz ist ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser wird – wie im Bestand – flächig versickert.

**Erschließung** Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlich verlaufende Schlosseeallee.



Bebauungsplan-Entwurf (Ausschnitt ohne Maßstab)

### 1.1.3 Standort, Art und Umfang der Planung

<i>Das Plangebiet</i>	Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Teilortes Mimmenhausen der Gemeinde Salem / Bodenseekreis.
<i>Naturraum</i>	Salem-Neufrach liegt im voralpinen Hügel- und Moorland und innerhalb des Bodenseebeckens (031).
<i>Abgrenzung</i>	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird <ul style="list-style-type: none"><li>• im Norden von dem entlang der Schlosseeallee verlaufenden Geh- und Radweg,</li><li>• im Westen von einem Parkplatz, der Teil des Areals der Wohnanlage Generation+ ist,</li><li>• im Süden von einem Wirtschaftsweg und daran angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen,</li><li>• im Osten von landwirtschaftlichen Flächen.</li></ul> begrenzt.
<i>Nutzungen</i>	Das Plangebiet wird derzeit als unbefestigter Parkplatz genutzt.
<i>Art der Planung</i>	Bebauungsplan gem. § 8 BauGB.

### 1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

<i>Geltungsbereich</i>	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,369 ha.
------------------------	---



Luftbild

## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung**

### **1.2.1 Fachgesetze**

#### **Baugesetzbuch - BauGB §§ 1 (6), 1a (3) und 2a:**

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Zu berücksichtigen sind außerdem die Belange der Freizeit und Erholung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 (6) Nr. 3 und 5 BauGB).
- Mit Grund und Boden soll schonend umgegangen werden, die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen nach § 1 (6) Nr. 7a bezeichnete Bestandteilen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### **Bundes-Naturschutzgesetz - BNatSchG**

- Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass
- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind;
- der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
- Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Artenschutz.

#### **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg - NatSchG BW §§ 9, 20, 21**

- Eingriffsregelung,
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Artenschutz.

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG**

- Umweltverträglichkeitsprüfung

### **FFH-Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaft**

- Erhaltung der natürlichen Lebensräume,  
sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

### **Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg**

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

- Regenwassermanagement,
- oberirdische Gewässer, Gewässerrandstreifen.

### **Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG und BodSchG Baden-Württemberg**

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- Schutz und Sicherung der Funktionen des Bodens,
- Altlastensanierung.

### **Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG**

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

- Emissionen / Immissionen
- Luftreinhaltung
- Lärmschutz

## **1.2.2 Fachpläne, übergeordnete Planungen**

### **1.2.2.1 Landesentwicklungsplan**

*Zuordnung* Salem ist dem Ländlichen Raum im engeren Sinne und dem Mittelbereich Überlingen zugeordnet.

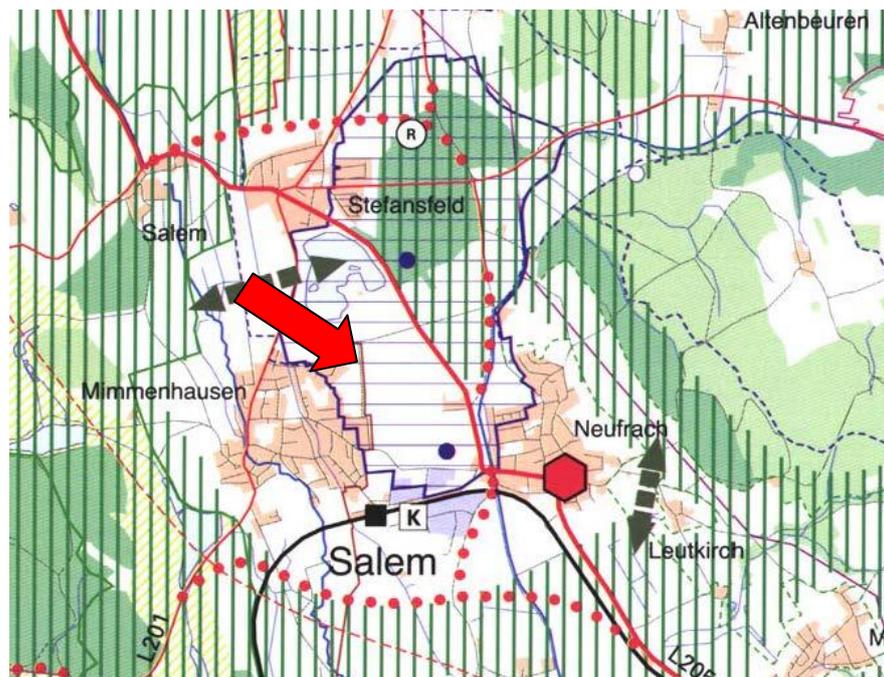
*Grundsätze + Ziele* Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes sind von der vorliegenden Planung nicht berührt.

### **1.2.2.2 Regionalplan**

*Ausweisungen* Im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben ist Salem als Kleinzentrum und Siedlungsbereich (Siedlungsschwerpunkt) ausgewiesen. Die Aufstufung zum Unterzentrum ist im Rahmen der derzeit laufenden Fortschreibung des Regionalplanes vorgesehen.

*Regionaler Grünzug* Regionale Grünzüge sind von der Planung nicht betroffen.

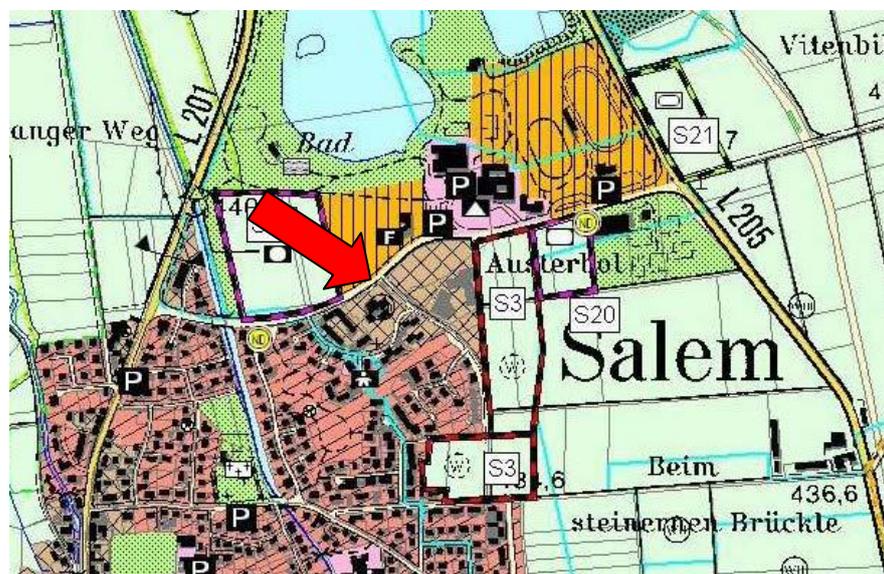
*Wasserwirtschaft* Das Plangebiet liegt innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für die Wasserwirtschaft.



Auszug aus dem Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben

### 1.2.2.3 Flächennutzungsplan

*Ausweisungen* Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem-Frickingen-Heiligenberg ist der Geltungsbereich größtenteils als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

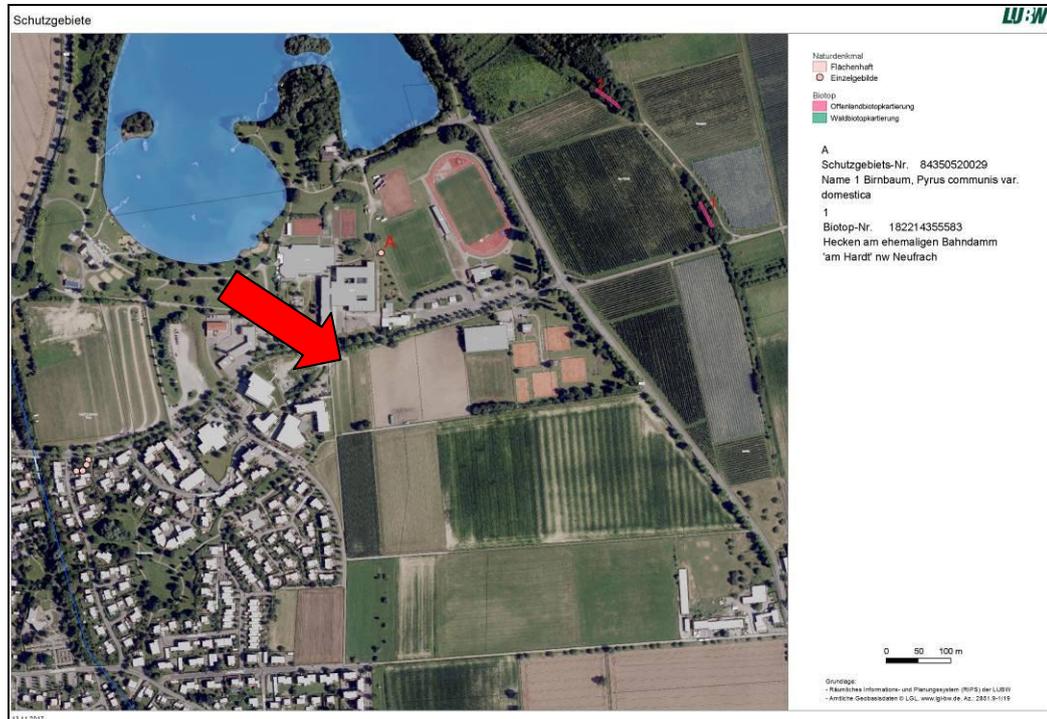


Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem – Frickingen – Heiligenberg

### 1.2.2.4 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Im Plangebiet sind keine Schutzkategorien ausgewiesen.

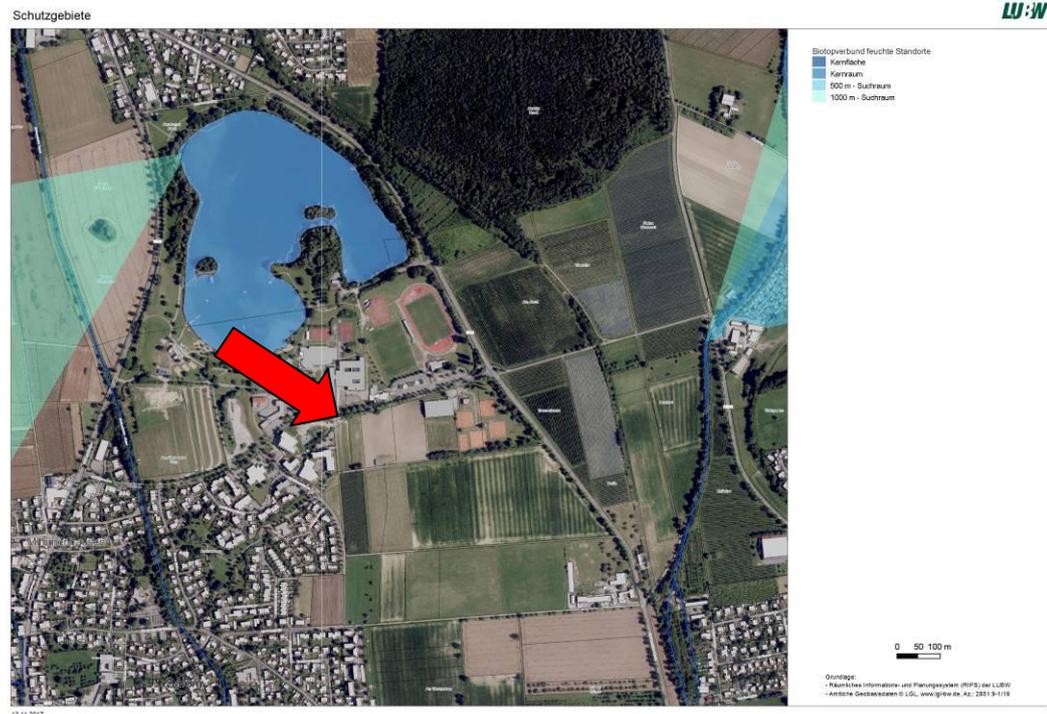
Natura 2000	Naturschutzgebiete	Landschafts- schutzgebiete	Wasser- schutzgebiete	§ 30 Biotope	Naturdenkmal
nein	nein	nein	ja	nein	nein



LUBW-Kartierung Biotope (ohne Maßstab)

### 1.2.2.5 Landesweiter Biotopverbund

Das Plangebiet ist vom Fachplan `Landesweiter Biotopverbund` nicht betroffen.



Fachplan Biotopverbund (Quelle LUBW)

**2.0 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, möglich erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben**

Die erste Einschätzung des Plangebietes lässt folgende Wirkungen der Planung erwarten, die in den folgenden Kapiteln näher erläutert sind:

Bau- und anlagebedingte Wirkungen	+ Beeinträchtigungen -				
	Verbesserung	Wahrscheinlich keine	gering	mittel	hoch
Oberbodenentfernung, Bodenverdichtung					+
Versiegelung, Überbauung		-			
Reliefveränderung		-			
Entnahmestellen, Abgrabungen		-			
Lager, Deponien, Aufschüttungen		-			
Dammbauten, Überbrückung		-			
Baustelleneinrichtung, Staub- u. Lärmentwicklung, Dämpfe und Abgase			+		
Vegetationsentfernung (Baum- und Strauchschicht)		-			
Vegetationsentfernung (Kraut- und Bodenschicht)				+	
Verlust von Lebensstätten und Habitaten (wertbestimmende Tierarten)		-			
Vogelschlag an Glasflächen zu erwarten		-			
Gewässer (Verlegung, Ausbau, Entfernung)		-			
Entwässerung, Verdolung von Gräben und Wiesen		-			
Grundwasser (Stau, Senkung, Absenkungstrichter Entnahme, Bohrung)		-			
Verschattung, Horizonteinengung oder Beleuchtung		-			
Zerschneidung von Wald, Wiesen, Freiflächen		-			
Zerschneidung von markanten Sichtbezügen		-			
Veränderung Mikroklima, Luft- und Windstau		-			

Betriebsbedingte Wirkungen	+ Beeinträchtigungen -				
	Ver- besserung	wahr- scheinlich keine	gering	mittel	hoch
Lagern von Gütern u. betriebsbedingten Abfällen		-			
Verkehr: Erzeugung, Umlenkung, Andienung LKW		-			
Verkehr: ÖPNV Anbindung		-			
Verkehr und Baukörper: Trennwirkung durch Zerschneidung von Wanderkorridoren bzw. lebensraumverbindenden Elementen bei Tieren; Verkehrstod bei Amphibien, Fledermäusen, Kleinsäugetern, Vögeln		-			
Emissionen/ Immissionen: Stäube, Spurengase, Wasserdampf, Gerüche			-		
Emissionen/ Immissionen: Abwässer, Abfall		-			
Emissionen/ Immissionen: Erschütterungen, Lärm			-		
Emissionen/ Immissionen: Licht, Wärme (siehe auch 5.2.1)			-		
Beeinträchtigungen von bestehenden Biotopen bzw. naturschutzfachlich hochwertigen Lebensraumtypen/ -strukturen		-			
Einbringung und Begünstigung fremder (invasiver) Arten (Neophyten, Neozoen), § 40 BNatSchG, Wirkungen auf Biotope		-			
Nähr- und Schadstoffeintrag durch Nutzungsänderungen		-			

## 2.1 Fläche

### Bestand

Das 0,37 ha große Plangebiet wird temporär als Wiesenparkplatz genutzt und ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem-Frickingen-Heiligenberg als Wohnbaufläche dargestellt.

### Planung

Aufgrund der bisherigen Nutzung handelt es sich nicht um eine Neuinanspruchnahme. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über bereits vorhandene und befestigte / versiegelte Straßen- und Wegeflächen.

## 2.2 Landschaft

### Bestand

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Mimmehausen und grenzt im Westen unmittelbar an die Siedlungslage an, die in diesem Bereich von kräftigen, mehrgeschossigen Wohngebäuden geprägt wird.

Im Süden und Osten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

### *Einsehbarkeit*

Die Fläche ist von Osten und Süden her gut einsehbar.

### *Bedeutung*

Das Plangebiet wird derzeit als unbefestigter Interims-Parkplatz genutzt und hat eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

### *Empfindlichkeit*

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Wohnbebauung und die derzeitige Nutzung als Parkplatz vorbelastet.



Westlich angrenzende Wohnbebauung mit vorgelagertem Parkplatz und Freiflächen



Areal der Wohnanlage Generation+ mit Parkplatz, rechts die Baumreihe entlang der Schlosseeallee

## Planung

### Inhalte

Die Planung sieht die Befestigung des vorhandenen Interims-Parkplatzes in wasserdurchlässiger Bauweise (Kiesfläche) vor.

Entlang der westlichen und der östlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs sind Grünstreifen als Abstandsflächen ausgewiesen.

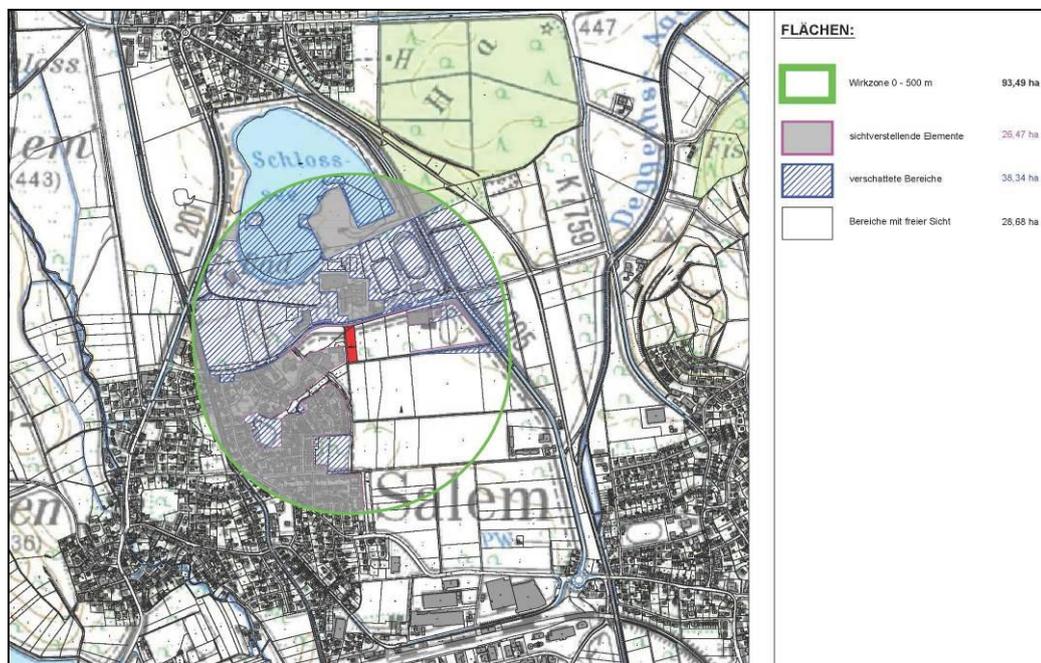
### Wirkungen

Die bisher außerhalb der Nutzungszeiten optisch kaum in Erscheinung tretende Fläche wird durch die vorgesehene Befestigung als Teil der Siedlungsstruktur und als Verkehrsfläche deutlich stärker wahrgenommen.

### Eingriff

Die Ermittlung des Eingriffs in das Schutzgut 'Landschaftsbild' erfolgt nach dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg.

Sonstige Baugebiete ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> - entspricht Eingriffstyp 3.



Flächen Landschaftsbild

### Wirkzonen I und II (gerundet)

- Wirkraum gesamt: - 93 ha
- Sichtverstellende Flächen: - 26 ha
- Verschattung: - 38 ha
- Beeinträchtigte Fläche gesamt: - 29 ha

**Tab. 1: Bewertung des Landschaftsbildes**

	Beeinträchtigtiger Raum	Bewertung Raumeinheiten	Wahrnehmungskoeffizient	Erheblichkeitsfaktor	Kompensationsflächenfaktor	Kompensationsumfang Biotopwertpunkten in
Zone I (500 m)	28,68 ha	3	0,2	0,3	0,1	$286.800 \times 3 \times 0,2 \times 0,3 \times 0,1 = 5.162 \text{ BWP}$
<b>Gesamt</b>	<b>28,68 ha</b>					<b>5.162 BWP</b>

*Begründung*

*der Raumeinheiten*

Die Wirkzone I wird in erster Linie von der westlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung sowie der südlich und östlich angrenzenden, intensiven landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Zusätzlich wird das Areal des nördlich der Schlosseeallee gelegenen Bildungszentrums mit einbezogen.

Außerhalb der Siedlungslage ist die Landschaft durchlässig und größtenteils durchwanderbar.

*Begründung des*

*Erheblichkeitsfaktors:*

Aufgrund der bestehenden Nutzung als Interims-Parkplatz und der unmittelbar an die Wohnbebauung angrenzende Lage handelt es sich um einen Eingriff geringer Wirkungsintensität.

**Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild verursachen ein Biotopwert-Defizit in Höhe von 5.162 Biotopwertpunkten.**

**Vermeidung, Minimierung, Ausgleich**

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Landschaftsbild' tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

*Baumpflanzungen*

Anlage des Parkplatzes als baumüberstellter Platz.

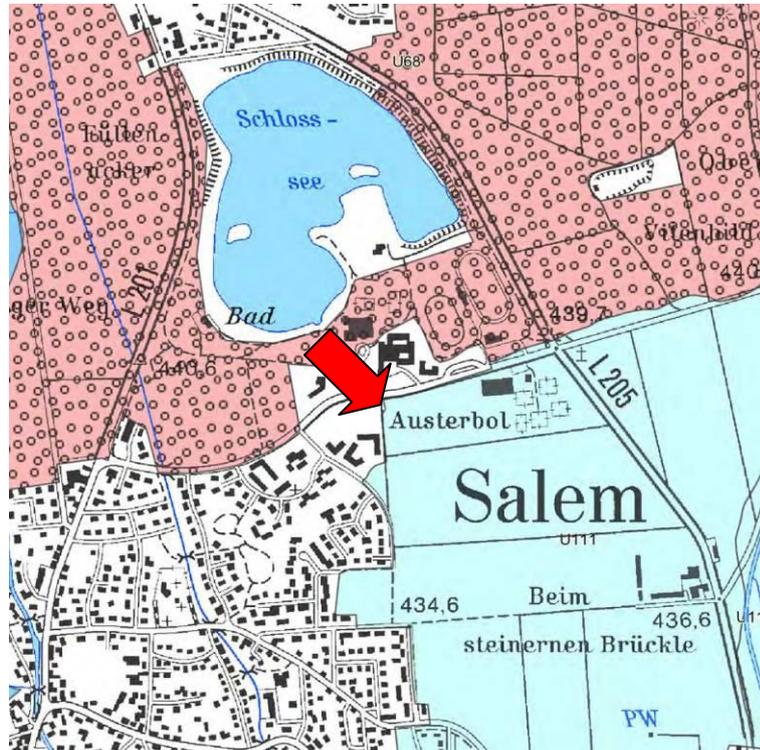
## 2.3 Boden

### Bestand

#### Böden

Die Flächen im Plangebiet sind un bebaut und werden ausschließlich landwirtschaftlich als Acker genutzt. Entlang der nördlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verläuft ein Wirtschaftsweg (Kiesweg).

Bodenarten sind Brauner Auenboden und Auenbraunerde.



- Brauner Auenboden und Auenbraunerde, z. T. mit Vergleyung im nahen Untergrund, aus Auensand und Auenlehm
- Auengley, Auenpseudogley-Auengley und Brauner Auenboden-Auengley aus Auensand und Auenlehm
- Braunerde aus Beckensedimenten
- Parabraunerde und podsolige Bänderparabraunerde aus Beckensedimenten
- Parabraunerde aus wärmzeitlichem Moränensediment

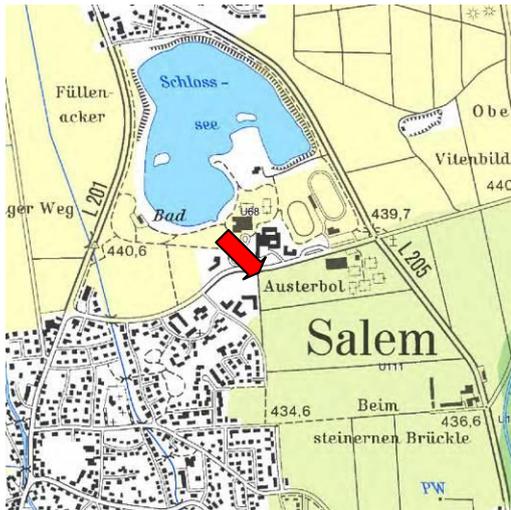
#### Kartierung Bodenkundliche Einheiten (ohne Maßstab, Quelle: Geoportal Baden-Württemberg)



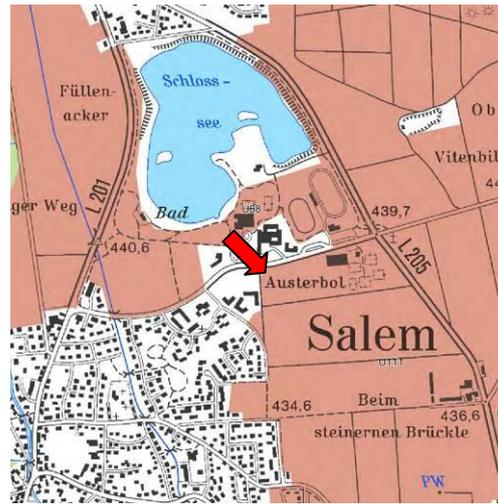
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf



Filter und Puffer für Schadstoffe



**Natürliche Bodenfruchtbarkeit**



**Standort für naturnahe Vegetation**

**Kartierung Bodenfunktionen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (ohne Maßstab, Quelle: Geoportal Baden-Württemberg)**

#### *Bodenfunktionen*

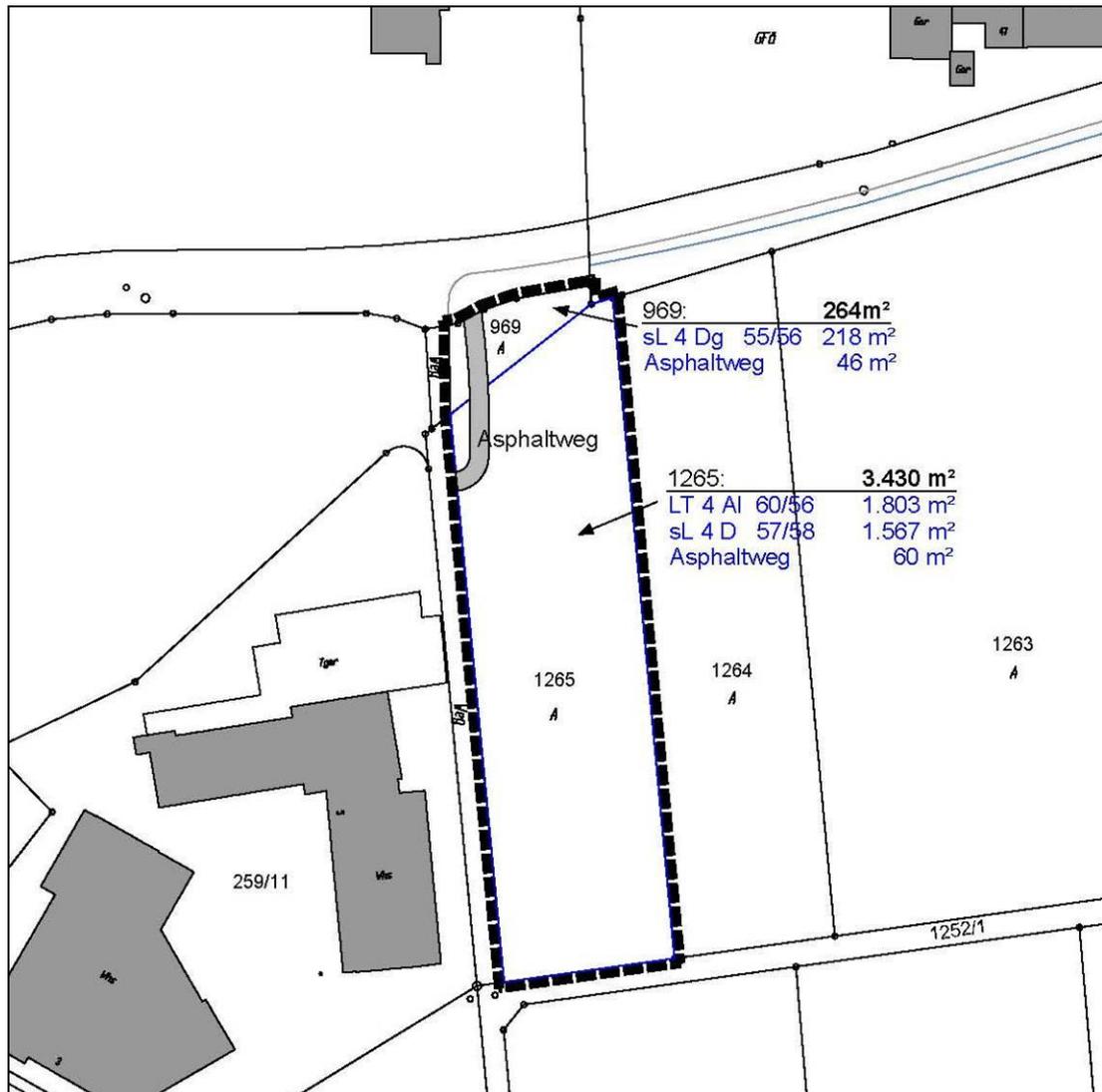
In den o. a. dargestellten Kartierungen werden die Bodenfunktionen der von der Planung betroffenen Flächen wie folgt bewertet:

- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: sehr hoch (dunkelgrün)
- Filter und Puffer für Schadstoffe: sehr hoch (dunkelgrün)
- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel – hoch (hellgrün)
- Standort für naturnahe Vegetation: keine hohe oder sehr hohe Bewertung (braun)

#### *Altlasten*

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

## Bestand



Lageplan Bodenschätzung im Bestand  
(Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg)

**Tab. 2: Bewertung des Bodens im Bestand**

Flst.Nr	Fläche m <sup>2</sup>	Klassen- zeichen	Bodenfunktionen			Wertstufe (Gesamt- bewertung der Böden)	Biotopwert punkte	Bilanzwert (Punkte)
			Natürliche Boden- fruchtbarkeit	Ausgleichs- körper im Wasser- kreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe			
969, 1265	106	Asphaltweg	0	0	0	0	0	0
969	218	sL 4 Dg 55/56	1*	2	3	2	8	1.744
1265	1.803	LT 4 AI 60/56	2*	2	4	2,667	10,668	19.234
	1.567	sL 4 D 57/58	1*	2	3	2	8	12.536
<b>Gesamt</b>	<b>3.694</b>							<b>33.514</b>

\* reduzierte Werte aufgrund der Nutzung als Parkplatz

## Planung

### Inhalte

Der Oberboden wird abgetragen und durch eine Schotter-Tragschicht ersetzt. Die bisher unbefestigte / mit Gras bewachsene Fläche wird wasserdurchlässig als Kiesfläche angelegt.

**Wirkungen**

Durch den Oberbodenabtrag und die erforderliche Verdichtung des Planums verliert der Boden dauerhaft seine Funktion für die natürliche Bodenfruchtbarkeit, die Funktionen `Ausgleichskörper im Wasserkreislauf` und `Filter und Puffer für Schadstoffe` werden beeinträchtigt.



Lageplan Bodenschätzung in der Planung

**Tab. 3: Bewertung des Bodens in der Planung**

Fläche m <sup>2</sup>	Bezeichnung	Bodenfunktionen			Wertstufe (Gesamt- bewertung der Böden)	Biotop- wert- punkte	Bilanzwert (Punkte)
		Natürliche Boden- fruchtbarkeit	Ausgleichs- körper im Wasser- kreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe			
3.228	Kiesfläche	0	1	1	0,667	2,668	8.612
466	Grünflächen	1	2	3	2	8	3.728
10% Abzug aufgrund baubedingter Beeinträchtigungen im Schutzgut Boden							- 373
<b>3.694</b>							<b>11.967</b>

**Die Eingriffe in das Schutzgut Boden verursachen ein Biotopwert-Defizit in Höhe von 21.547 Biotopwertpunkten.**

## **Vermeidung, Minimierung, Ausgleich**

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut `Boden` tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

### *Oberflächen- Befestigungen*

Der Parkplatz ist in mit wasserdurchlässiger Bauweise als Kiesfläche herzustellen,

### *Bodenverwertungs- Konzept*

Mit dem Bauantrag ist ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

### *Baubetrieb*

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

## **2.4 Flora / Fauna, biologische Vielfalt**

### **2.4.1 Biotope, Nutzungen**

#### **Bestand**

Der unbefestigte Parkplatz weist einen partiellen Grasbewuchs auf. Im Süden stehen außerhalb des Geltungsbereichs zwei landschaftsprägende Birnbäume.



**Wiesenparkplatz von Norden, im Hintergrund zwei stattliche Birnbäume**

### Flora /Fauna - Bestand



Flächen im Bestand

**Tab. 4: Biotopwert im Bestand**

Nr:	Biototyp	Biotopwert	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bilanzwert (Punkte)
60.21	Völlig versiegelter Weg	1	106	106
60.24	Unbefestigter Parkplatz mit Pflanzenbewuchs	6	3.588	21.528
<b>Gesamt</b>			<b>3.694</b>	<b>21.634</b>

## Planung

### Inhalte

Der bisherige Wiesenparkplatz wird wasserdurchlässig als Kiesfläche befestigt. Es werden insgesamt 29 Pflanzgebote für Laubbäume festgesetzt.

### Wirkungen

Durch den damit verbundenen Oberbodenabtrag und den Einbau einer Schottertragschicht geht der Grasbewuchs verloren. Die vorgesehenen Laubbäume bereichern das Landschaftsbild und bilden Brut- und Nahrungshabitate.



Flächen in der Planung

**Tab. 5: Biotopwert des Baugebietes in der Planung**

Nr:	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bilanzwert (Punkte)
33.80	Zierrasen	4	466	1.864
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	2	3.228	6.456
45.10a	Laubbäume	8 x 66 x 29 <sup>*)</sup>		15.312
<b>Gesamt</b>			<b>3.694</b>	<b>23.632</b>

<sup>\*)</sup>Planungswert x Stammumfang (cm) nach 25 Jahren Entwicklungszeit (18 cm bei Pflanzung + 50 cm Zuwachs) x Anzahl der Bäume

**Die Eingriffe in das Schutzgut Flora / Fauna führen zu einem Biotopwert-Überschuss in Höhe von 1.998 Biotopwertpunkten.**

### Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut `Boden` tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

*Baumpflanzungen* Anlage des Parkplatzes als baumüberstellter Platz.

### 2.4.2 Artenschutz

#### *Rechtsgrundlagen*

Grundsätzlich gilt der allgemeine Artenschutz gem. § 43 NatSchG-BW für alle wildlebenden Tiere und Pflanzen. Gem. § 44 BNatSchG sind darüber hinaus verschiedene Arten besonders geschützt oder streng geschützt.

#### **Besonders geschützt sind**

Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97,  
Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie "europäische Vögel" im Sinne der EG-Vogelschutzrichtlinie,  
Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung

#### **Streng geschützt sind**

Arten des Anhanges A der EG-Artenschutzverordnung 338/97,  
Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie,  
Arten der Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung.

Gem. § 44 (1) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn

sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Demnach ist auch die Zerstörung mehrjährig nutzbarer Nist- oder Ruhestätten ganzjährig untersagt, außer wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht beeinträchtigt oder durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) weiter gewährleistet ist. Für die Nist- und Ruhestätten freibrütender Arten dürfen baubedingte Eingriffe nur zwischen Oktober und Februar erfolgen.

*Artenschutzrechtliche Prüfung*

Das Plangebiet weist mit Ausnahme der partiellen Wiesenfläche keine weiteren Biotopstrukturen auf.

*Vögel*

Aufgrund der Nutzung als Parkplatz ist die Wiesenfläche als Bruthabitat nicht geeignet und als Nahrungshabitat nur eingeschränkt nutzbar.

*Insekten*

Als Nahrungshabitat ist die Wiesenfläche für Insekten bedingt geeignet.

*Fledermäuse*

Das Plangebiet ist für diese Tierartengruppe ohne Bedeutung.

*Amphibien / Reptilien*

Das Plangebiet ist ohne Bedeutung.

*Vernetzung*

Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb von Kern- und Suchräumen des landesweiten Biotopverbunds.

**Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 NatSchG nicht zu befürchten.**

**Vermeidung, Minimierung, Ausgleich**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

*Baumpflanzungen*

Anlage des Parkplatzes als baumüberstellter Platz.

*Beleuchtung*

Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen.

**2.4.3 Biologische Vielfalt / Biodiversität**

Das Plangebiet weist aufgrund seiner temporären Nutzung als Parkplatz nur eine sehr beschränkte Biodiversität auf. Diese wird einerseits den Wegfall der grasbewachsenen Flächen weiter reduziert, gleichzeitig stellen die vorgesehenen Baumpflanzungen eine zusätzliche Pflanzenart dar, die mittelfristig neue Brut- und Nahrungshabitate für Tiere bilden.

## 2.5 Klima, Luft

### Bestand

*Klima* Das Plangebiet gehört wie ganz Baden-Württemberg zum warm-gemäßigten Regenklima der mittleren Breiten. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,5 – 9,0°, die mittlere Jahresniederschlagshöhe bei 850 – 900 mm. Der Luftaustausch aus der Hauptwindrichtung Westen wird durch die vorhandene mehrgeschossige Bebauung stark eingeschränkt.

*Funktionen* Das Plangebiet trägt – zumindest außerhalb der Nutzungszeiten des Parkplatzes – eingeschränkt zur Kaltluft- und Frischluftproduktion sowie zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei.

Klima, Witterung und natürliche Jahreszeiten sind erlebbar, aufgrund der angrenzenden Bebauung sind jedoch Klimabeeinträchtigungen erkennbar.

### Planung

*Wirkungen* Mit der Anlage des Parkplatzes als Kiesfläche und seiner dauerhaften Nutzung gehen zunächst die eingeschränkt vorhandenen Funktionen zum Ausgleich des Kleinklimas verloren. Mittelfristig tragen die Baumpflanzungen zur Reduzierung der Abstrahlungshitze und zur erhöhten Luftfeuchtigkeit bei.

**Der potentielle Eingriff in das Schutzgut 'Klima / Luft' ist aufgrund der geringen Fläche und der geplanten Baumpflanzungen unerheblich.**

## 2.6 Wasser

### Bestand

*Gewässer* Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

*Schutzgebiete* Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III B des WSG Salemer Becken TB Neufrach. Die Planung steht den Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung nicht entgegen.

*Wasserwirtschaft* Im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben ist ein schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft dargestellt.

*Hochwasser* Überflutungsflächen sind von der Planung nicht berührt.

*Niederschlagswasser* Anfallendes Niederschlagswasser versickert flächig über eine belebte Bodenschicht (Grünflächen entlang der Längsseiten des Parkplatzes, mittig angeordnete Baumstandorte).



Gewässernetz (Quelle: LUBW)

## Planung

### Wirkungen

Das Plangebiet wird wasserdurchlässig befestigt und als Kiesfläche angelegt. Das anfallende Niederschlagswasser kommt nach wie vor flächig zur Versickerung.

**Der Eingriff in das Schutzgut `Wasser` ist nicht erheblich.**

## Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut `Wasser` tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

### Bodenabtrag

Möglichst geringe Abgrabungen im Bereich der belebten Bodenschicht, um die Schutzfunktion des Bodens beim flächigen Versickern des anfallenden Niederschlagswassers möglichst wenig zu beeinträchtigen.

## 2.7 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

### Bestand

Das Plangebiet wird –insbesondere in den Sommermonaten– als Parkplatz genutzt. Die partiell grasbewachsene Fläche ist bei ungünstigen Witterungsbedingungen nicht oder nur erschwert nutzbar.

### Planung

#### *Wirkungen*

Mit der Befestigung des Parkplatzes und der Anlage als Kiesfläche ist die weitgehend witterungsunabhängige Nutzung möglich. Durch ein ausreichendes Parkplatzangebot werden Belastungen für die Anwohner an der Schlossee-Allee vermieden. Die Nutzung wird aus Lärmschutzgründen auf die Tageszeit (6 Uhr bis 22 Uhr) beschränkt. Die vorgesehenen Baumpflanzungen bereichern das Landschaftsbild.

#### *Wegeverbindungen*

Der westlich des Plangebietes verlaufende Fußweg bleibt erhalten, weitere Wegeverbindungen sind von der Planung nicht betroffen.

#### *Lärmemissionen*

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung vorbelastet. Mit erhöhten Emissionen oberhalb der Orientierungswerte gem. DIN 18005-1 ist nicht zu rechnen.

**Der Eingriff in das Schutzgut 'Mensch / Bevölkerung' ist nicht erheblich.**

### Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

#### *Baumpflanzungen*

Anlage des Parkplatzes als baumüberstellter Platz.

#### *Wegebeziehungen*

Erhalt bestehender Wegeverbindungen.

#### *Lärmschutz*

Beschränkung der Nutzungszeiten von 6 Uhr bis 22 Uhr.

## 2.8 Kultur- und Sachgüter

### Bestand

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter bekannt. Das Plangebiet wird schon seit Jahren als Interims-Parkplatz genutzt und ist daher der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

### Planung

Die dauerhafte Nutzung des Plangebietes als Parkplatz greift in die Flächen ein, die im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbauflächen dargestellt sind.

**Der Eingriff in das Schutzgut 'Kultur- und Sachgüter' ist nicht erheblich.**

**2.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Art und Menge an Emissionen werden in der vorliegenden Planung nicht geregelt. Es gelten die unter Pkt. 1.2.1 aufgeführten Fachgesetze und die einschlägigen technischen Bestimmungen. Die bisherige temporäre Nutzung des Parkplatzes wird ausgeweitet und führt potentiell zu erhöhten Emissionen. Die Baumpflanzungen wirken mittelfristig während der Vegetationsperiode als Filter für Schadstoffe und Feinstaub.

**2.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

*Schmutzwasser* Einrichtungen zur Schmutzwasserbeseitigung sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

*Regenwasser* Das anfallende Niederschlagswassers kommt – wie schon im Bestand – flächig zur Versickerung.

*Müll* Im Plangebiet fällt Müll nur in geringen Mengen an und wird in aufgestellten Behältern gesammelt und entsorgt.

**2.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Planung erhöhte Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt nicht zu vermuten.

**2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Mit der Planung verschiebt sich der Ortsrand von Mimmenhausen nach Osten. Das Plangebiet wird Teil der Siedlungslage, die durch mehrgeschossige Baukörper und befestigte Flächen geprägt ist. Gleichzeitig gliedern und bereichern die vorgesehenen Baumpflanzungen das Landschafts- und Siedlungsbild am Ortsrand. Die künftige dauerhafte und witterungsunabhängige Nutzung des Parkplatzes führt im Zusammenhang mit den angrenzenden Parkflächen tendenziell zu mehr Verkehrsbewegungen.

**2.13 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Die dauerhafte Nutzung des Plangebietes als Parkplatz führt potentiell zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß.

## 2.14 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe

Der Parkplatz wird mit einer Kies- / Schottertragschicht befestigt und einem Kiesbelag versehen. Für die Baumpflanzungen innerhalb der Stellflächen werden überbaubare Baumsubstrate eingebaut. Insgesamt werden Baustoffe verwendet, die den einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

## 3.0 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen, Vermeidung, Verhinderung und Ausgleich möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

### 3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### *Pflanzgebote*

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) Ausweisung von Pflanzgeboten für Bäume auf dem Parkplatzplatz.

Die Bäume tragen zur Gliederung und Gestaltung des Siedlungsbildes bei. Gleichzeitig bilden sie neue Lebens-, Brut- und Nahrungsräume für Tiere. Darüber hinaus sind sie Filter für Staub und Schadstoffe, erhöhen die Luftfeuchtigkeit und reduzieren die Abstrahlungshitze.

#### *Niederschlagswasser*

(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB) Zugunsten der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und der Grundwasserneubildung ist der Parkplatz ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise, d.h. als Kies- oder Schotterfläche zulässig.

#### *Ausgleichsmaßnahmen*

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) Geeignete externe Maßnahmen sind als planungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

#### *Außenbeleuchtung*

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) Beleuchtungseinrichtungen gefährden potentiell die Insektenwelt. Daher müssen Leuchtmittel ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs))

#### *Bodenschutz*

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) Mit den Bauanträgen ist ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

### 3.2 Naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

#### *Rechtsgrundlage*

Gemäß § 1a (3) BauGB sind in Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Gem. § 14 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die

Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Weiter heißt es in § 15 BNatSchG:

(1) Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

(2) Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

#### Bilanzierung

Durch die vorliegende Planung entsteht ein rechnerischer Eingriff wie folgt:

Schutzgut Landschaftsbild	
Kompensationsbedarf	= - 5.162 Biotopwertpunkte
Schutzgut Boden	
Kompensationsbedarf	= - 21.547 Biotopwertpunkte
Schutzgut Flora + Fauna	
Kompensationsbedarf	= <u>+1.998 Biotopwertpunkte</u>

**Kompensationsbedarf - 19.983 Biotopwertpunkte**

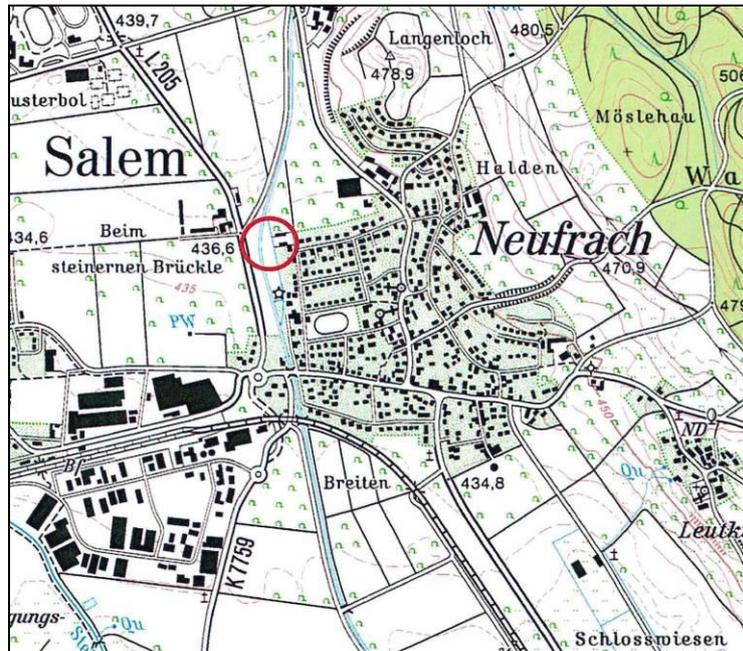
#### Ausgleich

Für den Ausgleich wird die Gewässerentwicklungsmaßnahme 'Fischaufstieg Mahlmühle an der Deggenhauser Aach in Neufrach' herangezogen. Zur Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit des Fließgewässers für Wasserlebewesen soll in naturnaher Bauweise ein Fischaufstieg als Umgehungsgerinne mit Beckenstruktur realisiert werden. Dabei erfolgt der Einstieg unterhalb einer vorhandenen Wehranlage und der Ausstieg im oberhalb gelegenen Mühlkanal. Es wird auf die Planung des Büros RSI – Rapp + Schmid Infrastrukturplanung GmbH, Biberach, verwiesen.

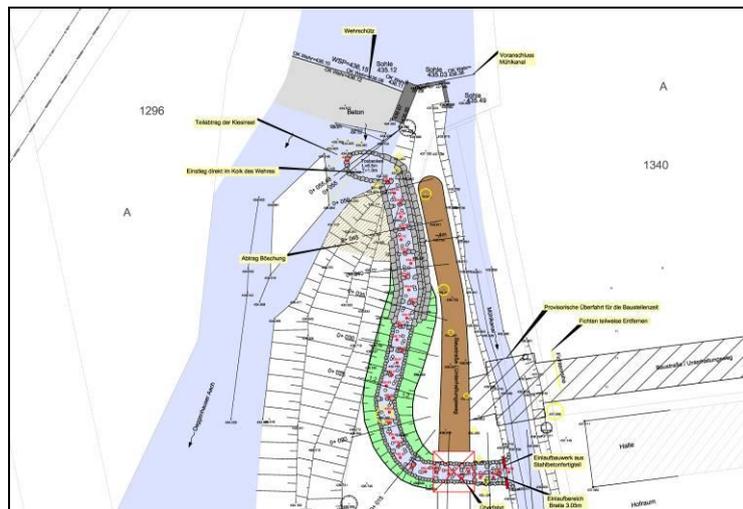
Die Bilanzierung der Maßnahme stellt sich wie folgt dar:

Baukosten	€ 126.140,00
Planungskosten 10 %	€ 12.614,00
Gesamt	€ 138.754,00
<u>Abzügl. 70 % Zuschuss</u>	<u>€ 97.127,80</u>
Gemeindeanteil	€ 41.626,20

Daraus ergeben sich  $41.626,20 \times 4 = 166.504$  Biotopwertpunkte (BWP). Bis zur endgültigen Abrechnung der Baumaßnahme werden bis zu 80 % anerkannt = gerundet 133.000,00 Biotopwertpunkte. Für den Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Neufrach-Ost IV' werden 51.924 BWP benötigt, so dass noch 81.076 BWP zur Verfügung stehen.



Übersichtsplan Gewässerentwicklungsmaßnahme in Salem-Neufrach (RSI  
Infrastrukturplanung GmbH, Biberach)



Lageplan Gewässerentwicklungsmaßnahme in Salem-Neufrach (RSI  
Infrastrukturplanung GmbH, Biberach)

#### 4.0 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

Das Schlossee-Areal in Mimmensehausen ist das bedeutendste Naherholungsgebiet für die Gesamtgemeinde Salem und deren Umland. Trotz eines mittlerweile deutlich verbesserten ÖPNV-Angebotes und der Anbindung an das überörtliche Radwegenetz bleiben zahlreiche Besucher nach wie vor auf das Auto angewiesen, um die Sport- und Freizeitangebote nutzen zu können. Mit einer ausreichend Anzahl an Parkplätzen sollen Belastungen für die angrenzenden Wohngebiete durch Park-Suchverkehr und das `Zuparken` von Wohnstraßen vermieden werden. Zugunsten des Orts- und Landschaftsbildes sind diese Parkplätze unmittelbar an die Siedlungslage anzuordnen und sollten zentral und in angemessener Nähe zum Schlossee-Areal gelegen sein.

Nachdem nördlich der Schlossee-Allee die `Neue Mitte` Salem realisiert wird, stellt das Plangebiet unter den vorgenannten Aspekten die einzige Möglichkeit dar, Parkplätze zu realisieren, ohne in die freie Landschaft einzugreifen.

**5.0 Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. Nr. 2.1 – 2.7, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind**

Potentielle Auswirkungen ergeben sich insbesondere bei Havarien durch Schadstoffaustritte in die Luft oder das Grundwasser. Baubedingt können diese durch eine geordnete Bauabwicklung sowie betriebs- und anlagebedingt durch die Einhaltung der vorgeschriebenen Sicherheitsstandards (technischer Umweltschutz) vermieden werden.

**6.0 Zusätzliche Angaben**

**6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Grundlage für die Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen waren neben örtlichen Erhebungen die vorliegenden Unterlagen des Flächennutzungsplanes und des westlich anschließenden Bebauungsplangebietes `1. Änderung Fohrenbühl II`, Mimmenhausen. Darüber hinaus wurden Kartierungen der LUBW und des Geoportal Baden-Württemberg herangezogen. Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten.

**6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Die Gemeinde Salem überprüft bei der Realisierung der Planung die ordnungsgemäße Nutzung und die Entwässerung des Plangebietes.

**6.3 Zusammenfassung**

*Bebauungsplan*

Die Gemeinde Salem hat die Aufstellung des Bebauungsplanes `Parkplatz Freizeit- und Erholungsanlage` beschlossen. Damit sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die dauerhafte Nutzung des Plangebietes als Parkplatz geschaffen werden.

*Planungen*

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem- Frickingen – Heiligenberg als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

<i>Bestand</i>	<p>Das Plangebiet wird derzeit als unbefestigter Interims-Parkplatz genutzt. Es grenzt im Süden und Osten unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen an eine mehrgeschossige Wohnbebauung und das Areal der Wohnanlage Generation+ an.</p> <p>Die Fläche im Plangebiet ist partiell grasbewachsen und weist keine weiteren Vegetationsstrukturen auf.</p>
<i>Inhalte</i>	<p>Vorgesehen ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung `Parkplatz` und der Maßgabe, dass der Parkplatz ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt werden darf. Es sind insgesamt 29 Pflanzgebote für Laubbäume festgesetzt.</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie im Bestand ausschließlich über die nördlich verlaufende Schlossseeallee.</p>
<i>Wirkungen</i>	<p>Die Bewertung der Planung auf ihre möglichen Wirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild und auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergab, dass Eingriffe insbesondere für das Schutzgut `Landschaftsbild` durch die Anlage des Parkplatzes als Kiesfläche, für das Schutzgut `Boden` durch den Abtrag des Oberbodens und den Einbau einer Kies-/ Schottertragschicht zu erwarten sind. Die Baumpflanzungen führen trotz des Verlustes der grasbewachsenen Flächen zu einer Verbesserung für das Schutzgut Flora / Fauna. Zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter `Boden` und `Wasser` trägt die Anlage in wasserdurchlässiger Bauweise bei, bei der das anfallende Niederschlagswasser flächig versickert wird.</p> <p>Der Eingriff in die Schutzgüter `Mensch / Bevölkerung` und `Kultur- / Sachgüter` ist nicht erheblich. Die Nutzung der Fläche Platzes wird aus Lärmschutzgründen auf die Tageszeit (6 Uhr bis 22 Uhr) beschränkt.</p> <p>Durch die dauerhafte Anlage des Parkplatzes wird in die Im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbauflächen eingegriffen.</p>
<i>Geschützte Arten</i>	<p>Die artenschutzrechtliche Prüfung des Plangebietes kommt zum Ergebnis, dass aufgrund der bisherigen temporären Nutzung des Plangebietes als Parkplatz und der damit verbundenen reduzierten Biotopausstattung geschützte Arten von der Planung nicht betroffen sind und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht zu befürchten sind. Die vorgesehenen Laubbäume stellen mittelfristig neue Brut und Nahrungshabitate für Tiere dar.</p>
<i>Biotopverbund</i>	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Suchräumen im landesweiten Biotopverbund.</p>

*Naturschutzrechtlicher  
Ausgleich*

Für den Ausgleich der zur erwartenden Eingriffe in Höhe von 19.983 Biotopwertpunkten steht schutzgutübergreifend die Gewässerentwicklungsmaßnahme 'Fischaufstieg Mahlmühle an der Deggenhauser Aach in Neufrach' zur Verfügung.

*Fazit*

Den möglichen Eingriffen steht die verbesserte Erreichbarkeit des Schlossee-Areals mit seinem vielfältigen Sport- und Freizeitangebot für alle Altersgruppen gegenüber. Durch eine ausreichende Zahl an Parkplätzen werden Belastungen für die Anwohner entlang der Schlossee-Allee vermieden. Die Baumpflanzungen tragen zur Gliederung des Siedlungs- und Landschaftsbildes am Ortsrand von Mimmenhausen bei.

## 6.4 Quellen

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, 2002
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem – Frickingen – Heiligenberg
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz, Daten und Kartenmaterial
- Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg
- Bebauungsplan '1. Änderung Fohrenbühl II', Mimmenhausen, Gemeinde Salem
- Luftbilder google
- Fotos Plangebiet Büro Hornstein
- Örtliche Begehungen und Bestandserhebungen