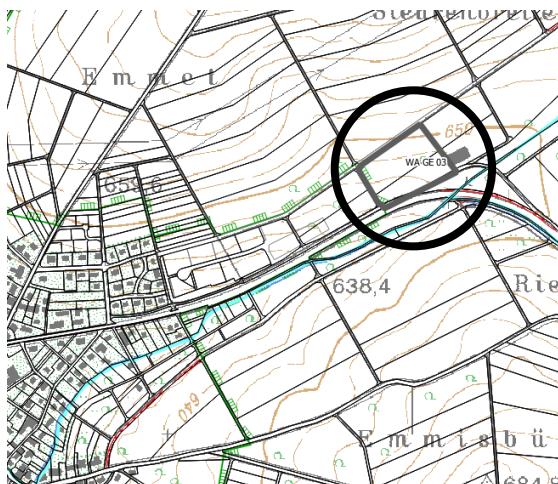
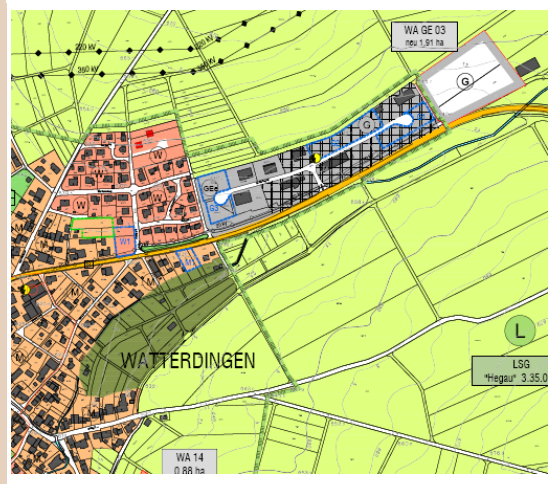
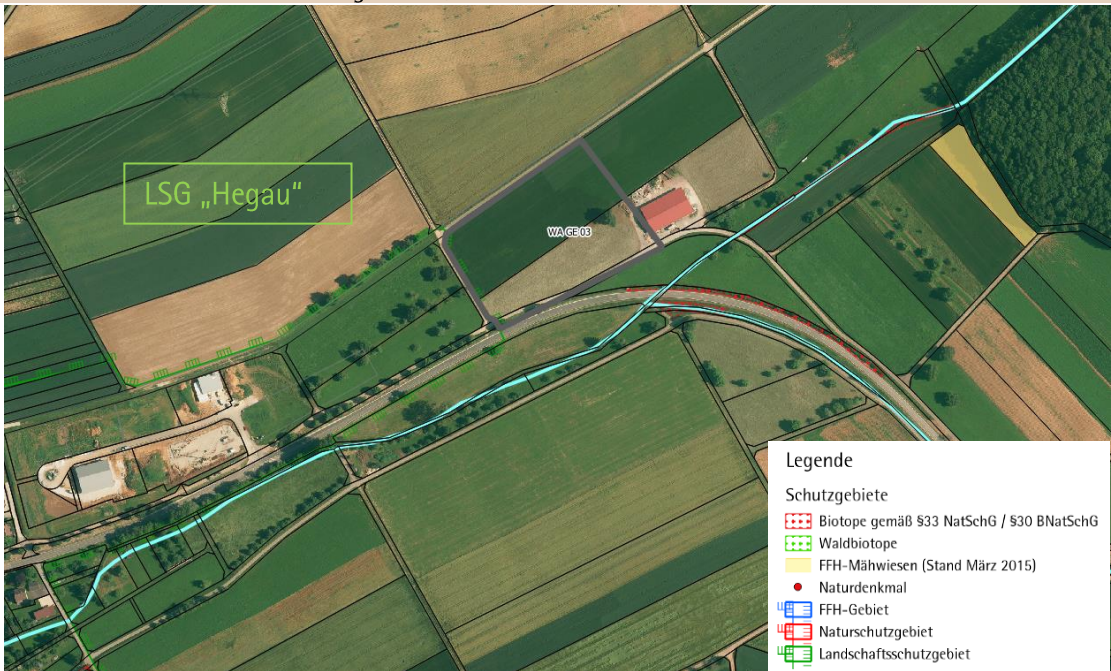


1.	Bezeichnung	Gewerbliche Baufläche		WA GE 03
2.	Lage des Vorhabens		FNP-Darstellung	
	Stadt	Tengen	bisher	Landwirtschaftsfläche
	Gemarkung	Watterdingen	geplant	Gewerbliche Baufläche
	Größe	ca. 1,91 ha		
2.1	Übersichtslageplan (TK 1:10.000)		Ausschnitt FNP	
				
2.2	Flurkartenausschnitt mit Schutzgebieten, Fotodokumentation			
				
	Legende Schutzgebiete - Biotop gemäß §33 NatSchG / §30 BNatSchG - Waldbiotop - FFH-Mähwiesen (Stand März 2015) - Naturdenkmal - FFH-Gebiet - Naturschutzgebiet - Landschaftsschutzgebiet			
				
	Blick über das Plangebiet nach Nordosten		Blick über das Plangebiet nach Südwesten	

	Gewerbliche Baufläche	WA GE 03
3.	Planung	
3.1	<i>Kurzbeschreibung des geplanten Vorhabens</i>	
	- Geplant ist eine Gewerbliche Baufläche am nordwestlichen Ortsrand von Watterdingen. - Die städtebauliche Eignung ist aufgrund der ebenen Lage und der guten Erschließbarkeit gut.	
3.2	<i>Natur- und umweltbezogene Planungen und Entwicklungsziele (Landschaftsplan, GEP etc.);</i>	
	<u>Regionalplan</u>: Das Plangebiet ist von keinen gesonderten Markierungen betroffen. <u>Biotopverbund</u>: Das Plangebiet tangiert den 500 m bzw. 1.000 m-Suchraum für den Biotopverbund mittlerer Standorte.	
4.	Bestand	
4.1	<i>Zustand der Fläche vor dem Eingriff (Nutzung)</i>	
	Die Fläche wird aktuell zu etwa zwei Dritteln als Acker und zu einem Drittel als Fettwiese mit stellenweise artenreicher Ausprägung (u.a. Wiesensalbei, Bocksbart, Knautia) genutzt. Im nordöstlichen Bereich steht ein sehr erhaltenswürdiger Birnbaum. An drei Seiten ist das Gebiet von Asphaltwegen umgeben. An der nordöstlichen Ecke schließt sich ein Gelände an, das mit einer landwirtschaftlichen Halle sowie einem zugehörigen Lager bestanden ist. Die Lagerflächen befinden sich teilweise im Plangebiet. Südlich verläuft eine Landstraße (L224), westlich schließt das Gewerbegebiet Breitenplatz an. Dieses ist durch erhaltene Baumreihen gut in die Landschaft eingebunden. Nördlich und östlich des Gebietes befindet sich landwirtschaftliche Nutzfläche, im Norden steigt das Gelände zum Bisberg mit Aussichtspunkt.	
4.2	<i>Vorbelastung durch Immissionen (Lärm, Schadstoffe, Gerüche), Versiegelung, Altlasten, Nutzung, Trennwirkungen</i>	
	Vorbelastung durch Verkehr auf L224 (rd. 2.218 Kfz/24h, Quelle: Bundesweite Verkehrszählung 2010) Vorbelastung durch Emissionen aus dem bestehenden Gewerbegebiet (Lärm, Schadstoffe, etc) Geringe Vorbelastung durch Lärm, Schadstoffe und Staubbentwicklung aus der Landwirtschaft (Acker, Lagerflächen)	
4.3	<i>Schutzgebiete im Wirkungsraum des Vorhabens</i>	
	Das Gebiet befindet sich im Randbereich des Landschaftsschutzgebiet „Hegau“ (Schutzgebiets-Nr. 3.35.004).	
5.	Sinnvolle Alternativen (Darstellung und Beurteilung)	
	Die geplante gewerbliche Baufläche bildet eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes. Das Landschaftsbild wird beeinträchtigt. Alternativ wäre eine Bebauung der Fläche WA13 als gewerbliche Baufläche vorstellbar, da sie an Gewerbegebiete angrenzt. Die Fläche bietet sich jedoch aufgrund der Lage am Hang und der Erschließung am Friedhof vorbei als Wohnbaufläche an und ist für größeres Gewerbe nicht geeignet. Die Fläche WA GE 04 liegt ebenfalls am oberen Ortsende, eine Erschließung wäre mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Die Herausnahme ist sinnvoll. Weitere alternative gewerbliche Bauflächen sind in Watterdingen nicht vorhanden.	

	Gewerbliche Baufläche	WA GE 03
6.	Mögliche Auswirkungen auf die Umweltbelange durch die Planung (Konfliktschwerpunkte fett gedruckt)	Auswirkungs- intensität
6.1	<i>Mensch: Gesundheit / Wohnen / Erholung / Freizeit / Bevölkerung</i>	
	- Fläche hat eine geringe Bedeutung als Wohnumfeld (Lage an der L224, zwischen Gewerbe und landwirtsch. Lager), Wohnbebauung mind. 450 m entfernt. - Keine direkte Bedeutung für Erholungs- und Freizeitfunktion (keine Rad- oder Wanderwege)	•
6.2	<i>Pflanzen / Tiere / Biodiversität</i>	
	- Verlust von stellenweise artenreichen Wiesen und eher artenarmen Lebensräumen (Acker) sowie eines markanten Birnbaumes - Beeinträchtigung gefährdeter und geschützter Arten (z.B. Feldlerche, Feldhase) nicht auszuschließen	••
6.3	<i>Boden</i>	
	- Lehmig-tonige und tonige Böden von mittlerer Leistungsfähigkeit (35-59), - Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch - Bedeutung als Standort für Ausgleichskörper im Wasserhaushalt: gering - mittel - Verlust der Bodenfunktionen auf ca. 1,53 ha durch Überbauung und Versiegelung (angenommen GRZ 0,8)	•• bis ••••
6.4	<i>Grundwasser</i>	
	- Hangwasser nicht ausgeschlossen, keine Nutzung der Grundwasservorkommen - Verringerung der Grundwasserneubildung durch Überbauung und Versiegelung - Gefahr von Schadstoffeinträgen steigt - Veränderung der lokalen Grundwasserströme	• bis ••
6.5	<i>Oberflächenwasser / Retention</i>	
	- Der Riedgraben verläuft ca. 30 m südöstlich, Großteils auf der anderen Seite der L224. Negative Auswirkungen durch Einträge von Schad- und Schwemmstoffen sowie Erwärmung sind nicht auszuschließen. - außerhalb von HQ100-Überschwemmungsgebieten	••
6.6	<i>Klima / Luft</i>	
	- Fläche mit hoher Kaltluftgefährdung, welche nur langsam abfließt (Stau an der Bebauung) - keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da am Bisberg genügend Flächen zur Kalt- und Frischluftproduktion vorhanden sind.	•
6.7	<i>Landschaft / Ortsbild</i>	
	- Die geplanten Gewerbeflächen verlängern den vorhandenen Gewerbesporn entlang der L224, Lage im LSG - Gute Sichtbarkeit vom Bisberg und dem Alten Postweg - Erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes durch Gewerberiegel	•• bis ••••
6.8	<i>Kultur- und Sachgüter</i>	
	- Ur- und frühgeschichtliches Siedlungsareal angrenzend (Gewerbegebiet Breitenplatz), Fortsetzung im Plangebiet wahrscheinlich - Die Ackerfläche ist von Bedeutung für die Landwirtschaft.	•••
6.9	<i>Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge</i>	
	- Veränderung von Oberflächenabfluss und Grundwasserverhältnissen -> Auswirkungen auf angrenzende Biotope nicht auszuschließen - Veränderung des Landschaftsbildes -> negative Auswirkungen auf die Erholungseignung (Alter Postweg, Bisberg)	••
6.10	<i>Wirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000)</i>	
	Ca. 470m nördlich (Bisberg) beginnt das FFH-Gebiet „Hegaualb“. Da das FFH-Gebiet auf der anderen Talseite liegt sind keine negativen Auswirkungen über den Boden-, Wasser- oder Luftpfad zu erwarten. Negative Auswirkungen durch Lärm- und Lichtimmissionen sind nicht auszuschließen.	•

Gewerbliche Baufläche		WA GE 03
6.11	Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte und erheblicher Umweltfolgen	
	- Verlust der Bodenfunktionen auf ca. 1,53 ha durch Überbauung und Versiegelung - Verlust von stellenweise artenreichen Wiesen sowie eines markanten Birnbaumes - Beeinträchtigung von Naherholungsräumen (Bisberg, Alter Postweg) und des Landschaftsbildes (Lage im Landschaftsschutzgebiet „Hegau“) - Verlust von Böden für die Landwirtschaft mit geringer Ertragsfähigkeit - Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser steigt	
	Beurteilung der Umweltbelange: Bedingt geeignetes Gebiet (bei Eingrünung; Lage im LSG)	
7.	Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung	
7.1	Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen	
	- Erhalt des landschaftsprägenden Birnbaumes - Durchgrünung des Gewerbegebietes, Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft (Fortführung der Eingrünung des bestehenden Gewerbegebietes entlang der L224, Massive Eingrünung zum Bisberg)	
7.2	Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen (Abfälle, Abwässer, Nutzung erneuerbarer Energien etc.)	
	- Filterung, Pufferung und gedrosselte Ableitung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers - Reduzierung der anfallenden Niederschlagswassermenge durch Dachbegrünung - Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Erdwärme etc.), Niedrigenergie-/Passivbauweise - Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel in nach unten gerichteten Lampenträgern zur Straßenbeleuchtung	
8.	Voraussichtlicher Kompensationsbedarf und Maßnahmenschwerpunkte	
	Es entsteht ein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Pflanzen / Biotope und Boden. Sinnvolle Kompensationsmaßnahmen sind beispielsweise die Anlage von Bäumen und Hecken zur Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes (hohe Priorität), Entwicklung von mageren Flachland-Mähwiesen sowie von Gewässerentwicklungsmaßnahmen z.B. am Riedraben.	
9.	Weiteres Vorgehen	
9.1	Hinweise zum weiteren Untersuchungsbedarf	
	☐ UVS nach UVP ☒ Umweltbericht nach BauGB ☒ FFH- Erheblichkeitsprüfung ☒ Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel ☐ Floristische Untersuchung ☒ Faunistische Untersuchung, Artengruppen: ☒ Vögel ☐ Amphibien ☐ Fledermäuse ☐ Laufkäfer ☐ Schmetterlinge ☐ Heuschrecken ☐ Sonstige:	☒ Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement ☐ Geo-, hydro-, oder limnologische Untersuchung ☒ Baugrundgutachten ☐ Klimauntersuchung ☒ Immissionsschutzgutachten (Gewerbe) ☐ Verkehrsgutachten ☐ Altlastenerkundung ☒ Sonstige Erkundungen / Gutachten: Antrag auf Änderung / Herausnahme aus dem LSG
10.	Sonstiges	

Stand: Februar 2018

sehr konfliktreiches Gebiet	Konflikt-Gebiet	Geeignetes Gebiet	Bevorzugtes Gebiet
Vermeidung mittlerer Konflikte		Vermeidung hoher Konflikte	