
Stadt Emmendingen

**Punktuelle Änderung des
Flächennutzungsplanes der VVG
Emmendingen – Freiamt –
Malterdingen – Sexau - Teningen, im
„Gewann Untere Lerchacker“**

Umweltbericht

Freiburg, den 18.02.2025
Fassung zur Offenlage



Stadt Emmendingen, Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes der VVG
Emmendingen – Freiamt – Malterdingen – Sexau - Teningen, im „Gewann Untere
Lerchacker, Umweltbericht

Projektleitung:

M. Sc. Umweltwissenschaften Alexandra Kutz

Bearbeitung:

B. Sc. Umweltnaturwissenschaften, B. Sc. Waldwirtschaft und Umwelt, B. Sc.
Architektur Stefan Sommer

faktorgruen

79100 Freiburg

Merzhauser Straße 110

Tel. 07 61 / 70 76 47 0

Fax 07 61 / 70 76 47 50

freiburg@faktorgruen.de

79100 Freiburg

78628 Rottweil

69115 Heidelberg

70565 Stuttgart

www.faktorgruen.de

Landschaftsarchitekten bdla

Beratende Ingenieure

Partnerschaftsgesellschaft mbB

Pfaff, Schütze, Schedlbauer, Moosmann, Rötzer, Glaser

Kurzdarstellung des Vorhabens und der geplanten Änderung

Für den Bereich des Gewanns „Untere Lerchacker“ auf der Gemarkung Emmendingen-Kollmarsreute soll der Bebauungsplan „Untere Lerchacker“ geändert werden. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden kann, ist der FNP in diesem Bereich punktuell zu ändern. In einem separaten Verfahren sind eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange vorzunehmen. Das Plangebiet umfasst etwa 5,3 ha (Abb. 1, Abb. 2).

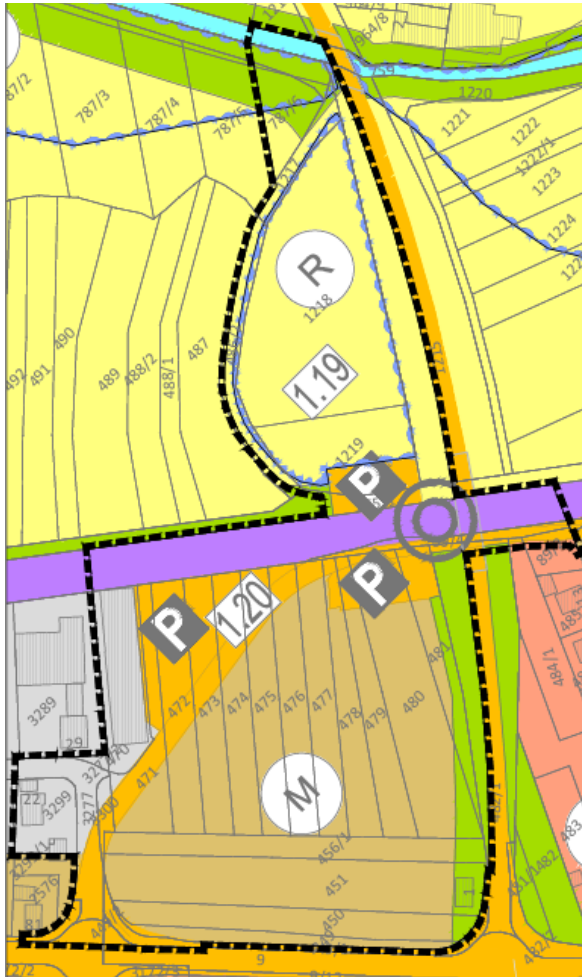


Abb. 1: Bisherige Darstellung des gültigen FNP (2006) im Änderungsbereich (schwarzer Rahmen)

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2020 der VVG Emmendingen – Freiamt – Malterdingen – Sexau – Teningen (2006) wird der südliche Teil des Plangebiets überwiegend als **Mischgebiet** zur Entwicklung eines zentralen, gemischt genutzten Bereiches zur Ansiedlung eines Vollsortimenters sowie für Geschäftsnutzungen, Dienstleister und andere gewerbliche Nutzungen dargestellt. Daneben sind untergeordnet Flächen als Gewerbegebiet, Verkehrsflächen, Bahnflächen, Wasserflächen und Grünflächen dargestellt. Der nördliche Teil des Plangebiets ist als **Fläche für die Wasserwirtschaft; Regenklärbecken** festgelegt. Auf beiden Seiten der Bahntrasse ist eine Verkehrsfläche Zweckbestimmung Park+Ride dargestellt.

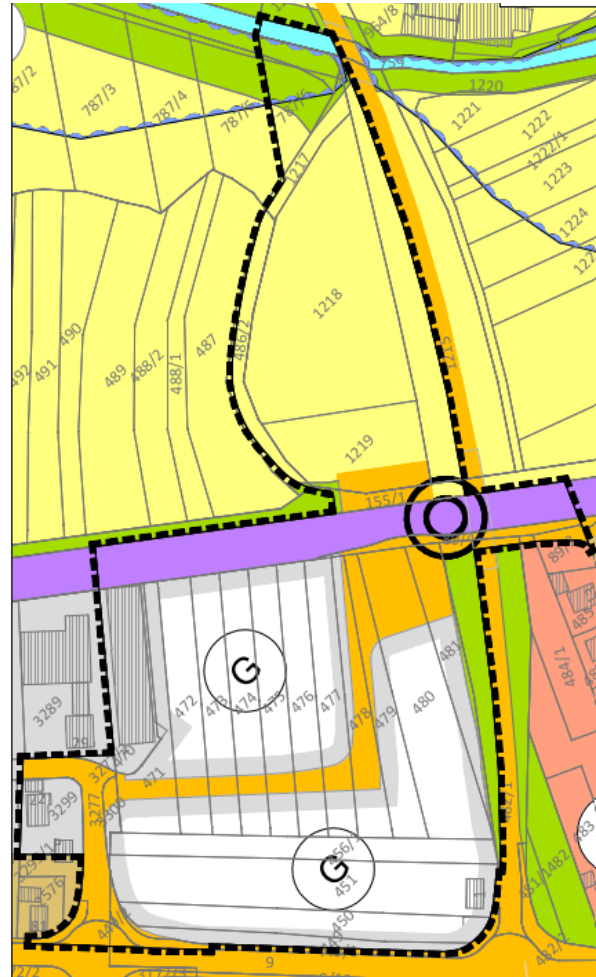


Abb. 2: Künftige Darstellung des FNP (Planungsstand 07/2024) im Änderungsbereich (schwarzer Rahmen)

Im Entwurf der Änderung des FNPs wird der südliche Teil des Plangebiets überwiegend als **Gewerbegebiet** und der nördliche Teil als **landwirtschaftliche Fläche** dargestellt. Zusätzlich ergeben sich Änderungen bei den Verkehrsflächen, Bahnflächen und öffentlichen Grünflächen.

Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Regionalplan:

Die Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Stand Juni 2019) äußert sich zum vorliegenden Plangebiet nicht.

Nordöstlich sowie südlich befindliche Bereiche (außerhalb des Plangebiets) gehören zu Flächen eines regionalen Grünzugs. Westlich ist ein Vorranggebiet Einzelhandel.

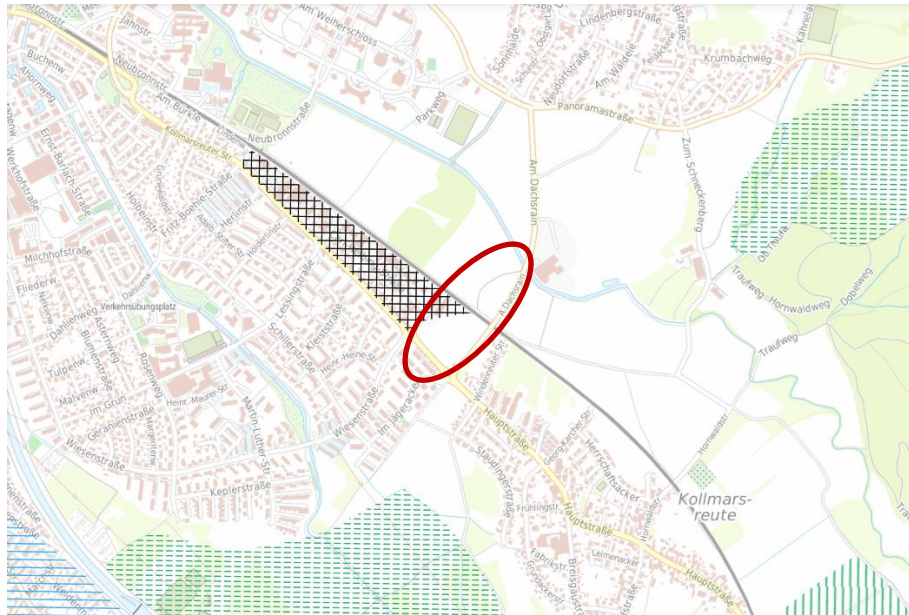


Abb. 3: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte gemäß Geoportal Baden-Württemberg (abgerufen am 21.10.2024, bearbeitet; Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2023) CC BY 4.0). Grüne Schraffur: Regionaler Grünzug; schwarze Schraffur: Vorranggebiet für Einzelhandel; blaue Schraffur: VRG Grundwasserschutz. Die ungefähre Lage des Plangebiets (rotes Oval) wurde durch den Ersteller ergänzt.

Landschaftsrahmenplan:

Der Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Offenlageentwurf Juli 2023) äußert sich hinsichtlich Bestandsbewertung, Gefährdungen und Belastungen der Schutzgüter im Plangebiet wie nachfolgend aufgeführt:

- **Siedlungs- und Freiraumstruktur:** Lage innerhalb eines Siedlungsbandes nördlich der Teninger Allmend (lineare Reihung von geschlossenen Siedlungsbereichen)
- **Schutzgut Boden:** von mittlerer/lokaler Bedeutung (wertgebende Bodenfunktionen: Natürliche Bodenfruchtbarkeit / Ausgleichskörper im Wasserkreislauf / Filter- und Puffer für Schadstoffe sowie Archive der Natur- und Kulturgeschichte)
- **Schutzgut Grundwasser:** mittlere Bedeutung; Lage innerhalb eines **Wasserschutzgebietes**
- **Schutzgut Oberflächengewässer:** hohe bis sehr hohe Bedeutung des nördlichsten Teils des Plangebiets (Retentionsfläche und gesetzlich geschütztes Überschwemmungsgebiet)
- **Schutzgut Klima und Luft:** hohe bis sehr hohe Bedeutung (klimatisch sehr wichtiger Freiraumbereich, entlang der L186 (Hauptstraße) allerdings mit erhöhten Luft- und oder Wärmebelastungsrisiken)
- **Schutzgut Arten und Lebensräume:** Geringe Bedeutung
- **Schutzgut Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung:** geringe Bedeutung (Süd), mittlere Bedeutung (Nord), Lage innerhalb eines Bereichs mit erheblichen Lärmbelastungen (Verkehr, Gewerbe)

Biotopverbund:

Der Bebauungsplan befindet sich außerhalb von Kernflächen, Kern- oder Suchräumen des Fachplans Landesweiter Biotopverbund.

Geschützte Bereiche

Natura 2000-Gebiete

FFH-Gebiet: Im Osten angrenzend:

- FFH-Gebiet „Schwarzwald zwischen Kenzingen und Waldkirch“ (Schutzgebiets-Nr. 7813341) (s.Abb. 4)

Vogelschutzgebiet: nicht betroffen. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Kaiserstuhl“ befindet sich in einer Entfernung von über 9 km westlich des Bebauungsplangebiets.



Abb. 4: Angrenzendes FFH-Gebiet „Schwarzwald zwischen Kenzingen und Waldkirch“ (Schutzgebiets-Nr. 7813341) (blau)

FFH-LRT außerhalb von Natura 2000-Gebieten

Nicht betroffen.

Naturschutzgebiete:

Nicht betroffen. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Teningen Unterwald“ befindet sich in einer Entfernung von über 7 km nordwestlich des Bebauungsplangebiets.

Landschaftsschutzgebiete:

Nicht betroffen. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Landeck und Hochburg“ befindet sich in einer Entfernung von etwa 1,7 km nordöstlich des Bebauungsplangebiets.

Geschützte Biotope:

Im Plangebiet bzw. direkt angrenzend:

- „Gehölze an der Bruckmatte“ (Biotop. Nr. 178133160107), im Osten entlang der K5102
- „Galeriewald in den Spitzmatten“ (Biotop Nr. 178133160103) im Nordwesten
- „Brettenbach beim Dachsrain“ (Biotop Nr. 178133160111) im Nordosten

In der näheren Umgebung:

- „Feldhecke im unteren Stockacker“ (Biotop Nr. 178133160104) Im Nordwesten



Abb. 5: Geschützte Biotope (rot) im Plangebiet und angrenzend.

Sonstige geschützte Bereiche nach BNatSchG

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Südschwarzwald“.

Wasserschutzgebiete:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes „WSG-Emmendingen TB II+III Gew. Wäldele“ (WSG-Nr-Amt 316032) mit einer Gesamtfläche von 661 ha.

Überflutungsflächen:

Im nördlichen Plangebiet befindet sich entlang des Brettenbachs eine Überflutungsfläche bei HQ100. Bei HQ-Extrem wäre auch das komplette südliche Plangebiet betroffen. Auch bei der Starkregengefahrenuntersuchung der Stadt Emmendingen (2021) sind potentielle Überflutungsfläche bei Extremereignissen im Plangebiet dargestellt. Entsprechend der Darstellung Starkrisikomanagement liegen Einstautiefen bis max. 0,5m, am nördlichen Gebietsrand teilweise bis max. 1m, vor.

Bestandsaufnahme

Bewertung von Bedeutung und Empfindlichkeit: 1 = besondere / 2 = allgemeine / 3 = geringe Bedeutung

3 **Fläche:**

Das Plangebiet (5,3 ha) ist bereits vollständig durch den aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan überplant. Eine Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt nicht. Die Entwicklung eines Regenrückhaltebeckens im Norden entfällt vollständig, sodass hier weiterhin landwirtschaftliche Flächen vorliegen.

3 **Boden:**

Da das Plangebiet aber bereits als Gewerbe- und Mischgebietsnutzung (südlicher Teil) bzw. Regenrückhalte- und Klärbecken (nördlicher Teil) festgesetzt wurde, können hier die Bodenfunktionen nur noch eingeschränkt erfüllt werden. Die unbebauten und nicht versiegelten Bereiche können je nach Beeinträchtigungsgrad der jeweiligen Böden (Verdichtung, Umlagerung, Störstellen, ...) in einem gewissen Umfang Bodenfunktionen erfüllen. Gemäß der LUBW-

	<p>Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ werden in solchen Fällen die Funktionen der nicht versiegelten Böden pauschal mit „1“ (geringe Bedeutung) eingestuft.</p>
2	<p><u>Wasser:</u></p> <p>Grundwasser: Das Plangebiet befindet sich gemäß der Hydrogeologischen Karte 1.50.000 (HK50) in der hydrogeologischen Einheit “Hochflutsediment” (südlicher Teil), die als Grundwassergeringleiter gilt. Der nördliche Teil gehört zur Einheit “Altwasserablagerung” mit einer Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und meist mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit. Insgesamt ist das Gebiet daher lediglich von geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Dies gilt vor allem auch nach den Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans mit hohem Versiegelungsgrad (geringen Wertigkeit für das Grundwasser).</p> <p>Oberflächengewässer: Am nördlichen Rand des Plangebiets befindet sich der Brettenbach (Struktur Güte 5 (stark verändert) nach LUBW, 2017b).</p> <p>Hochwasser / Überflutungsflächen: Entlang des Brettenbach befindet sich im Plangebiet eine Überflutungsfläche bei HQ100. Das südliche Plangebiet ist bei HQ_{EXTREM} überflutet. Nach der Starkregengefahrenuntersuchung Emmendingen (2021) liegen Einstautiefen bis max. 0,5m, am nördlichen Gebietsrand teilweise bis max. 1m vor.</p> <p>Quell- / Wasserschutzgebiete: Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets „WSG Emmendingen TB II + III Gewinn Wäldele“.</p>
2	<p><u>Klima / Luft:</u></p> <p>Lokalklima:</p> <p>Nach der Regionalen Klimaanalyse des Südlichen Oberrheins (REKLISO) und dem Landschaftsrahmenplan wird für den umliegenden Bereich in Emmendingen ein lokales erhöhtes Luft- und Wärmebelastungsrisiko festgestellt.</p> <p>Laut der Stadtklimaanalyse Emmendingen (Geo-Net Umweltconsulting GmbH, 2020) beträgt die nächtliche Lufttemperatur auf den Freiflächen im Plangebiet etwa 17 °C, was höher ist als in siedlungsfernen Grünflächen. Dennoch erfüllt sie weiterhin eine Kühlfunktion für die umliegende Bebauung, insbesondere nachts. Der Kaltluftstrom kommt hauptsächlich aus nordöstlicher Richtung den Schneckenberg hinunter (Hangabwind). Neben den vorhandenen Grünflächen trägt auch der Bachlauf (Brettenbach) zur lokalen Kühlung bei.</p> <p>Die Bebauung des Gebiets gemäß dem Bebauungsplan führt laut einer Stadtklimaanalyse in Emmendingen nachts zu einer Temperaturerhöhung von 0,7 K und lokal durch Baukörper und Versiegelung sogar bis zu 3,5 K. Tagsüber steigt die PET (physiologisch äquivalente Temperatur) aufgrund der Bebauung und des hohen Versiegelungsgrads der Parkflächen lokal sogar um bis zu 6,4 K.</p> <p>Emissionen:</p> <p>Emissionen erfolgen derzeit vor allem durch die zulässige Gewerbenutzung (auch wenn nur in sehr geringem Umfang umgesetzt). Dazu kommt die ganzjährige Verkehrsbelastung (L186, K5102 und Bahntrasse). Nach REKLISO hat für Emmendingen die Lufthygienische Ausgleichswirkung der Luftströmungen im südlichen Teil zu verbessern bzw. im nördlichen Teil zu erhalten jeweils hohe Priorität (Zielbereich Lufthygiene).</p>
2	<p><u>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:</u> Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan dominieren in der südlichen Hälfte die Biotoptypen der Siedlungsstrukturen. Hiernach wird das südliche Plangebiet vorwiegend durch ein Gewerbegebiet (V.2) gebildet. Hier dominieren folgende Biotoptypen: Von Bauwerken bestandene Flächen (60.10); Völlig versiegelten Straßen oder Plätze (60.21) und sonstige teilversiegelte Flächen (60.23; 60.24,...) . Es wurden auch schon Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Hier sind v.a. die Baumreihen (45.12) z.B. entlang der Kollmarsreuter Straße zu nennen.</p> <p>Der nördliche Teil wird nach Bebauungsplan als „Regenrückhalte- und Klärbecken“ mit entsprechender Bepflanzung festgelegt. Ganz im Norden liegt nach rechtskräftigem Bebauungsplan eine private Grünfläche/Obstwiese. Und am nördlichen Rand die Wasserflächen des Bachs (12.20).</p>

	<p>Pflanzenarten von besonderer Bedeutung: Im Rahmen der Erfassung der Biotoptypen wurden auch etwaige Vorkommen seltener und / oder gefährdeter Pflanzensippen mitberücksichtigt. Es wurden jedoch keine seltenen und / oder gefährdeten Pflanzensippen im Plangebiet angetroffen.</p> <p>Tiere: Durch das Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Forstw. H.-J. Zurmöhle (2023) wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (separates Dokument). In dieser sollen verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dargelegt werden, die ein Eintreten der Verbotstatbestände verhindern sollen.</p>
3	<p><u>Landschaftsbild und Erholungswert:</u></p> <p>Hinsichtlich des Landschaftsbilds ist das Plangebiet, das laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan, im südlichen Teil überwiegend als ein Mischgebiet und im nördlichen Teil als ein „Regenrückhalte- und Klärbecken“ ausgewiesen, prinzipiell als verarmt hinsichtlich der Vielfalt anzusehen.</p> <p>Eine bedeutende Erholungseignung ist nicht gegeben. Die öffentlichen Wege und Straßen können lediglich im Rahmen der Naherholung (Feierabendspaziergang) genutzt werden.</p>
3	<p><u>Mensch:</u></p> <p>Nach der Regionalen Klimaanalyse des Südlichen Oberrheins (REKLISO) hat für Emmendingen die Lufthygienische Ausgleichswirkung der Luftströmungen im südlichen Teil zu verbessern bzw. im nördlichen Teil zu erhalten jeweils hohe Priorität (Zielbereich Lufthygiene).</p> <p>Im Plangebiet werden gewerbliche Emissionen durch die beiden bereits bestehenden Gewerbebetriebe frei. Die restliche Fläche (sowohl im südlichen als auch im nördlichen Abschnitt) wird aktuell noch landwirtschaftlich genutzt, sodass entsprechend Emissionen durch die Bewirtschaftung entstehen. Weitere Emissionen entstehen durch die Nutzung der L186, der Bahntrasse und der K5102. Diese erfolgen jeweils ganzjährig.</p>
3	<p><u>Kultur- / Sachgüter:</u></p> <p>Kenntnisse zu Kultur- und Sachgütern im Bereich des Plangebiets liegen aktuell keine vor.</p>
3	<p><u>Abwasser / Abfall:</u></p> <p>Die bereits bebauten Grundstücke des Plangebiets sind an die Entsorgungsinfrastruktur der Gemeinde angeschlossen. Wenn weitere Gebäude entstehen sind auch diese entsprechend anzuschließen.</p>
3	<p><u>Energie:</u></p> <p>Aktuell erfolgt keine großflächige Nutzung erneuerbarer Energien im Gebiet. Wäre das Gebiet bereits als Mischgebiet bebaut ist davon auszugehen, dass viele Dachflächen mit PV-Anlagen bedeckt wären. Dies ist auch zukünftig im Gewerbegebiet möglich. Bei Neubebauung ist gem §23 des Klimawandel- und Klimawandelanpassungsgesetz die Errichtung von PV-Anlagen verpflichtend.</p>
3	<p><u>Wechselwirkungen:</u></p> <p>Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.</p> <p>Es sind auch keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und den Schutzziele von Natura2000-Gebieten ersichtlich.</p>

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung: Maß der Beeinträchtigung:		
E = hoch, erheblich		e = mittel, erheblich
		g = gering, nicht erheblich
<i>Fläche</i>	g	Die punktuelle Flächennutzungsplanänderung wirkt sich in der Summe positiv auf das Schutzgut Fläche aus, da die nördliche Fläche zukünftig nur noch als reine landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden soll.
<i>Boden</i>	g	Im südlichen Abschnitt werden keine wesentlichen Änderungen erwartet hinsichtlich der Beeinträchtigung des Schutzguts Boden. Im nördlichen Abschnitt sind hingegen keine Eingriffe geplant, was sich positiv auf das Schutzgut Boden auswirkt.
<i>Wasser</i>	g	Grundlegende Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser sind durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten.
<i>Klima / Luft</i>	g	Die geplante Bebauung kann die Frischluftzufuhr in die südlich angrenzende Bebauung beeinträchtigen. Die Versiegelung durch das Planvorhaben begünstigt aufgrund der Erhitzung von Gebäuden und sonstigen versiegelten Flächen eine Erhöhung der Wärmebelastung. Die Flächen für die Kaltluftentstehung werden durch die Umsetzung der Planung reduziert. Es sind jedoch weiterhin in großen Umfang Flächen für die Kaltluftentstehung vorhanden. Durch den zunehmenden Verkehr (v.a. Gewerbeverkehr und P+R-Verkehr) ist mit einer weiteren Verschlechterung der Lufthygiene im Plangebiet zu rechnen. Aufgrund der Vorbelastung und der sehr kurzen Fahrwege im Plangebiet verbleiben diese Beeinträchtigungen jedoch unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Die Auswirkungen der Bebauung des Gebiets (nach Bebauungsplan) sind bereits gut in einer Modellierung (Stadtklimaanalyse Emmendingen) dargestellt. Nachts erhöht sich die Temperatur (PET) bodennah bis zu 3,5 K und tagsüber lokal bis zu 6,4 K (Abbildung 9; Geo-Net Umweltconsulting GmbH, 2020).
<i>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</i>	g	Im südlichen Abschnitt werden keine wesentlichen Änderungen erwartet hinsichtlich der Beeinträchtigung des Schutzguts Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Im nördlichen Abschnitt sind hingegen keine Eingriffe geplant, was sich positiv auf das Schutzgut auswirkt.
<i>Landschaftsbild und Erholungswert</i>	g	Durch die Umsetzung der Planung wird das Landschaftsbild lokal beeinträchtigt. Das Plangebiet ist lediglich von den direkt angrenzenden Bereichen (öffentlicher Straßenraum) aus einsehbar. Eine Fernwirkung der geplanten Bauwerke ist nicht zu erwarten. Die angrenzenden offenen und landschaftlich höherwertigen Bereiche werden nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet ist bereits heute von geringer Bedeutung hinsichtlich des Erholungswertes. Es kann vereinzelt für die Naherholung (Feierabendspaziergang) genutzt werden. Dies wird auch zukünftig möglich sein. Wenn auch innerhalb einer bebauten Fläche.
<i>Mensch</i>	g	Durch die Änderung des FNPs ist im südlichen Abschnitt mit keinen grundlegenden Änderungen hinsichtlich der Emissionen zu rechnen.
<i>Kultur- / Sachgüter</i>	g	Keine Auswirkungen zu erwarten, da keine Betroffenheit bekannt.
<i>Abwasser / Abfall</i>	g	Durch die Änderung des FNPs ist im südlichen Abschnitt mit keinen grundlegenden Änderungen hinsichtlich der Abwasser- und Abfallsituation zu rechnen.
<i>Energie</i>	g	Bei der Umsetzung der Planung werden zukünftig viele Dachflächen vorhanden sein, welche durch PV-Anlagen überdeckt werden müssen.
<i>Wechselwirkungen</i>	g	Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die über die bei den einzelnen Schutzgütern dargestellten Auswirkungen hinausgehen.

<i>Störfallbetrachtung</i>	g	Dies kann noch nicht abschließend bewertet werden. Durch die Ausweisung eines Gewerbebetriebs können sich ggf. Firmen ansiedeln, die gewisse Risiken aufweisen können. Dies kann v.a. dann der Fall sein, wenn mit Chemikalien gearbeitet wird.
<i>Kumulation</i>	g	Kumulierende Vorhaben in der Umgebung sind nicht bekannt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Beeinträchtigungen im Gebiet

V = Vermeidung, Minimierung

K = Kompensation (Ausgleich, Ersatz)

<u>Erläuterung der Maßnahme:</u>		<u>Schutzgut / Funktion:</u>
V	Umsetzung von Bodenschutzmaßnahmen	Boden / Wasser
V	Minimierung der Bodenversiegelung	Boden / Wasser
V	Minimierung von Staubemissionen	Boden / Wasser / Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt / Mensch / Erholung
V	Minimierung von Lärmemissionen	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt / Mensch / Erholung

Voreinschätzung, ob ein Ausgleich innerhalb der Vorhabenfläche ermöglicht werden kann:

Nach jetzigem Stand ist anzunehmen, dass der Ausgleich intern erbracht werden kann. Eine konkrete Bilanzierung erfolgt zur Offenlage des Bebauungsplans.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei nicht Durchführung der Planung könnte die bereits rechtskräftige Bebauung umgesetzt werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)

Das Plangebiet schließt an bestehende Bebauung an und ist bereits gut erschlossen. Durch die Bahnlinie im Norden ist bereits eine Begrenzung, aber auch Beeinträchtigung vorhanden. Daher wird der Standort als geeignet angesehen für eine Umnutzung.

Hinweis auf Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse

Zum aktuellen Stand nicht bekannt.

Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)

Nach aktuellem Stand nicht erforderlich.

Hinweise zur Abschichtung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren. Für eine vertiefende Untersuchung der oben dargestellten Bestands- und Eingriffssituation wird daher auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen. Dort werden auch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert und rechtsverbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die punktuelle Flächennutzungsplanänderung verfolgt im Wesentlichen drei verschiedene Ziele. Zum einen soll durch eine Umwidmung von Mischgebiet zu Gewerbegebiet die Ansiedlung aktiviert werden. Zum anderen soll die verkehrliche Situation an der Bahn (P+R-Parkplätze, Ladestellen,...) optimiert werden und zum dritten soll die Fläche für das Rückhaltebecken wieder in reine landwirtschaftliche Fläche umgewidmet werden.