Gemeinde Allmendingen
Alb-Donau-Kreis

UMWELTBERICHT
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„Gesamtgewerbegebiet Riedäcker, 1. Änderung“

Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB

ÄNDERUNGSENTWURF
– STAND 09.11.2026 –

Bearbeitung:

Studio Stadtlandschaften
Stadtplanung Architektur GmbH

Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
T 0711. 255 09 55 0 • info@studiostadtlandschaften.de

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1 Einleitung 3
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben 3
1.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 3
1.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang 3
1.1.3 Bedarf an Grund und Boden 4
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden 5
1.2.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 5
1.2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 6
2 Bestandserfassung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden 7
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 7
2.1.1 Tiere 7
2.1.2 Pflanzen 7
2.1.3 Boden / Fläche 8
2.1.4 Wasser 8
2.1.5 Klima / Luft 8
2.1.6 Landschaftsbild / Erholung 9
2.1.7 Biologische Vielfalt 9
2.1.8 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 9
2.1.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 10
2.1.10 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter 10
2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 10
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 10
2.3.1 Landschaftsbild / Erholung 12
2.3.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 12
2.3.3 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern 13
2.4 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen 13

3 Geplante Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen 14
3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung 14
4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 14
5 Zu erwartende Umweltauswirkungen aufgrund der Anfälligkeit von zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB) 14
6 Zusätzliche Angaben 14
6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung 14
6.1.1 Methodik des Umweltberichts 14
6.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Informationen 15
6.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt 15
6.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts 15
6.5 Referenzliste der Quellen 16

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

1.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Allmendingen plant die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Steuerung der städtebaulichen Gewerbeentwicklung am Standort Riedäcker. Das Gewerbegebiet Riedäcker hat sich mit einer sehr guten Verkehrsanbindung an die Bundesstraße 492 als Gewerbestandort etabliert. Mit der Aufstellung von mehreren, zeitlich aufeinanderfolgenden Bebauungsplänen wurde das Gewerbegebiet abschnittsweise entwickelt und mittlerweile nahezu aufgesiedelt. Die planungsrechtliche Situation wird bisher insgesamt von drei Bebauungsplänen, “Gewerbegebiet Riedäcker Nord“, “Gewerbegebiet Riedäcker-Süd, Änd. 2015“ und der “1. Erweiterung Gewerbegebiet Riedäcker-Süd, 1. Änderung“ gebildet.
Die Überplanung zur Widernutzbarmachung brachgefallener Gebiete (Alte Gärtnerei, Bei den Obstgärten) nach den Zielen der Innenentwicklung am südlichen Siedlungsrand führt zu einem Nebeneinander unterschiedlicher Gebietsnutzungen, die eine planerische Steuerung zur Konfliktvermeidung bedürfen. In der Gemeindeentwicklung ist perspektivisch (FNP) westlich der Bahn eine gemischte und wohnbauorientierte Nutzung vorgesehen.

Zur Konfliktvermeidung sowie zur Steuerung einer verträglichen Gebietsentwicklung im Geltungsbereich selbst sowie in Abstimmung mit den Gebietsinnenentwicklungen am südlichen Siedlungsrand und der geplanten Wohnbauentwicklung westlich der Bahntrasse ist eine Konkretisierung der zuzulassenden Emissionssituation erforderlich. Die Überplanung des Gesamtgewerbegebiets dient zudem einer Angleichung bzw. Abstimmung der bisherigen planungsrechtlichen Situation im Geltungsbereich sowie in Teilen einer Aktualisierung der städtebaulichen Ziele zur Förderung der Nachverdichtung und Innenentwicklung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Gesamtgewerbegebiet Riedäcker, 1. Änderung“ macht trotz Bestandssituation aufgrund der Geltungsbereichsgröße die Erstellung eines Umweltberichtes nach dem §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB erforderlich. Die Grundlage dafür bilden die Erhebungen zur Umweltsituation und die durch die Planung absehbaren Auswirkungen.

1.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang

Angaben zum Standort	Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Süden von Allmendingen zwischen der B 492 im Osten und der Bahnlinie im Westen. Nördlich wird das Gebiet vom Anschlussgleis zum Zementwerk begrenzt. Das Gebiet ist vollständig von Gewerbeflächen überprägt. Eine Spedition im südlichen Teil nimmt dabei die größte Fläche ein. Das Gelände liegt um 520 m ü NHN.
Art des Vorhabens	Ausweisung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO
Umfang des Vorhabens	Plangebietsgröße: ca. 19,3 ha

Übersichts-Lageplan (Topografische Hintergrundkarte, RIPS LUBW)	
Flächenanteile	Gewerbegebiet: ca. 15,9 ha Verkehrsflächen: ca. 1,8 ha Grünflächen: ca. 1,6 ha
Naturraum und PNV	Allmendingen wird der Haupteinheit Schwäbische Alb sowie der Untereinheit Nr. 95 Mittlere Flächenalb zugeordnet. Die potentielle natürliche Vegetation wäre ein Waldmeister-Buchenwald.
Schutzgebiete nach BNatSchG / NatSchG NATURA 2000	Im Plangebiet keine. Östlich der B 492 grenzt ein Teilbereich des FFH-Gebiets „Tiefental und Schmiechtal“ (kürzeste Entfernung bis ca. 30 m) sowie des Naturschutzgebiets „Hausener Berg/Büchelesberg“ an. Im äußersten Südosten grenzt eine Teilfläche des Landschaftsschutzgebiets „Allmendingen“ an.
sonstige Schutzgebiete	Festgesetztes Wasserschutzgebiet „Umenlauh“, Zone III und IIIA

1.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Es werden für das Baugebiet keine weiteren Flächen im Außenbereich beziehungsweise bisher nicht erschlossene Flächen in Anspruch genommen. Die bestehende Grundflächenzahl GRZ im Geltungsbereich wird in Teilen geringfügig erhöht, um eine bessere Gebietsausnutzung zu ermöglichen, und an teilweise an die tatsächliche Situation angepasst.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

1.2.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	**Fachgesetze und Fachpläne**	**Ziele des Umweltschutzes**	**Berücksichtigung im Plan**
Tiere/ Pflanzen/ Biolog. Vielfalt	§§ 1, 44 BNatSchG § 1a BauGB	- Erhalt und Sicherung der biologischen Vielfalt - Erhalt und Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Regenerationsfähigkeit - Meidung des Eintritts der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, Eingrünung des Gebietes
Boden/ Fläche	§ 1a BauGB §§ 1 und 17 BBodSchG	- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden - Verringerung der Neuflächeninanspruchnahme durch Nachverdichtung und Innenentwicklung - Begrenzung der Versiegelung auf das absolut notwendige Maß - Sanierung von Altlastenstandorten, Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen	Bodenmanagement, Schutz des Oberbodens, Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Maß
Wasser	§§ 1, 5, 6, 27, 47 WHG § 1 BNatSchG	- Wiederherstellung und Erhalt der Grundwasserneubildung - nachhaltige Gewässerbewirtschaftung zur Sicherung als Lebensgrundlage des Menschen und Lebensraum für Tiere und Pflanzen - Gewährleistung natürlicher und schadloser Abflussverhältnisse und Sicherung ausreichender Retentionsräume für den Hochwasserschutz	Rückhaltung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser über Retentionsmulden und –becken, Dachbegrünung
Klima/Luft	§ 1 (6) Nr. 7e, f BauGB, §§ 1, 44-47 BImSchG	- Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern - Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Umgang mit Energie - Schutz aller Schutzgüter und des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Verbesserung der Luftqualität und Planungen zur Luftreinhaltung	Eingrünung des Gebietes, Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen, Dachbegrünung
Landschaft	§ 1 BNatSchG	- Erhalt und Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft	Verwendung nicht blendender Materialien, angepasste Bebauung durch Festlegung der Gebäudehöhen, planerische Festlegung von Baugrenzen,

			Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen
Mensch/ Gesundheit	§ 1 BImSchG §§ 1 (6) Nr. 1, 1a BauGB TA Lärm DIN 18005	- Schutz von Flächen mit Wohnfunktion und Erholungsfunktion gegenüber Lärmimmissionen - Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	Eingrünung des Gebietes, technischer Umweltschutz (Schallschutz)
Kultur- /Sachgüter	§§ 6,8 DSchG § 1 (6) Nr. 5 BauGB	- Erhaltungspflicht, allgemeiner Schutz von Kulturdenkmalen - Berücksichtigung der städtebaulichen Eigenart	Hinweise zum Vorhandensein von Bodendenkmalen

1.2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

1.2.2.1 Regionalplan

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller (Satzungsbeschluss 05.12.2023) weist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche aus. Die am westlichen Rand verlaufende Bahnstrecke wird als „Elektrifizierung Planung (VRG) – PS B V 1.2.1 Z (7) dargestellt.

1.2.2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

In der derzeit gültigen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Allmendingen-Altheim (wirksam seit 19.03.2021) entspricht das Plangebiet den Darstellungen des Flächennutzungsplans als bestehende gewerbliche Baufläche.

1.2.2.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb der Geltungsbereiche folgender Bebauungspläne:

- Gewerbegebiet Riedäcker-Nord, rechtskräftig seit 27.11.1998
- Gewerbegebiet Riedäcker-Süd, Änderung 2015, rechtskräftig seit 07.10.2016 ber. 07.04.2017
- 1. Erweiterung Gewerbegebiet Riedäcker-Süd, 1. Änderung, rechtskräftig seit 10.04.2015

2 Bestandserfassung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.1 Tiere

Bestand

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die Regelungen zu den europarechtlich geschützten Arten (FFH-Anhang IV Art bzw. europäische Vogelart) sind nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich und sind daher auch außerhalb der Eingriffsregelung zu untersuchen und abzuhandeln.

Aufgrund der Bestandssituation als Gewerbegebiet und der daraus resultierenden Vorbelastungen durch Versiegelungen, Lärm und Verkehr ist mit einem Vorkommen von weit verbreiteten und störungstoleranten Arten zu rechnen. Es ist potenziell, besonders in den Randbereichen, mit einem Vorkommen von Brutvögeln, Zauneidechsen und Fledermäusen zu rechnen.

➔ **Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere ist das Plangebiet von geringer-allgemeiner Bedeutung.**

2.1.2 Pflanzen

Bestand

Das Plangebiet besteht in großen Teilen aus versiegelten (auch teilversiegelten) Gewerbeflächen. Im nördlichen und nordöstlichen Teil entlang der Bahngleise befindet sich eine Gehölzstruktur, durch die ein Wassergraben (Aschenbach) verläuft.

Biotoptyp		Bewertung	Anteil %
41.10	Feldgehölz	hohe naturschutzfachliche Wertigkeit (17 ÖP)	7,0
60.60	Garten (überwiegend Zierrasen)	sehr geringe naturschutzfachliche Wertigkeit (4 ÖP)	8,2
35.64	Grasreiche Ruderalvegetation	mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit (11 ÖP)	4,0
60.23	Schotterflächen	sehr geringe naturschutzfachliche Wertigkeit (2 ÖP)	10,5
60.21	Völlig versiegelte Flächen	keine naturschutzfachliche Wertigkeit (1 ÖP)	70,3

Biotope außerhalb des Geltungsbereiches umfassen überwiegend Acker- und Grünlandflächen.

➔ **Im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen ist das Plangebiet von geringer Bedeutung.**

2.1.3 Boden / Fläche

Bestand Als Bodenart liegt im Plangebiet überwiegend Lehm (L) vor.
Die natürlichen Bodenfunktionen Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter und Puffer für Schadstoffe sind auf den noch wenigen unbebauten Flächen von mittlerer Wertigkeit. Auf dem Großteil der Flächen sind die Bodenfunktionen infolge von Versiegelung und Überbauung sehr stark beeinträchtigt bzw. erloschen.
Ein Standort von Altablagerungen ist bekannt und im Textteil des Bebauungsplans als Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 aufgeführt: im Bereich der Flurstücke 222/2 und 543/21 sowie Teile der Flurstücke 543/30, 229/2, 543/17 und 543/18 liegt die Altablagerung „AA Schacht, Allmendingen“.
Für das gesamte Plangebiet liegen Baurechte durch rechtskräftige Bebauungspläne vor. Es werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen.

➔ **Für die Bodenfunktionen liegt eine geringe Bedeutung vor.**

2.1.4 Wasser

Bestand Der westliche Teil des Plangebiets gehört der hydrogeologischen Einheit „Fluvioglaziale Kiese und Sande im Alpenvorland“ (GWL) an. Diese besitzt eine hohe Durchlässigkeit und Wertigkeit für die Grundwasserneubildung. Der östliche Teil wird der Einheit „Oberjura“ (GWL) zugeordnet und besitzt eine mittlere Wertigkeit für die Grundwasserneubildung. Aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch Versiegelung und Überbauung ist die Grundwasserneubildung insgesamt bereits stark eingeschränkt.
Im nördlichen Geltungsbereich verläuft entlang des Bahngleises zum Zementwerk der Aschenbach als Wassergraben. Dieser wird von der Bebauung nicht beeinträchtigt.
Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Umenlauh“, Zone III und IIIA.

➔ **Im Plangebiet ist die Grundwasserneubildung von geringer Bedeutung.**

2.1.5 Klima / Luft

Bestand Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist mit dem Auftreten von Wärmeinseln zu rechnen. Es kommt zu einer verstärkten Aufheizung tagsüber und einer verminderten nächtlichen Abkühlung. Das Gewerbe-Klimatop entspricht dem Klimatop der verdichteten Bebauung, d.h. Wärmeinselef-

fekt, geringe Luftfeuchtigkeit, erhebliche Windfeldstörungen. Zudem ist mit erhöhten Emissionen aus Verkehr (An- und Ablieferung) und Produktion der gewerblichen Betriebe zu rechnen. Umfangreichere Wohnnutzung wird jedoch nicht beeinträchtigt. Im Umfeld sind genügend Freiflächen vorhanden, zudem fungiert das Schmiechtal als Kaltluftleitbahn.

➔ **Hinsichtlich des Schutzguts Klima/Luft ist das Gebiet von geringer Bedeutung.**

2.1.6 Landschaftsbild / Erholung

Bestand Das Plangebiet ist vollständig überformt und durch die Gewerbenutzung vorgeprägt. Das Gewerbegebiet „Riedäcker“ besteht seit vielen Jahren und wurde abschnittsweise immer weiter vergrößert, zuletzt erfolgte die Erschließung des südlichen Teils für einen Speditionsbetrieb. Als höchste bauliche Anlagen bestehen die Silotürme des seit Jahren angesiedelten Agrarhandels, welche durch ihre Fernwirkung das Gebiet prägen. Auch im Umfeld bestehen Vorbelastungen durch die B 492 und die Bahntrasse. Für die Erholungsnutzung besitzt das Gebiet keine Relevanz. Wegebeziehungen in die freie Landschaft sind im Rand des Plangebiets vorhanden.

➔ **Hinsichtlich des Schutzguts Landschaftsbild und Erholung ist das Gebiet von geringer Bedeutung.**

2.1.7 Biologische Vielfalt

Bestand Der Strukturreichtum des Geltungsbereichs ist von geringer Wertigkeit. Die Fläche ist nicht Bestandteil des landesweiten Biotopverbundsystems und liegt außerhalb eines Wildtierkorridors.

➔ **Hinsichtlich des Schutzguts Biologische Vielfalt ist das Gebiet von geringer Bedeutung.**

2.1.8 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Bestand Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet 7623-341 „Tiefental und Schmiechtal“, welches in der kürzesten Entfernung bis ca. 30 m östlich des Plangebiets liegt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „1. Erweiterung Gewerbegebiet Riedäcker-Süd, 1. Änderung“, welches an das FFH-Gebiet am Nächsten angrenzt, wurde eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt. Im Ergebnis wurden damals keine zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des FFH-Gebiets festgestellt.

➔ **Hinsichtlich der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten ist das Gebiet von geringer Bedeutung.**

2.1.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Bestand Innerhalb des Gewerbegebiets sind mehrere Firmen und Betriebe vorhanden, die in Bezug auf schützenswerte Wohnbebauung relevante Lärmemittenten darstellen. Weitere Lärmquellen stellen der Straßen- und Schienenverkehr sowie Sport- und Festplatz in der näheren Umgebung dar.

➔ **Hinsichtlich des Schutzguts Mensch/Gesundheit ist das Gebiet von allgemeiner Bedeutung.**

2.1.10 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestand Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden.

➔ **Hinsichtlich des Schutzguts Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet von geringer Bedeutung.**

2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von keinen wesentlichen Veränderungen der naturschutzfachlichen Bedeutung auszugehen.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Gemäß Anlage 1 Nr. 2b des BauGB ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB zu beschreiben, unter anderem infolge

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,

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

dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,

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

ff) der 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,

gg) der 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,

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die nachfolgend beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter beziehen sich dabei auf die

- **Bauphase:** Baubedingte Wirkungen werden durch die Herstellung der Gebäude und Infrastruktur mit entsprechenden Baustellentätigkeiten hervorgerufen und sind mit vorübergehenden (temporären) Wirkungen verbunden. Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die Errichtung der Gebäude und Infrastruktur und sind i.d.R. dauerhaft.

  und die

- **Betriebsphase:** Betriebsbedingte Wirkungen entstehen durch die Nutzung und sind i.d.R. dauerhaft.

Anmerkung:
Im überwiegenden Teil des Plangebiets erfolgen durch den Bebauungsplan keine Änderungen in Art und Maß der baulichen Nutzung. Somit entstehen keine neuen Baurechte, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Lediglich in einem Teilbereich wird die Grundflächenzahl GRZ um 0,1 und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen erhöht. Im Übrigen setzt der Bebauungsplan Emissionskontingente für Lärmemissionen fest. Aufgrund dieser Ausgangslage ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für folgende Schutzgüter zu rechnen:

- Tiere (Regelungen zu Bauzeitenbeschränkungen für Fäll-, Rodungs- und Schnittarbeiten sind grundsätzlich zu beachten)
- Pflanzen
- Boden/Fläche
- Wasser
- Klima/Luft
- Biologische Vielfalt
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- Kultur- und Sachgüter
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Im Folgenden wird daher nur auf diejenigen Schutzgüter eingegangen, bei denen Auswirkungen in der Bau- bzw. Betriebsphase zu erwarten sind.

2.3.1 Landschaftsbild / Erholung

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der

a) Bauphase

Auswirkungen In Teilbereichen des Plangebiets ist eine Erhöhung der Höhe der baulichen Anlagen vorgesehen. Die Erhöhung orientiert sich an den zulässigen Gebäudehöhen des übrigen Plangebiets und wird nicht darüber hinaus reichen. Als höchste Anlagen bestehen bisher die Silotürme zum Betrieb des Agrarhandels. Die Erholungsfunktionen (Wegeverbindungen in den Randbereichen) werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

b) Betriebsphase

Auswirkungen Erhebliche Auswirkungen sind nicht ersichtlich. Durch die jahrelange Vorprägung als Gewerbestandort bestehen erhebliche Vorbelastungen, die durch die Planung nicht dauerhaft zu erheblichen Beeinträchtigungen, auch auf den umliegenden Landschaftsraum, führen.

c) Bewertung

Das Vorhaben führt voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaftsbild und Erholung.

2.3.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der

a) Bauphase

Auswirkungen Während weiterer Bauphasen ist für die angrenzende Nachbarschaft durch An- uns Abtransport und die Baustelle selbst mit temporären Lärmimmissionen zu rechnen.

b) Betriebsphase

Auswirkungen <u>Lärm:</u>
Zur Ermittlung und Bewertung der Immissionssituation auf und im Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt (ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Zwischenbericht 2, Mai 2019). Dieser Bericht wurde redaktionell konzentriert auf das Plangebiet fortgeschrieben: Berichtfassung Stand Februar 2025.

Zur Konfliktvermeidung sowie zur Steuerung einer verträglichen Gebietsentwicklung im Geltungsbereich selbst sowie in Abstimmung mit bestehender Wohnbauentwicklung am Südrand Allmendingen wie auch der geplanten Wohnbauentwicklung westlich der Bahntrasse sind Festsetzungen zu einer Emissionskontingentierung erforderlich und beabsichtigt.
Für schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet sind Maßnahmen gegen einwirkenden Verkehrs- und Schienenlärm erforderlich (passive Schallschutzmaßnahmen).

c) Bewertung

Das Vorhaben führt damit voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch/Gesundheit/Bevölkerung.

2.3.3 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der

a) Bauphase

Auswirkungen Die während der Bauphase anfallenden Abfälle und Abwässer werden nach den gesetzlichen Vorgaben (u.a. Bundes-Bodenschutzgesetz) und anerkannten Regeln der Technik fachgerecht entsorgt und behandelt. Emissionen durch Baumaschinen sind nur temporär gegeben.

b) Betriebsphase

Auswirkungen Als besondere Eigenschaft der Betriebe in den Gewerbegebieten werden Emissionskontingente, die sich aus der schalltechnischen Untersuchung ergaben, festgesetzt, zum Schutz vor gewerblichen Lärmimmissionen auf die Wohnbebauung.
Mit Maßnahmen des klimaangepassten Bauens können CO_2-Emissionen vermindert werden. Die im Gebiet üblichen anfallenden Abfälle, wie Gewerbemüll und Grünschnitt sowie Abwässer werden regelkonform entsorgt und behandelt.

c) Bewertung

Das Vorhaben führt voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf Emissionen, Abfälle und Abwässer.

2.4 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Auswirkungen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume (Arten und Biotope, biologische Vielfalt)		X	
Boden		X	
Fläche		X	
Wasser		X	
Klima/Luft		X	
Landschaftsbild und Erholung		X	
Mensch/Gesundheit		X	
Kultur-/Sachgüter		X	
Natura 2000		X	
Emissionen, Abfälle, Abwässer		X	
Erneuerbare Energien		X	
Pläne		X	
Luftqualität		X	
Wechselwirkungen		X	

3 Geplante Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Gemäß §14 BNatSchG gelten alle Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, welche die Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigen können als Eingriff. Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen, unvermeidbare sind auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.
Im Umweltbericht sind Maßnahmen zu formulieren, mit denen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden können, wobei sowohl die Bauphase, als auch die Betriebsphase abzudecken ist.

Die bisher bestehenden Festsetzungen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie artenschutzrechtliche Maßnahmen, Eingrünungsmaßnahmen, Pflanzgebote und –bindungen, Maßnahmen zum Schutz von Boden und Grundwasser werden aus den bestehenden Bebauungsplänen übernommen und im neuen Gesamtplan erneut festgesetzt. Für das Schutzgut Mensch/Gesundheit ist als wichtigste Maßnahme die Lärmemissionskontingentierung zu nennen.

4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Überplanung des Gesamtgewerbegebiets Riedäcker werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Konfliktreduzierung der Lärmimmissionen geschaffen.

5 Zu erwartende Umweltauswirkungen aufgrund der Anfälligkeit von zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Die im Plangebiet zulässigen Vorhaben bedingen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen. Potenziell möglich sind Auswirkungen auf die Umwelt, z.B. bei Bränden oder Unfällen, bei denen umweltgefährdende Stoffe freigesetzt werden (chemische Verbindungen, Gase, Explosionen).

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

6.1.1 Methodik des Umweltberichts

Grundlage für den Umweltbericht bildet Anlage 1 zu den § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB.
Die Bewertung des Bestandes und des Eingriffs erfolgt nach der Methodik der LfU Baden-Württemberg (2005). Demnach werden die Funktionserfüllungen der Schutzgüter Arten/Biotope, Wasser, Klima/Luft und Landschaft in fünf Stufen von „sehr hoch“ über „mittel“ bis „sehr gering“ bewertet. Für das Schutzgut Boden erfolgt die Bewertung analog zum Heft „Bodenschutz 24“ (LUBW, 2012). Die Schutzgüter Fläche, Mensch/Gesundheit, Kultur-/Sachgüter sowie die weiteren Umweltbelange werden verbal-argumentativ bewertet.

Bewertungsstufen und deren Bedeutung					
Schutzgut Boden		**Schutzgüter Arten/ Biotope, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild**			
Wertstufe	Bewertung	Wertstufe	Bewertung	Bedeutung für den Naturhaushalt	Erheblichkeit
4	sehr hoch	5	sehr hoch	besondere	erheblich
3	hoch	4	hoch		
2	mittel	3	mittel	allgemeine	
1	gering	2	gering	geringe	unerheblich
0	sehr gering	1	sehr gering		

Aufgrund dieser Bewertung und einer Empfindlichkeitsermittlung gegenüber der Planung erfolgt im Umweltbericht die Festlegung der durch die Planung erheblich beeinträchtigten Schutzgüter, die in einer Konfliktanalyse weiterbearbeitet werden. Anschließend werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen vorgeschlagen.

6.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Informationen

Bedeutende Schwierigkeiten in der Zusammenstellung der Informationen haben sich nicht ergeben.

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

Folgende Überwachungsschwerpunkte sind zu sehen:

- Einhaltung des Bau- und Planungsrechtes
- Überwachung der Baumaßnahmen
- Überwachung des Versiegelungsgrades der Bau- und Verkehrsflächen
- Überwachung der Abführung des Niederschlagswassers
- Überwachung der Pflanzgebote und planinternen Maßnahmenflächen

6.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Gemeinde Allmendingen plant die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Steuerung der städtebaulichen Gewerbeentwicklung am Standort Riedäcker.

Die Aufstellung des Bebauungsplans macht die Erstellung eines Umweltberichtes nach dem §§ 2 (4) und 2a BauGB erforderlich.

Im überwiegenden Teil des Plangebiets erfolgen durch den Bebauungsplan unwesentliche Änderungen in Art und Maß der baulichen Nutzung. Somit entstehen keine neuen Baurechte, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Lediglich in einem Teilbereich wird die zulässige Grundflächenzahl um 0,1 und die Höhe der baulichen Anlagen erhöht. Im Übrigen setzt der Bebauungsplan Emissionskontingente für Lärmemissionen fest. Aufgrund dieser Ausgangslage ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

Die bisher bestehenden Festsetzungen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie artenschutzrechtliche Maßnahmen, Eingrünungsmaßnahmen, Pflanzgebote und –bindungen, Maßnahmen zum Schutz von Boden und Grundwasser werden aus den bestehenden

Bebauungsplänen übernommen und im neuen Gesamtplan erneut festgesetzt. Für das Schutzgut Mensch/Gesundheit ist als wichtigste Maßnahme die Lärmemissionskontingentierung zu nennen.
Die Maßnahmen sind bei vollständiger Beachtung und Umsetzung dazu geeignet, die erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft im rechtlichen Sinne auszugleichen sowie artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

6.5 Referenzliste der Quellen

REGIONALVERBAND DONAU-ILLER (2023): Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller, Satzungsbeschluss vom 05.12.2023

WICK+PARTNER ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT MBB (2021): Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen/Altheim, 1. Teilfortschreibung Gewerbe + Energie

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (2024): Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS)

LFU (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG, LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (2011): Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB

ISIS INGENIEURBÜRO FÜR SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ (2019): Lärmschutz Allmendingen Süd, Gesamtgewerbegebiet Riedäcker Allmendingen, Zwischenbericht 2, Schalltechnische Untersuchung zur Weiterentwicklung Allmendingen Süd

aufgestellt:
Stuttgart, den 09.11.2026
Studio Stadtlandschaften