Landkreis: Ostalbkreis
Stadt: Neresheim
Gemarkung: Elchingen

Bebauungsplan „Großkuchener Weg Nord III“

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Stand: 14.10.2023

Planverfasser:

PLAN WERK STADT
Landschaftsarchitekt BDLA
Andreas Walter
Deutschordenstr. 40
73463 Westhausen

Inhalt

1. Einleitung
- **1.1 Anlass**
- **1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen**
- **1.3 Vorgehensweise**
- **1.4 Abgrenzung des Untersuchungsraumes**
- **1.5 Übergeordnete Planung**

2. Beschreibung des Naturraumes
- **2.1 Naturräumliche Gliederung- Lage im Raum**
- **2.2 Geologie/Topographie**
- **2.3 Klima**
- **2.4 Vegetation**
- **2.5 Nutzung**

3. Bestandsbeschreibung und Bewertung
- **3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen**
- **3.2 Schutzgut Boden**
- **3.3 Schutzgut Wasser**
- **3.4 Schutzgut Klima**
- **3.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung**

4. Wirkungsanalyse
- **4.1 Auswirkungen auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere**
- **4.2 Auswirkungen auf den Boden**
- **4.3 Auswirkungen auf das Wasser**
- **4.4 Auswirkungen auf das Klima**
- **4.5 Auswirkungen auf das Landschaftsbild und Erholungseignung**

5 Quantifizierung des Eingriffs, Ausgleichsflächenbedarf
- **5.1 Bewertung des Bestandes der Biotoptypen**
- **5.2 Berechnung des Planwertes und Feststellung des Ausgleichsgrades**

6 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

7 Kompensationsmaßnahmen

8 AUSNAHMEANTRAG Gemäß § 30 Absatz 3 BNatSchG

9 Artenschutz

Anlage
Datenblatt der Ökokonto-Maßnahme 038
Pläne:
Bestandsplan M 1:2.000
und Maßnahmenplan M 1:2.000

1. Einleitung

1.1 Anlass

Aufgrund der gezielten örtlichen Nachfrage nach Bauflächen ist es notwendig das Baugebiet „Großkuchener Weg Nord III“ auszuweisen. Mit dem Bebauungsplan „Großkuchener Weg Nord III“ wird für die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Baufläche, der für die Bebauung, rechtliche Rahmen geschaffen.

Zunächst wurde das Baugebiet nach dem Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Nachdem dieses Verfahren nach einem Richterspruch so nicht mehr zulässig ist hat der Gemeinderat von Neresheim beschlossen hierfür den Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen.

Nach aktueller Gesetzeslage müssen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die entstehenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes berücksichtigt werden.

Um diesen grünordnerischen und ökologischen Erfordernissen gerecht zu werden ist ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, ein Umweltbericht und eine Artenschutzrechtliche Beurteilung zu erstellen.

1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Gesetzliche Grundlage für die Ausarbeitung eines Grünordnungsplanes und Umweltberichtes sind § 1a und § 2 des Baugesetzbuches und der § 14 ff. Bundesnaturschutzgesetz

Der Grünordnungsplan ist kein eigenständiger Rechtsplan, er erhält jedoch Rechtsverbindlichkeit indem er als Planbestandteil inhaltlich in den Bebauungsplan übernommen wird. Der Grünordnungsplan dient als argumentative Grundlage und kann deshalb in seiner inhaltlichen Aussage über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehen.

1.3 Vorgehensweise

Der Grünordnungsplan ist in die drei Abschnitte Bestandserfassung, Bewertung, Wirkungsanalyse und Planungsrechtliche Empfehlungen gegliedert.

Grundlage für die Bestandserfassung der Naturraumpotentiale bildet neben der Ortseinsicht:
Der Daten- und Kartendienst Online der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW)
Der Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB),
die Potentielle natürliche Vegetation von Baden-Württemberg (2013),
die ökologische Standortseignungskarte des Altkreises Aalen.

Die Naturraumpotentiale werden im Grünordnungsplan unter Berücksichtigung der bestehenden Belastungen auf ihre Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Funktionen untersucht und bewertet.

Unter der Leistungsfähigkeit sind die Funktionen der einzelnen Potentiale zu betrachten, die sie im ökologischen System erfüllen. Besitzt das Potential eine große Leistungsfähigkeit wird es hoch bewertet.

Die Empfindlichkeit wird ebenso bewertet. Ist durch den Eingriff mit einer starken Veränderung zu rechnen, wird die Empfindlichkeit mit „hoch“ eingestuft.

Durch die Überlagerung des Bestandes mit dem geplanten Vorhaben und seinen Auswirkungen ergeben sich die Konflikte.

Zur Kompensation der beeinträchtigten Funktionen der Naturgüter werden Maßnahmen entwickelt.

Den Bewertungen liegt die Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (LfU 2005) in Verbindung mit der Biotoptypenbewertung der Ökokontoverordnung Baden - Württemberg Bewertung zu Grunde.

1.4 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

1.5 Übergeordnete Planung

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. Streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von Gemeinschaftlichem Interesse, entsprechend dem Anhang IV der FFH – Richtlinie, sind im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen.

Im Regionalplan für die Region Ostwürttemberg sind für den Bereich der geplanten Baugebietserweiterung als geplante Siedlungsflächen dargestellt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim ist der geplante Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

2. Beschreibung des Naturraumes

2.1 Naturräumliche Gliederung - Lage im Raum

Die Stadt Neresheim und Elchingen liegen im östlichen Teil des Naturraumes "Albuch und Härtsfeld" auf der Ostalb. Das Gebiet gehört zu der naturräumlichen Untereinheit „Inneres Härtsfeld“. Der Naturraum zeichnet sich durch flachkuppige Erhebungen und Senken aus. Die Kuppen bei Neresheim erreichen 550 bis 630 m, die Senken 480 bis 500 m ü. NN. Das Plangebiet in Elchingen liegt zwischen 600 und 607 m ü NN.
Da die Schwäbische Alb ein Karstgebiet ist, versickert das Niederschlagswasser sehr rasch und fließt im unterirdischen Hohlraumsystem den Karstquellen zu, aus denen auch die Egau gespeist wird.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt mit der Größe von ca. 2,49 ha am westlichen Rand von Elchingen.

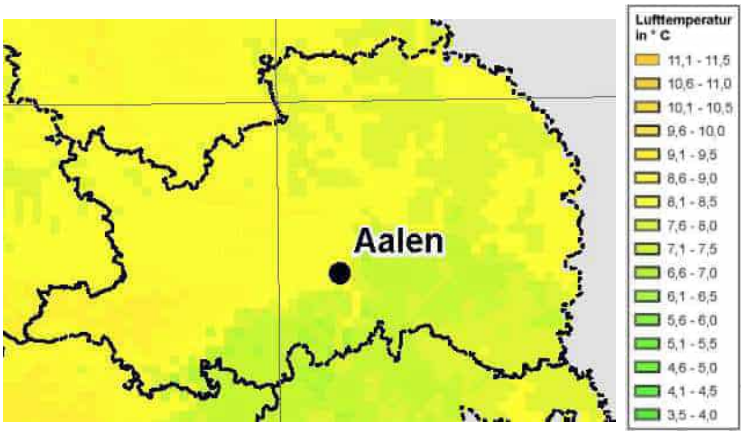
2.2 Geologie / Topographie

Die Schwäbische Alb entstand vor ca. 136 - 195 Mill. Jahren während des Jurazeitalters. Im Untersuchungsgebiet steht die weitgehend erhaltene Weißjura-Zeta-Füllung (Schichtkalke und Mergel) als oberste Schicht des Juras, an. Die bis 290 m dicke Weißjuraschicht zeichnet sich durch starke Klüftigkeit und der damit verbundenen hohen Wasserdurchlässigkeit aus.

Die Böden des Weißjuras sind je nach Topographie flach bis mittelgründige Kalkverwitterungslehme und lehmige Flieserden.
Im Untersuchungsbereich herrschen Pararendzina und Rendzina aus Mergel- und Kalkstein, z. T. von geringmächtiger Fließerde überdeckt mit mittlerer Durchlässigkeit vor.

Das Relief des Planungsgebiets ist ein nach Norden verlaufender leichter Hang

2.3 Klima



Großklimatisch gehört die Region zum Übergangsbereich zwischen maritimen Klima mit milden Wintern, kühlen Sommern, höherer Luftfeuchtigkeit und andererseits kontinentalem Klima mit kalten Wintern, warmen Sommern und geringerer Luftfeuchtigkeit.

Die vorherrschenden Winde kommen in Neresheim vornehmlich aus westlicher und südwestlicher Richtung.
Die jährlichen Niederschläge betragen 900 - 950 mm.
Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt zwischen 7,5 und 8,0° C.
Die mittlere Dauer der Vegetationszeit beträgt 210- 217 Tage.

2.4 Vegetation

Die Vegetation die sich ohne Einfluss des Menschen an dem Standort entwickeln würde, wird als Potentielle Natürliche Vegetation bezeichnet. Das gesamte Gebiet wäre von einem Wald bedeckt. Pflanzensoziologisch wäre dies ein Waldmeister-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Waldgersten-Buchenwald; örtlich Hainsimsen--Buchenwald Hauptbaumarten sind Rotbuche, Feld-, Spitz- und Bergahorn, Esche, Bergulme, Sommerlinde, Mehlbeere und Eibe als Bäume.
Als Sträucher kommen Haselnuss, Graugrüne Rose, Weinrose, Ein- und Zweigriffliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Rote Heckenkirsche, Seidelbast, Roter Holunder, Kreuzdorn, Wolliger Schneeball, Liguster, Wachholder und Gemeines Pfaffenhütchen vor.

2.5. Nutzung

Das Planungsgebiet wird hauptsächlich landwirtschaftlich (Acker und Wiese) intensiv genutzt. Daneben gibt es noch einen Grünweg sowie einen kleinen Teil der bestehenden Siedlung die innerhalb des Geltungsbereiches liegen.
Rest einer Streuobstwiese und eine Hecke.

3. Bestandsbeschreibung und Bewertung

Den Bewertungen liegt die „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ (LfU 2005) in Verbindung mit der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg vom Dezember 2010 zu Grunde.

3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Untersuchungsraum treten folgende Lebensräume auf:

Ackerflächen
Diese nehmen den größten Teil des Planungsgebietes ein. Dieser Acker sind unter dem Einsatz von Spritzmitteln floristisch verarmt. Aufgrund des geringen Lebensraumangebotes und der hohen Vorbelastung, sind Äcker in ihrer Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit für den Naturhaushalt mit **„gering“** zu bewerten.

Entsprechend nach dem Leitfaden zur „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ sind die nordöstlichen und im mittleren Bereich des Planungsgebietes liegenden Äcker dem Biotoptyp 37.10 Acker, mit einem Grundwert von 4 Ökopunkten (ÖP), zuzuordnen.

Intensiv genutzte Wiese
Die intensiv bewirtschafteten Wiesen, liegen im mittleren südöstlichen Bereich des Planungsgebietes. Diese sind durch mehrmalige Mahd sowie mäßig bis starke Düngung gekennzeichnet. Durch diese Nutzung ist die Artenzusammensetzung verarmt. Nur schnittresistente Arten können sich durchsetzen. Pflanzensoziologisch können die Wiesen zu den Glatthaferwiesen gestellt werden.
In Verbindung mit den angrenzenden Flächen und Strauchgehölze bilden sie Nahrungsbiotope. Die Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt und ihre Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen ist mit **„gering-mittel“** einzustufen. Entsprechend dem Leitfaden sind die Fettwiesen mittler Standorte Wirtschaftswiesen dem Biotoptyp 33.41, mit einem Grundwert von 10 ÖP, zuzuordnen.

Grasweg
Zur Erschließung und Abgrenzung zwischen der Ackerfläche und der Wiesenfläche verläuft ein Grasweg.
Die Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt und ihre Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen ist aufgrund der Belastung mit **„gering“** einzustufen. Entsprechend dem Leitfaden ist der Grasweg dem Biotoptyp 60.25, mit einem Grundwert von 6 ÖP, zuzuordnen.

Bestehende Siedlung (Gebäude Straße und Garten)
Ein geringer Teil des Geltungsbereiches umfasst auch noch die bestehende Siedlung Die Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt und ihre Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen ist aufgrund er Belastung mit **„sehr gering“** einzustufen. Entsprechend dem Leitfaden sind die Gebäude und Straßen (Biotoptyp 60.10 und 60.20), mit einem Grundwert von 1 ÖP, und die Gartenflächen (Biotoptyp 60.60) mit einem Grundwert von 6 ÖP zuzuordnen.

3.2 Schutzgut Boden

Der Boden trägt durch seine verschiedenen Funktionen entscheidend zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bei. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit entscheidet über das Pflanzenwachstum. Die Fähigkeit Niederschläge aufzunehmen beeinflusst das Abflussverhalten. Diese Eigenschaft bestimmt letztendlich den Wasserhaushalt einer Landschaft. Die Fähigkeit des Bodens Schadstoffe zu binden, schützt unser Grund- und Oberflächenwasser und verhindert auch die Anreicherung von Schadstoffen in Pflanzen.
Im Planungsgebiet stehen flach bis mitteltiefe Pararendzina und Rendzina an.

o7 Pararendzina und Rendzina aus Mergel- und Kalkstein, z. T. von geringmächtiger Fließerde überdeckt			
Zeile	**Bodenfunktion**	**Wertigkeit**	**Einstufung**
1	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	gering bis mittel	1,5
2	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	gering bis mittel	2,0
3	Filter und Puffer	mittel bis hoch	2,5
		Wertstufe insgesamt	**1,83**

(Erläuterung zur Einstufung: 1 = gering und 4 = sehr hoch)
Die Wertstufe des Bodens ergibt sich aus dem Durchschnitt der Einstufung der Zeile1-3.

3.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer gibt es im Untersuchungsgebiet nicht. Das Karstgebiet der Schwäbischen Alb führt im Untergrund mehrere großräumige und mächtige Tiefenkarstwasserkörper. Der Planungsbereich gehört zum Einzugsbereich der Egau.

Der Planbereich “Großkuchener Weg Nord III“ befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes zum Schutz der Grundwasserfassung des Zweckverbandes Landeswasserversorgung im Egautal.

Die flach bis mäßig tiefgründigen Pararendzina und Rendzina haben eine mittlere Durchlässigkeit.

In unversiegeltem Zustand versickert ein Teil des Niederschlags und dient somit der Grundwasserneubildung.

Aufgrund der mittleren Durchlässigkeit und der Ergiebigkeit ist die Leistungsfähigkeit für das Schutzgut Wasser mit **„mittel“** einzustufen; ebenso die Empfindlichkeit, da die Deckschichten hohe Filterwirkung aufzeigen.

3.4 Schutzgut Klima

Das Planungsgebiet besitzt in seiner unversiegelten Form die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund der Lage ist die Fläche für die Kaltluftversorgung des Ortes nicht von Bedeutung. Deshalb ist die Leistungsfähigkeit des Klimapotentials und die Empfindlichkeit mit **"gering"** einzustufen.

3.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung

Der Untersuchungsraum liegt am westlichen Ostrand von Elchingen.
Eine Bebauung des Bereiches wird zu einer Veränderung des Landschaftsbildes beitragen, insbesondere für den Ortsrand und dessen Einbindung in die Landschaft.

Aufgrund der Nähe zum Ort wird dieser Bereich für die Feierabenderholung und zum Spazieren gehen genutzt.

Aufgrund der topographischen Lage hat das geplante Baugebiet keine Fernwirkung. Deshalb ist die Leistungsfähigkeit des Gebietes bezüglich der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft mit **"mittel"** einzustufen, ebenso die durch Veränderungen der näheren Umgebung betroffene, Empfindlichkeit.

4. Wirkungsanalyse

Beschreibung der Auswirkungen durch die Bebauung

Flächenbilanz des Bebauungsplanes:

Größe des Plangebietes:	ca. 2,49 ha	100,0 %
Nettobaufläche:	ca. 1,65 ha	66,3 %
Verkehrsfläche:	ca. 0,29 ha	11,6 %
Grün- und Ausgleichsfläche	ca. 0,55 ha	22,1 %

4.1 Auswirkungen auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere

Vorübergehende Beeinträchtigung (Baubedingte Wirkfaktoren):

- Bewegungsunruhe und Lärm durch Betriebsvorgänge während der Bauphase
- Beeinträchtigung angrenzender Flächen durch Baustelleneinrichtung und Anlage von Lagerflächen

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung (Anlage- und Betriebsbedingte Wirkfaktoren):

- Verlust der landwirtschaftlichen Flächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (Zerstörung der Bodenbiozönose)
- Verlust von Streuobstbäumen und Hecken
- Störung der Tierwelt angrenzender Flächen, andauernde Emission von Licht, Staub und Lärm
- Flächenzerschneidung und Funktionstrennung von Lebensräumen

4.2 Auswirkungen auf den Boden

Vorübergehende Beeinträchtigung (Baubedingte Wirkfaktoren):

- Abschwemmung von Bodenmaterial während der Bauphase
- Gefährdung von Boden und Grundwasser durch Schadstoffeintrag in der Bauphase
- Beeinträchtigung von Böden durch Zufahrten und Lagerplätze während der Bauphase

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen (Anlage- und Betriebsbedingte Wirkfaktoren):

- Verlust von gewachsenem Boden mit all seinen Funktionen durch Versiegelung und Entfernung des Bodens (Zerstörung des Bodengefüges, Verlust der Stoffrückhalte- und Filterkapazität)
- Verlust von Ertragsflächen für die Landwirtschaft
- Bodenverdichtung im Zuge des Baubetriebes
- Veränderung der Bodenhorizontierung durch Boden Auf- und Abtrag

4.3 Auswirkungen auf das Wasser

Vorübergehende Beeinträchtigung (Baubedingte Wirkfaktoren):

- Eingriff in die Grundwasserdeckschichten durch die Baugrube und Erschließungsarbeiten

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen (Anlage- und Betriebsbedingte Wirkfaktoren):

- erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser durch Bodenversiegelung und erhöhte hydraulische Belastung des Vorfluters
- Durch die Abgrabung und Aufschüttung des Geländes Zerstörung der bestehenden Schichtwasserhorizonte und –zusammenhänge
- Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung
- erhöhter Eintrag von belastetem Wasser in die Kanalisation und Kläranlage

4.4 Auswirkungen auf das Klima

Vorübergehende Beeinträchtigung (Baubedingte Wirkfaktoren):

- Eintrag von Schadstoffen in die Luft durch Baumaschinen

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen (Anlage- und Betriebsbedingte Wirkfaktoren):

- Verlust der Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet
- Windfeldstörungen durch die Bebauung
- Veränderung des Kleinklimas durch Aufheizung, bedingt durch Gebäude und versiegelte Flächen
- Eintrag von Schadstoffen in die Luft durch den Hausbrand, Produktionsemissionen (Staub) und dem erhöhten Verkehrsaufkommen

4.5 Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung

Vorübergehende Beeinträchtigung (Baubedingte Wirkfaktoren):

- Bewegungsunruhe und Lärm durch Betriebsvorgänge während der Bauphase
- Beeinträchtigung der Erholungseignung durch Baustelleneinrichtung und Lagerflächen.

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen (Anlage- und Betriebsbedingte Wirkfaktoren):

- starke Veränderung der Ortsrandsituation durch die Bebauung
- Veränderung der natürlichen Topographie durch Boden Auf- und Abtrag
- Unterbrechung der gewohnten Sichtbeziehungen
- Zerstörung von Raumwirkungen
- Erhöhtes Verkehrsaufkommen
-

5. Quantifizierung des Eingriffs, Ausgleichsflächenbedarf

5.1 Bewertungen des Bestandes der Biotoptypen

Folgende Tabelle stellt den flächenmäßigen Umfang des Eingriffs dar. In der Tabelle ist eine Statistik der Flächennutzungen enthalten. Als Eingriffsfläche wird die Bebauungsplanfläche bilanziert.
Die Bewertung wurde vorgenommen gemäß *Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Abgestimmte Fassung August 2005 in Verbindung mit der Biotopwertliste der Ökokontoverordnung vom Dezember 2010*

Tabelle zur Berechnung des Bestandswertes: Bebauungsplan „Großkuchener Weg Nord III“					
Bestand Biotoptyp (Biotoptypnummer)	Grund-wert	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biotop-wert	Fläche ca. in m²	Bilanzwert ÖP
Acker (37.10)	4		4	14.918	59.672
Grasweg (60,25)	6		6	732	4.392
Fettwiese mittlerer Standorte (33.41	10		10	8.554	85.540
Garten (60.60)	6		6	490	2.940
Gebäude (60.10)	1		1	70	70
Straße / Platz (60.20)	1		1	148	148
Summe naturschutzfachlich				24.912	**152.762**
Bodenfunktion					
Bestand	Bewertungs-klassen für die Boden-funktion	Wertstufe (Gesamt-bewertung der Böden)	Öko-punkte	betroffene Fläche ca. in m²	Bilanzwert ÖP
o7 Pararendzina und Rendzina aus Mergel- und Kalkstein, z. T. von geringmächtiger Fließerde überdeckt	1,5 1,5 2,5	1,83	7,32	24.764	181.272
o7 Pararendzina und Rendzina aus Mergel- und Kalkstein, z. T. von geringmächtiger Fließerde überdeckt Straßen und Plätze	0 0 0	0	0	148	0
Summe Bodenschutz					**182.356**
Gesamtsumme					**334.034**

Die bewerteten Flächen sind lagemäßig dem beigefügten Bestandsplan zu entnehmen.

5.2 Berechnung des Planwertes und Feststellung des Ausgleichsgrades

Dem geplanten Eingriff stehen folgende Maßnahmen gegenüber, die die Funktionen der beschriebenen Naturraumpotenziale ausgleichen werden

Tabelle zur Berechnung des Planwertes: Bebauungsplan „Großkuchener Weg Nord III“			
Planung Biotoptyp (Biotoptypnummer)	Planungswerte	Fläche ca. in m²	Bilanzwert ÖP
** Bauwerke (60.10)	1	6.590	6.590
** Gärten (60.60)	6	9.884	59.304
Straßen (60.20)	1	3.109	3.109
Grasweg (60,25)	6	1.029	6.174
Versickerungsmulde (ohne Heckenpflanzung) Sonstige Hochstaudenflur (35.43)	16	2.288	36.608
Flächenhaftes Pflanzgebot zur Ortsrandeingrünung auf öffentlicher und privater Grünfläche Hecken mittlerer Standorte (41.22) (pfg3, pfg4 und pfg5)	14	1.772	24.808
Verkehrsgrün (60.60)	6	240	1.440
Pflanzgebot Baumpflanzung (Straßenbegleitbäume und Privatbäume pfg1 und pfg2)	400	81 Stk.	32.400 22.400
Summe			**170.433**

Eingriff in die Bodenfunktion					
o7 Pararendzina und Rendzina aus Mergel- und Kalkstein, z. T. von geringmächtiger Fließerde überdeckt					
Zustand	Bewertungs-klassen für die Boden-funktion	Wertstufe (Gesamt-bewertung der Böden)	Öko-punkte	Fläche ca. in m²	Bilanzwert ÖP
Unversiegelt	1,5 1,5 2,5	1,83	7,32	14.973	109.602
Vollständig versiegelt (Abwertung um 100 %)	0 0 0	0	0	9.999	0
Summe Bodenschutz					**109.602**
Gesamtsumme					**280.035**

** Gemäß der Baunutzungsverordnung darf maximal 40 % der Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdecket sein (Grundflächenzahl GRZ 0,4) Daraus resultiert, dass 60 % der Fläche gärtnerisch zu gestalten sind. Bezogen auf die Fläche, auf der neues Baurecht entsteht (Nettobaufläche 16.474 m²) sind 9.884 m² gärtnerisch zu gestalten und max. 6.590 m² mit Bauwerken überstellt.

Die bewerteten Flächen sind lagemäßig der beigefügten Karten zu entnehmen.
Der Eingriff ist durch diese Maßnahmen rechnerisch zu 83,83 % ausgeglichen.

Die fehlende Differenz von 53.999 ÖP wird mit dem Ökokonto der Stadt Neresheim verrechnet. Hierfür wird die Maßnahme 038 zugeordnet. Das Datenblatt der Maßnahme 038 findet sich im Anhang

Auszug aus dem Ökokonto der Stadt Neresheim

Lfd. Nr. Datum	Ausgleichsmaßnahme	Gemarkung	Flur-stück	Größe (m²)	Öko-punkte	Eingriffszuordnung / Ausgleichsflächenbedarf	Rest Ökokonto
038	**Erweiterung eines Magerasens** Gemk.: Dorfmerkingen Fl.St.: Teilfläche 1030	Dorfmerkingen	Teilfläche 1030	11314 m²	**215.326**	BPlan "Reichertstal IV" in Elchingen - 141.076 ÖP BPlan "Großkuchener Weg Nord III" in Elchingen - 53.999 ÖP	Stand Oktober 2023 **20.251**
27.10.2021	11.314 m², **Wert Ökokonto 215.326 ÖP**						

6. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

1. Verminderung der Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Beläge

   Die Pflicht zur wasserdurchlässigen Befestigung von (grundwasserunschädlichen) Stellplätzen dient der Verminderung der Bodenversiegelung.

2. Anlagen zum Sammeln, Verwenden und oder Versickern bzw. Verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers

   Die bisherige Nutzung der Fläche wird durch die Ausweisung als Baufläche wesentlich verändert. Die Zunahme an versiegelter Fläche hat eine vermehrte Oberflächenwasserableitung und dadurch eine höhere Belastung des Kanalnetzes zur Folge. Dies bedeutet, dass immer öfter im Regenfall die jeweiligen Regenüberlaufbauwerke anspringen und die Wassermengen schubweise in den Vorfluter abgeben. Die Folge sind ökologische Nachteile im jeweiligen Vorfluter.

   Mit der gesonderten Fassung des Dachwassers und Ableitung über den Regenwasserkanal zum Versickerungsbecken bleibt das unverschmutzte Regenwasser in der Landschaft für die Grundwasserneubildung erhalten.
   Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers darf nur unbedenkliches Baumaterial (z.B. kein unbeschichtetes Metalldach) verwendet werden, damit keine Auswaschung und Anreicherung von Schadstoffen in Boden und Grundwasser erfolgt.

3. Bodenversiegelung auf ein unvermeidbares Maß beschränken

   Entsprechend dem Bodenschutz gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

4. Zügige Durchführung der Erschließungs- und Baumaßnahmen

Die Erschließungs- und Baumaßnahmen sollen zügig durchgeführt werden, damit die abiotischen Beeinflussungsfaktoren (z.B. Lärm und Staubentwicklung) nur in geringer Zeit den Naturhaushalt beeinträchtigen.

5. Abtrag und Sicherung des Oberbodens

Auf den Schutz des Mutterbodens wird auf § 202 BauGB sowie der DIN 18915, Ziff. 6.3 und 6.6 hingewiesen. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gemäß DIN 18915 abzuschieben, zu sichern und den Anforderungen entsprechend zu lagern. Geplante Grünflächen sollen nicht überfahren und nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden. Mit dieser Maßnahme wird der Oberboden nicht verdichtet und bleibt als Anbaufläche nutzbar. Nicht mehr benötigter Oberboden wird für anderer Maßnahmen (Bodenverbesserung oder Entsiegelungsmaßnahmen) verwendet.

6. Verwertung des ausgehobenen Bodenmaterials

Da die EGFH Höhe der geplanten Gebäude höher als das Gelände liegt kann der Erdaushub auf dem Baugrundstück wieder eingebaut werden. Dies führt zu einer Entlastung der Erddeponien. Überschüssiger Oberboden kann im Rahmen anderer Baumaßnahmen abtransportiert und weiterverwendet werden.

7. Fällmaßnahmen ausschließlich im Winter

Eine möglicherweise notwendige Fällung von Gehölzen soll in den Wintermonaten ausschließlich in der Zeit nach dem 1. Oktober eines Jahres und vor dem 1. März des Folgejahres erfolgen.

8. Verwendung von insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung

Lichtemissionen werden durch die Verwendung insektenfreundlichen LED-Leuchten vermindert. Dies ist vorteilhaft für nachtaktive Tiere, v.a. Insekten. Daneben verbrauchen diese Lampen weniger Strom, so dass gleichzeitig ein allgemeiner Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

7. Kompensationsmaßnahmen

7.1 Pflanzgebot Baumpflanzung (Nr. 10.1 und 10.2 des Textteil Bebauungsplan pfg 1 und pfg 2)

Zur Gestaltung und Durchgrünung des Baugebietes sind Laubbäume zu pflanzen. Das Gebiet fördert mit der Pflanzung standortgerechter Bäume seine natürlich vorkommende Vegetation und greift einer Verfremdung der Landschaft durch landschaftsuntypische Arten vor, außerdem bilden sie Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Anzupflanzen sind die im Bebauungsplan mit Pflanzgenbot festgesetzten Bäume. Hierzu sind einheimische standortgerechte Laubbäume, oder hochstämmige Obstbäume zu verwenden. Diese sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
Die Maßnahme dient zum Ausgleich des Eingriffes in das Landschaftsbild außerdem zum Ausgleich des Verlusts an Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Anzupflanzen sind großkronige Laubhochstamm Bäume zwei- bis dreimal verpflanzt, Stammumfang 16-18, z.B.:
Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Berg-Ulme (Ulmus glabra), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Mehlbeere (Sorbus aria), Feldahorn (Acer campestre), sowie hochstämmige Obstbäume, wie Apfel, Sauerkirsche, Birne, Zwetschge lokaler Sorten.

Auf den Privatgrundstücken sind ja angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum ein Hochstamm – Obstbaum anzupflanzen. Anzupflanzen sind mindestens 3mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume (autochthones Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis schwäbische / fränkische Alb) gemäß obiger Pflanzliste.
Ersatzweise können anstatt eines Baumes 10 einheimische, standortgerechte Sträucher folgender Arten angepflanzt werden: Hasel, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Wolliger Schneeball, Liguster, Weinrose, Pfaffenhütchen, Holunder.
Entsprechend dem Leitfaden haben die Einzelbäume (Biotoptyp 45.10-45.30a) einen Planungswert von 400 ÖP (5ÖPx(65[cm]+15[Stammumfang])). Die Bäume werden durch ein Pflanzgebot festgesetzt.
Straßenbegleitbäume und bei Versickerungsmulde (16 Stk.).
Bäume Privatgrundstück (56 Stk.).

7.2 Pflanzgebot Hecke auf privaten Grünflächen (Nr. 10.3, 10.4 und 10.5 Textteil Bebauungsplan pfg 3, pfg 4 und pfg 5)

Bei der Bebauung wird der Ortsrand neun gebildet. Zur Einbindung in die Landschaft wird auf privaten Grünflächen die Bepflanzung mit Sträuchern festgelegt.

Zur Einbindung und Eingrünung des Gebietes werden die Randbereiche mit einer ein- bis zweireihigen Hecke, mit einem Reihenabstand von 1,0 m eingepflanzt.

Anzupflanzen sind mindestens 2mal verpflanzte Sträucher (autochthones Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis schwäbische / fränkische Alb) folgender Arten:
Haselnuss (Corylus avellana), Hainbuche (Carpinus betulus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gemeines Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Trauben-Holunder (Sambucus racemosa), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana).
Die Eingrünung des Baugebietes soll den Eingriff ins Landschaftsbild Klima und Boden ausgleichen.

Diese Ausgleichsmaßnahme hat eine Fläche von 1.772 m²
Entsprechend dem Leitfaden zur „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ hat die Feldhecke (Biotoptyp 41.22) einen Planungswert von 14 ÖP. Die Feldhecke wird durch ein Pflanzgebot festgesetzt.

7.3 Entwicklung einer artenreichen Wiese/Hochstaudenflur [Versickerungsbecken] (Nr. 10.3, 10.4 und 10.5 Textteil Bebauungsplan pfg 3, pfg 4 und pfg 5)

Auf der in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichneten Fläche (Beckensohle) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist eine extensive, artenreiche Grünfläche durch folgende Maßnahmen zu entwickeln:
Ansaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung für wechselfeuchte Standorte (Artenliste s. Anhang), 2 x jährliche Mahd (erste Mahd ab 01. Juni). Das Mähgut ist abzutransportieren. Jegliche Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind zu vermeiden.
Hinweis: Beim Aufbau der aus wasserwirtschaftlichen Gründen erforderlichen 30 cm starken Oberbodenschicht im Bereich der Sickerbeckensohle ist darauf zu achten, dass hier eher nährstoffarme Standortsverhältnisse entstehen.

7.4 Externe Ausgleichsmaßnahme

Zum Ausgleich des verbleibenden Defizits durch den Eingriff wird die **Ökokonto-Maßnahmen 038 Erweiterung eines Magerrasens** des kommunalen Ökokontos der Stadt Neresheim als externe Ausgleichsmaßnahmen herangezogen. Von der Maßnahme 038 werden 53.999 Ökopunkte abgebucht.
Die Datenblätter mit Beschreibung und Bewertung der Maßnahmenflächen sind angehängt.

ANLAGE: Datenblatt der Ökokonto-Maßnahme 038
Externe Ausgleichsflächen

Ökokonto: Einbuchung

Maßnahme: Erweiterung eines Magerrasens

Lfd. Nr.: *038*

Einbuchungsdatum: 27.10.2021

Gemk.: Dorfmerkingen

Flst.: Teil von 1030 **Größe:** 11.314 m²

Lage: Ungefähr 1 km südöstlich von Dorfmerkingen

Eigentümer: Stadt Neresheim

Rechtliche Sicherung:
im Besitz der Stadt Neresheim

Foto/Lageplan:

1

Ökokonto: Einbuchung

Maßnahme: Erweiterung eines Magerrasens

Lfd. Nr.: *038*

Einbuchungsdatum: 27.10.2021

Bestandsbeschreibung Stand: 08.10.2019

Die als Acker intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche auf dem Flurstück 1030 ist unter dem Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln floristisch verarmt. Aufgrund des geringen Lebensraumangebotes, sind die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen in ihrer Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit für den Naturhaushalt mit **„gering“** zu bewerten.

Die Maßnahme bezieht sich nur auf die gelb umrandete Fläche, die biotopkartierte Magerrasenfläche wird nicht in die Maßnahme miteinbezogen.

Bewertung der Bestandsfläche:
Entsprechend nach dem Leitfaden zur „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ ist der Acker dem Biotoptyp 37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation und dem Grundwert von 4 Ökopunkten (ÖP) zuzuordnen.

Bei einer Fläche von 11.314 m² ergibt sich ein Wert von 45.256 ÖP.

In der Summe: 45.256 ÖP

Ziel:

Schaffung eines Lebensraumes für Tiere und Pflanzen, Boden und Grundwasserschutz

Verbesserte Funktionen:

X Bodenschutz	**X** Biotopvernetzung	**X** Landschaftsbild
☐ Erosionsschutz	**X** Grundwasserschutz	☐ Lokalklima
X Arten- und Biotopschutz	☐ Einzelartenschutz von	☐ Windschutz

Ökokonto: Einbuchung

Maßnahme: Erweiterung eines Magerrasens

Lfd. Nr.: *038*

Einbuchungsdatum: 27.10.2021

Maßnahme:

Auf der Ackerfläche (Teilfläche Flurstück 1030) wird ein Magerrasen basenreicher Standorte entwickelt.

Durch die entsprechende Pflege (Schafbeweidung) wird langfristig der gewünschte Vegetationstyp erreicht. Die Beweidung soll, wenn möglich, zusammen mit der bereits als Biotop kartierten Magerrasen-Fläche auf dem Flurstück 1030 erfolgen.

Folgende Vorgehensweise ist geplant:

- Ansaat der Fläche mit Heudrusch der angrenzenden Fläche oder gebietsheimischem Saatgut für Magerrasen (z.B. Mischung 05 Mager- und Sandrasen der Rieger-Hofmann GmbH)
- Pflege durch Schafbeweidung
- Keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden und mineralischem Dünger, Gülle oder Festmist.

Bewertung der Maßnahmenfläche:
Entsprechend und in Anlehnung der Ökokontoverordnung vom 19.12.2010 des Landes Baden-Württembergs sind

Magerrasen basenreicher Standorte (Biotoptyp 36.50)
Aufgrund der Nährstoffanreicherung des Standorts durch intensive vorausgehende Nutzung
mit einem Planwert bewertet — von 21 ÖP/m²

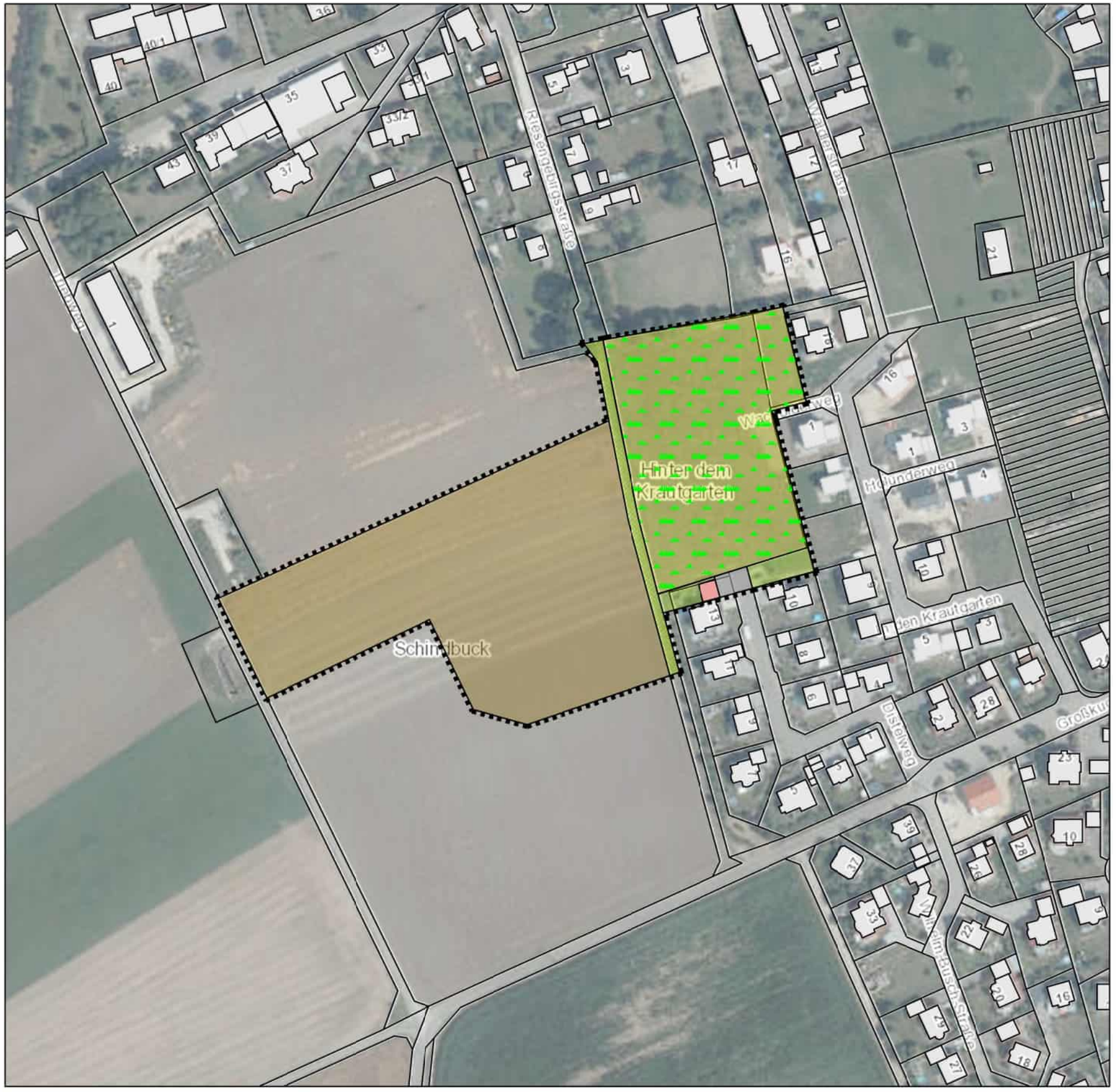
Bei 11.314 m² ergibt sich ein Wert der Maßnahmenfläche von — 237.954 ÖP

Ackerflächen auf dem Härtsfeld haben eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit. Die Umwandlung der Ackerfläche in eine Wiesenfläche wirkt sich positiv auf die Grundwassergüte aus. Deshalb ergibt sich gemäß der Ökokontoverordnung ein zusätzlicher Gewinn von 2 ÖP/m²

Bei einer Fläche von 11.314 m² ergeben sich — 22.628 ÖP

Abzüglich des Bestandwertes von — - 45.256 ÖP

Ergibt sich ein Wert für das Ökokonto von — 215.326 ÖP



Legende

Biotoptyp	Biotopnummer
Grasweg	(60.25)
Acker	(37.10)
Fettwiese	(33.41)
Garten	(60.60)
Gebäude	(60.10)
Straße/Platz	(60.20)
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	

PLAN WERK STADT
Andreas Walter Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt
Deutschordenstr. 38 73463 Westhausen
Telefon (07363) 919794 Email:walter@la-walter.de www.la-walter.de Telefax (07363) 919794

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

LANDKREIS: OSTALBKREIS
STADT : NERESHEIM
GEMARKUNG: ELCHINGEN

Bebauungsplan
"Großkuchener Weg Nord III"

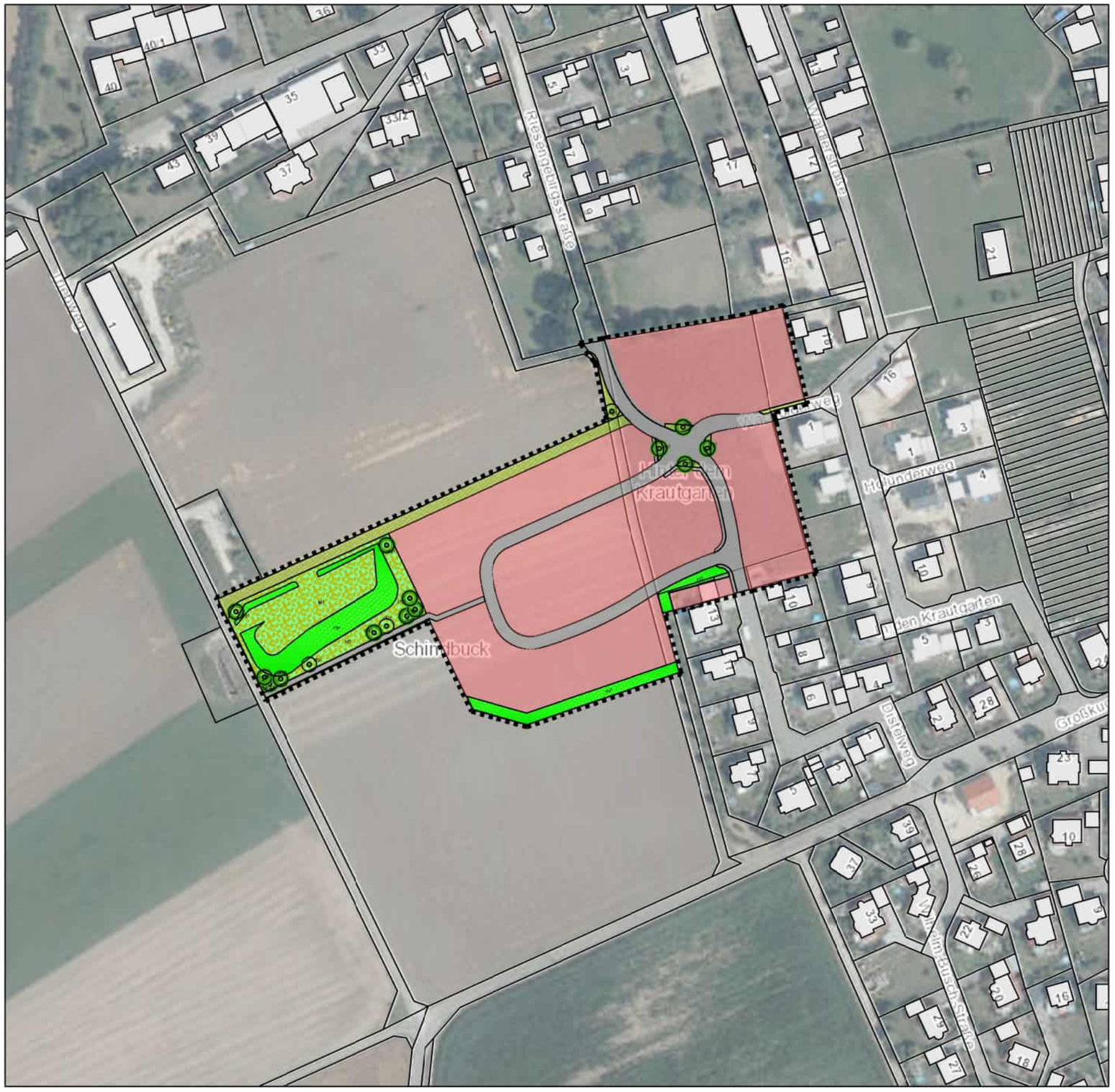
Bestandsplan

LAGEPLAN M/1:2.000

Gefertigt:
Westhausen, den 4.10.2023

Nord

0 10 20 40 60 80 100



Legende

	Biotoptyp	Biotopnummer
	Grasweg	(60.25)
	Sonstige Hochstaudenflur	(35.43)
	Hecken mittlerer Standorte	(41.22)
	Verkehrsgrün	(60.60)
	Wohnbaufläche/Garten	(60.10 und 60.60)
	Straße/Platz	(60.20)
⊙	Neupflanzung Baum	(45.10-45.30b)
▪▪▪▪▪▪▪▪▪	Geltungsbericht des Bebauungsplanes	

PLAN WERK STADT
Andreas Walter Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt
Deutschordenstr. 38 73463 Westhausen
Telefon (07363) 919794 Email:walter@la-walter.de www.la-walter.de Telefax (07363) 919794

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

LANDKREIS: OSTALBKREIS
STADT : NERESHEIM
GEMARKUNG: ELCHINGEN

Bebauungsplan
"Großkuchener Weg Nord III"

Maßnahmenplan

LAGEPLAN M/1:2.000

Gefertigt:
Westhausen, den 4.10.2023

Nord

0 10 20 40 60 80 100