

Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS- Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Landkreis Ostalbkreis
Stadt Neresheim
Gemarkung Neresheim

Entwurf

Begründung mit Umweltbericht und Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan und zur Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Im Riegel VII“

Ausgearbeitet:
Heidenheim, den 13.09.2017
Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstr. 12
89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon (07321) 9843-0
info@jung-part.de

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften	1
A1.	Erfordernis der Planaufstellung	1
A2.	Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung	1
A3.	Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse.....	2
A4.	Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	2
A5.	Der Bestand innerh. des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes..	2
A6.	Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.....	3
A7.	Erschließung und Verkehr.....	3
A8.	Bauliche Nutzung	5
A9.	Örtliche Bauvorschriften	8
A10.	Planungsstatistik	9
A11.	Kostenschätzung	9
Teil B Umweltbericht.....		10
B1.	Einleitung	10
B2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	11
B3.	Zusätzliche Angaben.....	16
Teil C Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan.....		18
C1.	Vorgehensweise bei der Ausgleichsbilanzierung und Abgrenzung.....	18
C2.	Bestandsaufnahme und Bewertung	18
C3.	Wirkungsanalyse.....	20
C4.	Quantifizierung des Eingriffs, Ausgleichsflächenbedarf.....	21
C5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich des Eingriffs nach § 1a BauGB.....	25
Teil D, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....		33
D1.	Rechtliche Grundlagen, Ansätze der saP	33
D2.	Artenschutzrechtliche Beurteilung	33
D3.	Resümee	36

A. Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

A1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gewerbeflächen "Im Riegel" sind weitgehend aufgefüllt.

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg, verbindlich seit 08.01.1998, ist die überplante Fläche als Fläche für Siedlungsentwicklung – Gewerbe - dargestellt. Dieses Gebiet wird in der Raumnutzungskarte „als neu zu erschließender bzw. ausbaufähiger regional bedeutsamer Standort für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen (bis etwa 30 ha)“ für das Unterzentrum Neresheim definiert (PS 2.5.4 (Z)). Damit ist den Belangen der Siedlungsentwicklung gegenüber denen der Landwirtschaft Vorrang eingeräumt worden. Dies umfasst auch die Ziele des LEP (PS 2.1.9 S. 3 und PS 5.3.2 (Z), wonach landwirtschaftliche Flächen nur in erforderlichem Umfang in Anspruch genommen werden sollen.

Auch der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt weist die Fläche als "Gewerbliche Baufläche" aus.

Für den flächenmäßigen Umfang der erforderlichen Erweiterungen liegt keine Bedarfsberechnung vor, die das gesamte Stadtgebiet berücksichtigt. Die notwendige Fläche leitet sich aus den geplanten Gewerbeansiedlungen ab. Eine Ableitung des Bedarfs aus der Gesamtsituation der gewerblichen Entwicklung der Stadt ist hier nicht zielführend. Vielmehr muss es Ziel sein, die Entwicklung der bestehenden örtlichen Betriebe zu sichern. Damit wird auch Vorsorge betrieben, dass keine Umsiedlung an andere Standorte stattfindet, die dann die Gefahr einer Flächenneubeanspruchung beherbergt und gleichzeitig im bestehenden Gebiet eine „Brachesituation“ hinterlässt.

Die Anbindung der überplanten Gewerbeflächen an bestehende Siedlungsflächen, hier ebenfalls an Gewerbeflächen, ist gegeben. Damit ist der Forderung des LEP (PS 3.1.9 (Z)) nach einer Ausrichtung der Siedlungsentwicklung am Bestand gegeben. Auch der Vorgabe des BauGB (§ 1 Abs. 5 S. 3, § 1a Abs. 2), die Innenentwicklung zu fördern ist Genüge getan: der Geltungsbereich fügt sich auf drei Seiten in den Bestand ein und orientiert sich an dessen städtebaulichen Vorgaben.

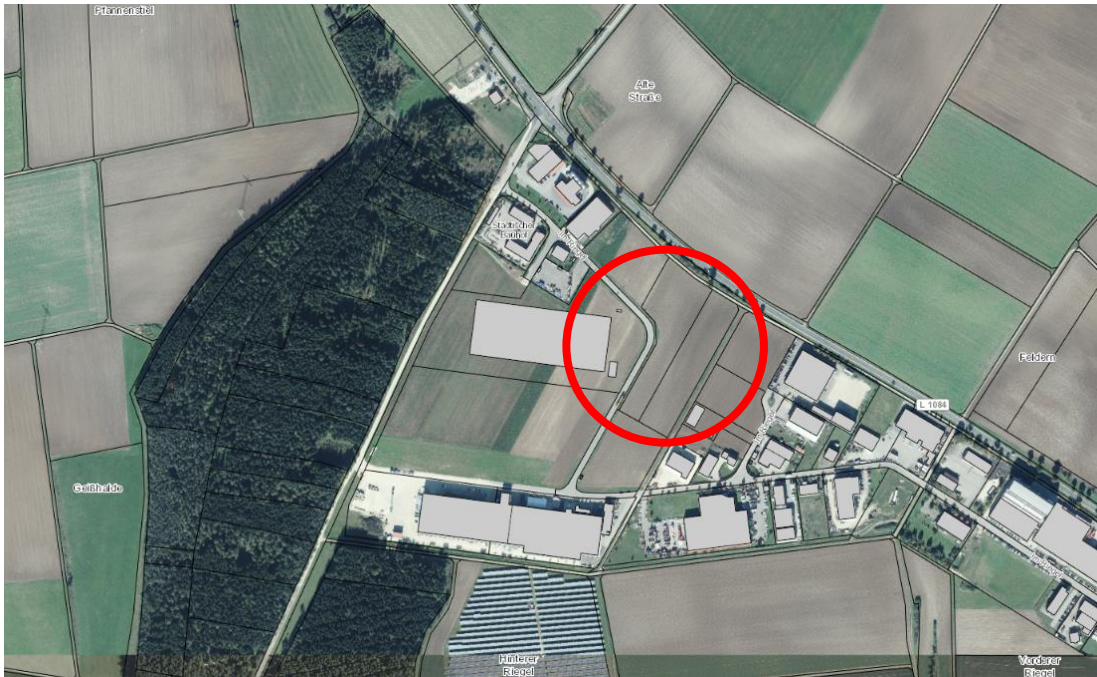
A2. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim weist die Fläche als gewerbliche Baufläche aus.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes "Im Riegel" entspricht den Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes 2010 Ostwürttemberg.

Zwar wird eine landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen, jedoch definiert der Regionalplan hier keinen schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft (PS 3.2.2.1 (G)). Mit der Darstellung des Riegels als regionalplanerisches Ziel (PS 2.5.4 (Z)) ist bereits eine übergeordnete Abwägung zugunsten der gewerblichen Entwicklung vorgenommen worden.

Zudem ist die Fläche im Riegel bereits zu einem großen Teil mit gewerblicher Nutzung besetzt. Es besteht zum Geltungsbereich nach drei Seiten eine Anschlussbebauung; damit kann das Areal als „Baulücke“ im weitesten Sinne betrachtet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans fügt sich in die Hierarchie der Landesplanung ein und setzt die Planvorgaben konsequent um.



Luftbild vom Geltungsbereich (Quelle: LUBW, ergänzt)

A3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Auf die Einfügung in die bereits bestehende örtliche Bauleitplanung ist geachtet worden. Unter Berücksichtigung der bestehenden angrenzenden Gewerbegebiete wird der Geltungsbereich als "Gewerbegebiet – GE" im Sinne des § 8 BauNVO ausgewiesen.

A4. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Planteil zu entnehmen.

A5. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

A5.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage Neresheim, südlich der L 1084 nach Elchingen. Die Entfernung zum Ortskern (Rathaus) beträgt ca. 2,6 km.

Das Plangebiet liegt zwischen 536 und 532 m ü. NN mit einem leichten Gefälle von Norden nach Süden.

A5.2 Nutzung

Das Plangebiet wird z.Zt. noch überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Durch die Herausnahme der Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung ist kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet.

A5.3 Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Neresheim hat die Flächen erworben. Es kann von einer Baulandumlegung Abstand genommen werden.

A5.4 Vorhandener Baubestand

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Bestandsgebäude.

A5.5 Vorhandene Erschließungsstraßen

Die außerhalb des Geltungsbereichs liegende Erschließungsstraße „Im Riegel“ ist bereits gebaut. Sie ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Riegel VI“ planungsrechtlich gesichert. Die mit vorliegender Planung neu ausgewiesenen Gewerbegrundstücke werden hieran angeschlossen.

A6. Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Die angrenzenden Flächen im Norden jenseits der Landesstraße sind landwirtschaftliche Flächen.

Nach Westen, Süden und Osten schließen sich bestehende Gewerbeflächen an. Über diese Gebiete bestehen durchweg Bebauungspläne. Zum Teil findet aber auch noch eine landwirtschaftliche Nutzung statt.

Im Umfeld des geplanten Gewerbegebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe, die durch die Ausweisung des Gewerbegebietes in Ihrer Entwicklung beeinträchtigt werden könnten oder von denen Emissionen ausgehen, welche erheblichen Einfluss auf das Gewerbegebiet haben.

A7. Erschließung und Verkehr

A7.1 Fließender Verkehr

Im Zuge der Gesamtkonzeption wurde die bestehende Erschließungsstraße "Im Riegel" mit der L 1084 im Nordwesten verbunden (s. Bebauungsplan „Im Riegel VI“). Damit entstand eine zweite Anbindung des gesamten Gewerbegebietes an die L 1084. Damit ist die verkehrliche Erschließung des Gebiets gesichert. Eine direkte Ausfahrt der Einzelgrundstücke auf die Landesstraße wäre der Sicherheit abträglich und ist auch nicht erforderlich. In der Planzeichnung ist ein Verbot von Ein- und Ausfahrten auf die Landesstraße eingetragen.

A7.2 Ruhender Verkehr

Die anzusiedelnden Gewerbebetriebe haben ausreichend Stellmöglichkeiten entsprechend dem Bedarf auf den Baugrundstücken vorzusehen.

A7.3 Fußgängerverkehr

Entlang der Erschließungsstraße „Im Riegel“ ist ein Gehweg mit einer Breite von 1,50 m angelegt.

A7.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Das landwirtschaftliche Wegenetz wird durch den vorliegenden Bebauungsplan prinzipiell nicht verändert. Der landwirtschaftliche Verkehr wird außerhalb der Planungsfläche abgewickelt.

A7.5 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet liegt im Gebietseinteilungsplan des "RÜB Riegel". Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in die diesem RÜB zugeordnete Ortskanalisation. Auf Grund der Nähe zur geplanten Wasserschutzzone II sind an die Ausführung des Kanalsystems besondere Anforderungen bezüglich der Qualität des Materials und der Ausführung zu stellen.

Zur Entwässerung des Gebiets teilt das Landratsamt Ostalbkreis mit Schreiben vom 05.09.2017 folgendes mit: *„Die Entwässerung des Planbereichs wurde mit Entscheidung des Landratsamts Ostalbkreis vom 17.09.2015 wasserrechtlich genehmigt. Mit dem modifizierten Mischsystem lässt sich die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung herstellen. Das kommunale Muldensystem ist im Rahmen der Erschließung zu vervollständigen. Für die Versickerungsanlagen auf den einzelnen Grundstücken ist jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.“*

Die wasserrechtliche Erlaubnis wird über die Pufferung und Versickerung des anfallenden Dachwassers im Gewerbegebiet Riegel III und IV über bewachsene Mulden mit einer mindestens 30 cm starken Oberbodenschicht vorgenommen. Die Gebiete Riegel V und VI wurden zusammen mit dem hier vorliegenden Gebiet Riegel VII wasserrechtlich bearbeitet. Auf Ziffer A9.6 wird verwiesen.

A7.6 Hochwasserabfluss

Das Gebiet liegt in keinem hochwassergefährdeten Bereich.

A7.7 Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III der Landeswasserversorgung. Auf die daraus resultierenden Auflagen wird hingewiesen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 31.07.1967 sind zu beachten. Einer Befreiung von Schutzgebietsbestimmungen bedarf es bezüglich diesem Wasserschutzgebiet nicht.

Das Wasserschutzgebiet für die Tiefbrunnen I und II im Pfaffentäle wurde inzwischen ausgewiesen. Die Rechtsverordnung trat zum 1.1.2017 in Kraft. Die Wasserschutzzone II beginnt südlich des Plangebietes „Im Riegel V“. Diese Schutzzone ist vor schädlichen Abflüssen aus dem Gewerbegebiet durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Ortskanalisation. Für die neu zu bauenden Abwasserleitungen werden besondere Anforderungen gestellt.

Wasserdurchlässige Befestigungen sind nur für Pkw-Stellplätze möglich, wenn diese grundwasserunschädlich sind (z. B. nicht für Abstellflächen einer Autowerkstatt).

A7.8 Wasserversorgung

Die vorhandenen Wasserhochbehälter gewährleisten auch für dieses Baugebiet einen ausreichenden Betriebs- und Wasserdruck.

Die Bereitstellung des erforderlichen Löschwassers ist im Rahmen der Baugesuche nachzuweisen.

A7.9 Abfallentsorgung und Wertstoffe

Die Abfallentsorgung ist durch die anzusiedelnden Betriebe selber sicherzustellen.

Die Befahrbarkeit der Straßen mit Fahrzeugen der Müllabfuhr für ggf. anfallenden Hausmüll ist gewährleistet.

Im nordwestlichen Geltungsbereich ist der GOA- Wertstoffhof ansässig.

A7.10 Altlasten, Bodenfunde, Geotope

Im Plangebiet sind derzeit keine Auffüllungen oder Altablagerungen bekannt. Sollten im Zuge weiterer Baumaßnahmen solche Altablagerungen aufgefunden werden, ist der Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht beim Landratsamt zu verständigen und eine ordnungsgemäße Entsorgung vorzunehmen.

Hingewiesen wird auf die Regelungen des § 20 Denkmalschutzgesetz. Sollten sich bei Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten) zeigen, ist die archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Im Planungsbereich liegen keine Geotope.

A7.11 Sonstiges Versorgungsnetz

Der Anschluss an das sonstige Versorgungsnetz, insbesondere für Strom und Kommunikationsanschlüsse ist möglich. Die Deutsche Telekom teilt folgenden Hinweis zur Beachtung bei nachfolgenden Baumaßnahmen mit (Schreiben vom 05.09.2017): *„Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Wir bitten Sie, uns über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können. Diesbezügliche Informationen richten Sie an unsere örtlich zuständige PTI: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PTI 22 Ulm, PB 5, Olgastr. 63, 89073 Ulm, oder Telefon (0731) 100-84721. Wir bitten Sie der bauausführenden Firma mitzuteilen, vor Beginn der Maßnahme unseren aktuellen Leitungsbestand über unsere zentrale Trassenauskunft Planauskunft.Suedwest@telekom.de zu erheben.“*

A8. Bauliche Nutzung

A8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den angrenzenden Gewerbegebieten wurde auch dieses Gebiet als "Gewerbegebiet GE" gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der sehr sensiblen Lage des Gewerbegebiets innerhalb der Zone III des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets „Fassungen im Egautal“ (LfU-Nr. 136246) und nördlich der Schutzzone II des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets für die Tiefbrunnen Pfaffentäle 1 und 2 (LfU-Nr. 136148) muss bei der Ansiedlung und Genehmigung von Gewerbegebieten sehr genau der Umfang der „unerheblichen Mengen“ gemäß Bebauungsplan für die Verarbeitung und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen geprüft werden.

Mit der Festsetzung im schriftlichen Teil der Begründung (Nr. I 1.2) werden Betriebe, die wassergefährdende Stoffe herstellen, im Gebiet ausgeschlossen. Darüber hinaus sind Betriebe, die erhebliche Mengen wassergefährdender Stoffe verarbeiten, ebenfalls ausgeschlossen. Dies gilt auch für die Lagerung. Wird die Schwelle der Erheblichkeit sowohl für die Verarbeitung als auch für die Lagerung nicht überschritten, sind die Betriebe aus Sicht dieses Belangs zugelassen.

Die in § 8 (3) Ziff. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für den privilegierten Personenkreis sind im Plangebiet grundsätzlich zugelassen.

Die in § 8 (3) 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im vorliegenden Plangebiet nicht zugelassen. Für solche Anlagen stehen in Neresheim an anderer Stelle Flächen zur Verfügung, ein Bedarf hierfür ist auch nicht zu erkennen.

Außerdem sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 (3) 3 BauNVO in dieser Ortsrandlage auch im Gewerbegebiet nicht erwünscht.

A8.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Mit der Grundflächenzahl von 0,8 ist das zulässige Höchstmaß nach § 17 BauNVO ausgenutzt worden, damit der Rahmen für die bauliche Entwicklung nicht eingeeignet wird.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl von 1,6 entspricht jener der Bebauungspläne "Im Riegel V" und „Riegel VI“.

A8.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse entspricht mit $Z = \max. II$ der bestehenden Bebauung des östlichen Gewerbegebietes. Bezüglich der Gebäudehöhen wird auf Ziff. 8.10 verwiesen.

A8.4 Bauweise

Im Plangebiet ist offene Bauweise festgesetzt. Es wird jedoch die Längenbeschränkung auf 50 m der BauNVO aufgehoben. Es ist zu erwarten, dass die anzusiedelnden Betriebe größere Gebäudelängen benötigen.

A8.5 Flächen für Garagen und Stellplätze

Im Interesse der Gestaltung des Plangebietes, insbesondere bei der Ausweisung als Gewerbefläche, sind Garagen oder Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Flächen sind ausreichend groß, so dass auf solche Gebäude im Nahbereich der Grün- und Verkehrsflächen verzichtet werden kann.

Über nicht überdachte Stellplätze ist im Bebauungsplan nichts ausgesagt, solche sind deshalb sowohl innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich.

A8.6 Nebenanlagen

Aus dem gleichen Grund wie bei den Garagen sind auch Gebäude als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Regelfall handelt es sich hierbei um Umformstationen, deren Bedarf zurzeit noch nicht vorhersehbar ist. Diese sind von den betrieblichen Erfordernissen abhängig.

A8.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet ist ein modifiziertes Mischsystem vorgesehen. Dabei ist das Niederschlagswasser von den Dächern auf dem Grundstück rückzuhalten und der Verdunstung und Versickerung zuzuführen.

A8.8 Leitungsrechte

Soweit erforderlich werden Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Neresheim und anderer Versorgungsträger zur Herstellung von Kanälen zur Ableitung von Abwasser und Regenwasser, für Wasserleitungen sowie anderen Infrastruktureinrichtungen, wie Telekommunikation, Strom- und Gasversorgung eingetragen. Ein Bedarf ist derzeit nicht erkennbar.

A8.9 Pflanzgebot und Pflanzbindung

Die neu anzupflanzenden Bäume entlang der L 1084 halten einen Abstand von mindestens ca. 14 m vom Fahrbahnrand ein und erfüllen daher die Vorgabe der RPS¹, nach der ein erforderlicher Mindestabstand von 7,5 m ermittelt wurde.

A8.10 Gebäudehöhen

Die Ansicht der Gebäude sowie des gesamten Gebietes wird wesentlich durch die Gebäudehöhen bestimmt. Im Gewerbegebiet ist deshalb eine Höhenbegrenzung festzulegen, die einerseits die Nutzung der vorgesehenen Betriebe nicht einschränkt und andererseits eine Einpassung in die umgebende Landschaft ermöglicht. Deshalb wurden für die Gebiete Höhenfestsetzungen getroffen, welche in Abhängigkeit von der Dachform die max. Traufhöhe TH, sowie die max. Gebäudehöhe GH regeln. Die Höhen sind jeweils auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bezogen. Ausnahmen für technische Notwendigkeiten können zugelassen werden.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen auch mit Werbeanlagen nicht überschritten werden.

A8.11 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe der Gebäude richtet sich nach betrieblichen Erfordernissen. Deshalb ist diese im Einzelfall festzulegen. Die Übereinstimmung mit der Umgebung (Gelände, Nachbargrundstücke, Verkehrsflächen) ist nachzuweisen.

¹ Richtlinien für den passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, Ausgabe 2009, FGSV Arbeitsgruppe Verkehrsmanagement

A9. Örtliche Bauvorschriften

A9.1 Äußere Gestaltung von Gebäuden und Dächern

Im Plangebiet sind sehr lange Baukörper zulässig. Aus gestalterischen Gründen ist es daher notwendig, Baukörper, die länger als 125 m sind, baulich zu gliedern. Dies kann am Besten durch einen Vor- oder Rücksprung geschehen. Weitere erwünschte Gliederungselemente sind Fensterflächen oder farbliche Fassadengestaltungen. Darüber hinaus kann auch durch Fassadenbegrünung eine Gliederung und Gestaltung erzielt werden.

Die Dachform wird im Gewerbegebiet durch die betrieblichen Erfordernisse bestimmt. Deshalb sind Satteldächer, Flachdächer, Pultdächer und Sheddächer zulässig.

Auf weitere Festsetzungen zur Gestaltung wird im Gewerbegebiet verzichtet.

A9.2 Werbeanlagen

Wegen der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes dürfen eventuelle Reklameaufschriften die Höhe der Baukörper nicht überschreiten. Überdies soll vermieden werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden.

A9.3 Einfriedigungen

Aus Sicherheitsgründen müssen die Betriebsflächen im Allgemeinen eingezäunt werden. Hier werden Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m erforderlich. Entlang der Erschließungsstraße wird auf Gehweg oder Schrammbord verzichtet. Deshalb sind Einfriedigungen um 6 m von der Straße abzurücken. Dies ermöglicht den Firmen, vor der Einfriedung entlang der Straße Stellplätze anzulegen.

A9.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Nach § 50 (1) LBO sind selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 3,0 m Höhenunterschied verfahrensfrei. Dies gilt jedoch nicht bei einer Veränderung im Zusammenhang mit baulichen Anlagen.

Geländeveränderungen über 1,50 m stellen einen wesentlichen Eingriff in die bestehende Topographie dar und sind deshalb genehmigungspflichtig.

A9.5 Versorgungsleitungen

§ 74 (1) 5 LBO ermöglicht durch Satzung die Festsetzung einer Bauvorschrift über die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen. Unter die genannten Leitungen fallen Leitungen mit Nennspannungen bis 1000 Volt (Wechselstrom) bzw. 1500 Volt (Gleichstrom). Es handelt sich hier um ein schutzwürdiges Gebiet, welches Einfluß auf die Ortsansicht nimmt. Dachständer und Freileitungen wirken sehr störend, deshalb wurden diese untersagt.

Es wird darauf hingewiesen, rechtzeitig vor Baubeginn die notwendigen Abstimmungen mit den Leitungsnetzbetreibern (z.B. Telekom, Netze NGO) vorzunehmen.

A9.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Um den Eintrag von Niederschlagswasser über die Kanalisation in die Gewässer möglichst gering zu halten und Eingriffe in den natürlichen Wasserkreislauf durch die Bebauung möglichst zu vermindern, wurde festgesetzt, das Niederschlagswasser von den Dachflächen zu sammeln und Versickerungsmulden auf den Grundstücken zuzuführen.

In den Versickerungsmulden wird das Niederschlagswasser rückgehalten, es verdunstet und versickert. Sollte für ein außergewöhnliches Starkregenereignis der Speicherraum nicht ausreichen, ist ein Überlauf in Ableitungen vorgesehen. In der Regel erfolgt die Ableitung in offene Mulden. Soweit dies topographisch nicht möglich ist, wird direkt in die Mischwasserkanalisation abgeleitet.

Die offenen Versickerungsmulden und die Ableitungsmulden sind mit einer Schicht von mindestens 30 cm Oberboden auszuführen und naturnah zu bewirtschaften (grasreiche Ruderalvegetation). Um eine flächige Versickerung zu erhalten, muss die Versickerungsfläche 10-15 % der Dachfläche bei max. 30 cm Einstautiefe betragen.

A10. Planungsstatistik

Gesamtfläche (Bruttobaufläche)	ca.	19.915 m ²	100 %
Gewerbegebiet (Nettobaufläche)	ca.	18.219 m ²	91 %
Private Grünflächen (Ortsrandeingrünung)	ca.	384 m ²	2 %
Öffentliche Grünflächen (Entwässerungsmulde)	ca.	1.312 m ²	7 %

A11. Kostenschätzung

A11.1 Direkte Kosten

Direkte Kosten zur Erschließung fallen voraussichtlich für die Anlage der öffentlichen Ableitungsmulden an. Ebenso fallen Kosten für externe Ausgleichsmaßnahmen an. Sie werden bei der Ausarbeitung des Entwurfs ermittelt.

A11.2 Indirekte Folgekosten

Kosten für Erschließungsarbeiten außerhalb des Plangebietes, z. B. Kanalisation, Wasserversorgung, fallen voraussichtlich nicht an.

Teil B Umweltbericht

B1. Einleitung

B1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

In Neresheim besteht weiterhin Bedarf an gewerblichen Bauflächen. Daher ist die Ausweisung des Gewerbegebiets „Riegel VII“ erforderlich.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, wird dieser Bebauungsplan aufgestellt.

B1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Im Plangebiet sind gewerbliche Bauflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8 und gewährleistet eine flächensparende, hohe Ausnutzung des Gebiets. Der Zuschnitt der Grundstücke ist abhängig von den betrieblichen Erfordernissen.

Das Plangebiet umfasst ca. zwei ha.

B1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg, verbindlich seit 08.01.1998, ist die überplante Fläche als Fläche für Siedlungsentwicklung – Gewerbe - dargestellt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim, weist die Fläche als "Gewerbliche Baufläche" aus. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor. Grundsätzliche Bedenken gegen eine bauliche Entwicklung bestehen daher nicht.

Mit der vorliegenden Planung liegt ein Eingriff in natürliche Schutzgüter vor. Zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs sowie um Ausgleich herzustellen, wurde vom Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH eine Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Diese Planung ist Anlage zur Begründung dieses Bebauungsplans. Die wesentlichen Ergebnisse wurden in den Planteil und Textteil des Bebauungsplans integriert.

Nach der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr des Landes Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 20.01.1999 in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 ist bei der Überplanung von Bauflächen zu prüfen, ob die Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers möglich und mit finanziell vertretbarem Aufwand sicherzustellen ist.

B2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

B2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

B2.1.1 Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Boden, Wasser, Klima, Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung:

Eine ausführliche Bestandsaufnahme befindet sich in der Ausgleichsbilanzierung, auf die hier verwiesen wird. Das Plangebiet wird bislang als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Europäische Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete:

Diese sind von der Planung nicht betroffen.

Biotop nach § 32 NatSchG:

Nördlich außerhalb des Plangebietes befindet sich das nach § 33 NatSchG geschützte Biotop Nr. 7227-136-4735 (Straßenbegleitende Feldhecke westlich von Neresheim).

Altablagerungen:

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Lärmimmissionen:

Nördlich des Plangebietes verläuft die L 1084. Besondere Schutzvorkehrungen gegen Lärmimmissionen sind jedoch nicht erforderlich.

Grundwasserschutz:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III der Landeswasserversorgung.

B2.1.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der derzeitige Umweltzustand innerhalb des Geltungsbereichs voraussichtlich nicht verändern. Allerdings ist davon auszugehen, dass sich die Gewerbebetriebe an anderer Stelle ansiedeln werden. Da damit die Vorteile einer Konzentration von Betrieben auf einen Standort nicht genutzt werden, ist die Gefahr einer Erhöhung der Versiegelungen durch zusätzlich notwendige Erschließungsanlagen gegeben. Auch können sich bei anderen Standorten zusätzliche Einflüsse auf das Landschaftsbild ergeben.

B2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

B2.2.1 Auswirkungen des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen sind unter den nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

B2.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit

Baubedingt:

Während des Baus werden mit dem Oberboden und der Geländemodellierung Grundwasser schützende Deckschichten zeitweise beseitigt.

Betriebs- und Anlagebedingt:

Durch die vorgesehenen Eingriffe wird das bisherige Ackerland wesentlich verändert. Auswirkungen treten durch das Vorhaben für Pflanzen und Tiere auf, die aufgrund der Versiegelung ihren Lebensraum verlieren. Betroffen sind ebenfalls die Naturgüter Boden (Verlust der Anbaufläche), Wasser (teilweiser Verlust als Versickerungsfläche für Niederschlagswasser) und Klima (Verlust der Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet). Außerdem wird das Landschaftsbild verändert.

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die genannten Schutzgüter wird auf die Ausgleichsbilanzierung, die als Anlage der Begründung beigefügt ist, verwiesen.

Die in der Ausgleichsbilanzierung erarbeiteten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Bei Realisierung der Maßnahmen kann nach angemessener Zeit nach Durchführung der Baumaßnahmen mit einem Ausgleich der beeinträchtigten Funktionen gerechnet werden.

Boden:

Bei der Erschließung ist davon auszugehen, dass Bodenumlagerungen durchgeführt werden müssen. Durch die künftige Bebauung wird die Bodenfunktion im Plangebiet durch die unvermeidliche Versiegelung beeinträchtigt werden.

Bezüglich des Umfangs der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden wird auf die Ausgleichsbilanzierung, die als Anlage der Begründung beigefügt ist, verwiesen.

B2.2.3 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes:

Diese sind von der Planung nicht betroffen.

Artenschutzrechtliche Beurteilung – streng geschützte Arten:

Es kann davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Biotope nach §33 NatSchG / §30 BNatSchG:

Besonders geschützte Biotope sind nicht betroffen.

B2.2.4 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Baubedingt:

Beim Bau der Gebäude werden aufgrund des Einsatzes von Baumaschinen und LKW Luftschadstoffe emittiert, es ist von einer mäßigen Belastung durch den entstehenden Lärm auszugehen. Mit Erschütterungen ist bei notwendigen Verdichtungsarbeiten zu rechnen. Die Menge an Licht, Wärme und Strahlung wird sich aufgrund der Bautätigkeit überwiegend tagsüber kaum erhöhen.

Insgesamt ist aufgrund der Bautätigkeit aufgrund der Lage im Gewerbegebiet nicht mit einem erheblichen Anstieg der Belästigungen zu rechnen.

Anlage- und Betriebsbedingt:

Aufgrund des Gebietscharakters sind erhebliche Mengen an Schadstoffen nicht zu erwarten.

Die Lärmemissionen werden nicht zur Überschreitung von Orientierungswerten führen. Das Gebiet liegt innerhalb eines bereits seit vielen Jahren bestehenden größeren Gewerbegebiets.

Mit erheblichen Erschütterungen ist nicht zu rechnen. Die Lichtmenge wird aufgrund der notwendigen Beleuchtung der Gebäude zunehmen. Die Versiegelung und die großflächige Bebauung werden Aufheizungseffekte während der Zeiten starker Sonneneinstrahlung fördern. Mit einer erhöhten Strahlung ist nicht zu rechnen.

B2.2.5 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Bau-, Anlage- und Betriebsbedingt:

Es werden voraussichtlich keine erheblichen Mengen an Abfällen anfallen. Die verarbeitenden Betriebe werden die Rest-Stoffe soweit möglich einer Wiederverwertung zuführen.

B2.2.6 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Bau-, Anlage- und Betriebsbedingt:

Die Risiken für die menschliche Gesundheit und die Umwelt sind voraussichtlich gering, da es sich bei den Betrieben um verarbeitendes Gewerbe handelt. Dies gilt auch für die Bauphase der Gebäude.

Unmittelbare Risiken für das kulturelle Erbe (Boden- und Baudenkmale) bestehen nicht. Im Gebiet liegen keine derartigen Objekte.

Zu beachten ist allerdings der Umgebungsschutz für das Kloster Neresheim, das in einer Entfernung von ca. 3,1 km im Osten auf einer Erhebung liegt. Hierzu ist festzustellen, dass das Gewerbegebiet „Im Riegel VII“ keine neuen Beeinträchtigungen schafft. Das Gebiet ist von drei Seiten von einer gewerblichen Bebauung umgeben. Es werden keine Blickachsen beeinträchtigt.

Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ist nicht gefährdet, da aufgrund der zu erwartenden Betriebe des verarbeitenden Gewerbes nicht mit erheblichen Mengen an Luftschadstoffen gerechnet werden muss.

B2.2.7 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

Der Geltungsbereich ist Teil einer größeren Ansammlung gewerblicher Bebauung. Insofern werden die Beeinträchtigungen der natürlichen Schutzgüter verstärkt.

Als Gebiet besonderer Umweltrelevanz ist das Wasserschutzgebiet (Zone III) zu nennen. Allerdings kann hier ein negativer Einfluss weitgehend ausgeschlossen werden. Hierbei wird die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung vorausgesetzt.

B2.2.8 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

Der Betrieb der angesiedelten Werksanlagen und der Bau der Hallen und Erschließungsanlagen verbrauchen Energie. Es ist davon auszugehen, dass damit ein Freiwerden von Kohlendioxid einhergeht. CO₂-bindende Strukturen (z.B. Moor oder Wald) werden nicht in Anspruch genommen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist zulässig. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist durch die Einhaltung der ENEV gewährleistet.

Bei weiterer Erwärmung des Klimas werden sich die Aufheizungseffekte in den versiegelten Bereichen verstärken.

B2.2.9 eingesetzte Techniken und Stoffe

Beim Bau der Anlagen und der Erschließungssysteme werden die üblichen Stoffe eingesetzt (Erdmaterialien, mineralische Tragschichten, Bituminös gebundene Decken, Beton, Stahl, Kunststoffe).

Umwelt- bzw. im Besonderen wassergefährdende Stoffe werden im Hinblick auf die Lage im Wasserschutzgebiet nicht in einem erheblichen Umfang eingesetzt.

B2.2.10 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

Altablagerungen:

Der Umweltzustand wird sich bei Durchführung der Planung bezüglich der vorhandenen Altablagerung voraussichtlich nicht verändern. Bei den bisher vorgenommenen Baumaßnahmen in der Nachbarschaft wurden keine relevanten Funde gemacht.

Lärmimmissionen und Lärmemissionen:

Bei den Lärmimmissionen sind keine negativen Auswirkungen von der Landesstraße 1084 im Norden zu besorgen.

Lärmemissionen aus dem Plangebiet, die andere schutzbedürftige Flächen oder Nutzungen beeinträchtigen, sind weder bau-, anlage- noch betriebsbedingt zu erwarten.

Grundwasserschutz:

Bezüglich des Grundwasserschutzes sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, wenn die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung eingehalten werden.

Abwasserbeseitigung:

Die Reinigung des anfallenden Abwassers und die Beseitigung des Niederschlagswassers von Straßen- und Hofflächen können über das bestehende und geplante Kanalnetz sichergestellt werden.

Die Abwasserbeseitigung ist im modifizierten Mischsystem vorgesehen. Durch die vorgesehene Regenwasserbewirtschaftung (Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung über die belebte Bodenzone) des Niederschlagswassers von den Dachflächen wird der Eingriff in das Schutzgut „Wasser“ zu einem Großteil vermieden.

B2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Boden, Wasser, Klima, Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung:

Vom Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH wurde eine Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Zur Vermeidung/Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs dienen die dort beschriebenen Maßnahmen.

Die Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes sind im schriftlichen Teil des Bebauungsplans unter I.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft I.9. Pflanzgebot festgesetzt und auch im Planteil ersichtlich.

Altablagerungen:

Keine Maßnahmen erforderlich.

Boden:

Eine Entsiegelungsmaßnahme steht derzeit in Neresheim nicht zur Verfügung. Zur bestmöglichen Kompensation der Bodenfunktionen wurde im Gebiet eine Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen. Die Funktionen „Filter und Puffer“ kann damit teilweise ausgeglichen werden. Für das Defizit muss eine schutzgutübergreifende Kompensation erfolgen.

Lärmimmissionen und Lärmemissionen:

Keine Maßnahmen erforderlich.

Grundwasserschutz:

Keine Maßnahmen erforderlich.

Abwasserbeseitigung:

Die vorgesehenen Maßnahmen vermeiden weitgehend einen erhöhten Abfluss des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet.

B2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Um die Wirksamkeit der geplanten Maßnahmen zu überwachen, ist eine Ortsbegehung 3 Jahre nach Abschluss der Erschließungsarbeiten durch die Stadtverwaltung vorgesehen. Das Ergebnis ist zu protokollieren.

B2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans

Die Stadt Neresheim hat einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. In diesem ist das Gewann „Riegel“ als regional bedeutsame gewerbliche Entwicklungsfläche für die Stadt vorgesehen. Ein Teil der Fläche ist bereits rechtskräftig als Gewerbegebiet überplant und wird nun erweitert. Umnutzungsflächen oder Brachen wurden in jüngster Vergangenheit in Neresheim bereits umgenutzt (BAG-Gelände, jetzt Pflegeheim und WAP-Gelände, jetzt Einkaufszentrum). Eine Weiterentwicklung des „Samariterstifts“ wird derzeit betrieben, scheidet aber für eine gewerbliche Nutzung aus. Eine Alternativenprüfung hat bereits im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans stattgefunden.

Dies vorausgesetzt, führen andere Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs nicht zu geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft.

B2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j sind unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind zu berücksichtigen, und zwar auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i (Auswirkungen auf die Schutzgüter, auf Natura 2000, auf den Menschen, auf Kulturgüter, auf Wechselwirkungen).

Es werden jedoch nicht zuletzt wegen des Wasserschutzgebiets keine Betriebe, für die mit schweren Störfällen gerechnet werden muss, angesiedelt. Insofern können auch die Auswirkungen von „Störfällen“ auf die genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden.

B3. Zusätzliche Angaben

B3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Technische Verfahren wurden bei der Umweltprüfung nicht angewendet. Die verwendeten Daten sind den übergeordneten Planungen entnommen. Sie wurden ergänzt durch eigene Erhebungen des Bestandes vor Ort im Jahr 2017.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

B3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Die vorgesehene Planung lässt bezüglich der Umweltbelange im Bereich Boden, Grundwasserschutz, Abwasserbeseitigung und Auswirkungen auf Natur und Landschaft nachteilige Veränderungen erwarten. Durch die vorgeschlagenen Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, wie Pflanzungen, dezentrale Regenwasserbeseitigung (Regenwasserbewirtschaftung) und externe Ausgleichsmaßnahmen werden jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand die Eingriffe nach angemessener Frist ausgeglichen.

B3.3 Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist"
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998
- Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung, Topographische Karte 1 : 50.000 (TK25 und TK 50)
- Flächennutzungsplan für die Stadt Neresheim (OR-Plan, Stuttgart 2000)
- Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg
- Region Ostwürttemberg, Regionalplan 2010

Teil C Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan

C1. Vorgehensweise bei der Ausgleichsbilanzierung und Abgrenzung

Nach aktueller Gesetzeslage müssen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die entstehenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild ausgeglichen werden. Gesetzliche Grundlage hierfür ist der § 2a des Baugesetzbuches (BauGB), die §§ 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz sowie die §§ 20ff. des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg (NatSchG, BW).

Die vorliegende Ausgleichsbilanz stellt, auf der Grundlage der nach Landschaftspotenzialen bewerteten Bestandsaufnahme im Gelände, die Eingriffe durch das geplante Baugebiet den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen gegenüber.

Die Bestandserfassung der Naturraumpotentiale fand auf der Grundlage einer Ortseinsicht statt und wertet die bei der LUBW verfügbaren Unterlagen aus.

Die Naturraumpotentiale werden unter Berücksichtigung der bestehenden Belastungen auf ihre Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit untersucht und bewertet. Unter der Leistungsfähigkeit sind die Funktionen der einzelnen Potenziale zu betrachten, die sie im ökologischen System erfüllen. Besitzt das Potenzial eine große Leistungsfähigkeit, wird es hoch bewertet. Die Empfindlichkeit ist durch die Abhängigkeit von bestimmten Faktoren geprägt. Ist durch den Eingriff mit einer starken Veränderung zu rechnen, wird die Empfindlichkeit mit „hoch“ eingestuft.

C2. Bestandsaufnahme und Bewertung

C2.1 Lebensraum für Pflanzen und Tiere

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH – Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) oder Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (gem. §§ 23-29) sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden, ebenso wenig kartierte Biotope nach § 33 NatSchG bzw. nach §30 BNatSchG.

Im Untersuchungsraum sind die nachfolgend beschriebenen Lebensräume vorhanden:

- stark anthropogen geprägte Ackerflächen

Diese nehmen 100 % der neu überplanten Fläche ein. Diese sind unter dem Einsatz von Spritzmitteln floristisch verarmt. Aufgrund des geringen Lebensraumangebotes und der hohen Vorbelastung, sind diese in ihrer Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit mit „gering“ zu bewerten.

- Grasreiche Mulde

Zur Entwässerung der umliegenden Fläche besteht auf einer Teilfläche des ehemaligen Weges (Flst. 633) eine kürzlich hergestellte Entwässerungsmulde. Hier handelt es sich um einen grasreichen Bestand mit überwiegend Arten der Tritt- und Flutrasen (z.B. Deutsches Weidelgras, Einjähriges Rispengras) und einigen Ruderalarten. Aufgrund des eher mageren Standorts hat die Fläche ein gewisses Entwicklungspotenzial für eine Saumstruktur. Der Bestand ist von „mittlerer“ Wertigkeit.

Für die Ausgleichsbilanzierung muss aber der „Vorgänger-Biotop-Typ“ mit dem ehemaligen Weg einschließlich der Begleitstrukturen zu Grunde gelegt werden, denn die Mulde wurde bereits für das gesamte Baugebiet schon im Vorfeld angelegt.

- Ehemaliger Weg, Ruderalfläche

Die oben angesprochene Fläche setzt sich nach Norden als Ruderalbestand fort. Diese hat sich auf einem ehemaligen Weg angesiedelt, der zum Teil bituminös befestigt war. Die Bitumendecke ist nun so weit überwachsen, dass sie nur noch partiell erkennbar ist. Die Fläche ist mit **„gering bis mittel“** zu bewerten.

C2.2 Wasser

Das Karstgebiet der Schwäbischen Alb führt im Untergrund mehrere großräumige und mächtige Tiefenkarstwasserkörper. Der Planungsbereich gehört zum Einzugsbereich der Egau. Aufgrund der Durchlässigkeit und der hohen Ergiebigkeit ist die Leistungsfähigkeit mit **„hoch“** einzustufen; ebenso die Empfindlichkeit, da die Deckschichten nur geringe Filterwirkungen aufweisen.

C2.3 Boden

Im Plangebiet stehen als Bodentyp überwiegend Rendzina und Terra Fusca aus Kalkstein und Kalkverwitterungslehmen an.

Für die natürlichen Bodenfunktionen sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

Bodenfunktion	Wertigkeit Flst. 634 / 635	Einstufung Flst. 634 / 635
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel / gering	2 / 1
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	gering / gering	1 / 1
Filter und Puffer für Schadstoffe	gering / gering	1 / 1
Standort für natürliche Vegetation	sehr hoch	4 / 4

(Erläuterung zur Einstufung: 1 = gering, 2 = mittel, 3 = hoch und 4 = sehr hoch)

Die Gesamtbewertung wird durch die Bildung des arithmetischen Mittelwerts gebildet. Laut der Vorgabe der Ökokontoverordnung wäre der Boden allein aufgrund der sehr hohen Bewertung als Standort für natürliche Vegetation insgesamt als sehr hoch zu bewerten. Dem wird hier nicht gefolgt. Das Potenzial ist aufgrund anderweitiger Gebietspräferenzen, wie der Darstellung als regionaler Gewerbeschwerpunkt oder der Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche nicht wirklich umsetzbar. Zudem kann im Gelände ein solches Potenzial aufgrund der Artenzusammensetzung der Ackerflächen bzw. der Randstreifen nicht nachvollzogen werden. Jedoch fließt Einstufung in die Gesamtbewertung ein.

In der Folge ergibt sich ein Gesamtwert von 2. Dies entspricht einem Wert von 2 Ökopunkten pro m².

C2.4 Klima

Das Planungsgebiet erfüllt in seiner unversiegelten Form die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Die Bildung von Kaltluft ist besonders im Austausch mit stark aufgeheizten Flächen notwendig. In strahlungsarmen Nächten können bis zu 12 m³/h/m² Kaltluft entstehen.

Jedoch sind im Gebiet aufgrund der gleichmäßig geneigten Morphologie keine Kaltluftabflussbahnen zu erwarten. Temperatur- und Feuchte ausgleichende Strukturen in Form von ausgeprägten Gehölzstrukturen oder größeren Wasserflächen fehlen ebenso.

Die Leistungsfähigkeit des Klimapotenzials, welches im Zusammenhang mit einem ausgleichsbedürftigen Gebiet (Ortslage Neresheim) steht, und die Empfindlichkeit sind aufgrund der sehr ländlichen und relativ ortsfernen Lage des Gebiets mit „**gering-mittel**“ einzustufen.

C2.5 Landschaftsbild und Erholung

Der Untersuchungsraum am westlichen Ortsrand von Neresheim ist von außen kaum einsehbar. Ausgeprägte Erholungsfunktionen erfüllt das Gebiet nicht. Es ist umgeben von bestehenden Gewerbeflächen bzw. der Landesstraße L 1084.

Die Leistungsfähigkeit des Gebietes bezüglich des Landschaftsbildes ist mit „**gering**“ einzustufen, ebenso die durch Veränderungen der näheren Umgebung betroffene Empfindlichkeit.

C3. Wirkungsanalyse

Die geplante Nutzung des Plangebietes, geht aus Kap. C4.2, Berechnung des Planwertes hervor.

Beschreibung der Auswirkungen durch die Bebauung

Klima / Luft

- Luftverunreinigungen durch Erzeugung von Heiz- und Prozesswärme
- Verlust klimarelevanter Flächen (Kaltluftentstehungsgebiet)

Wasser

- Erhöhte Entstehung von Abwasser
- erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser durch Bodenversiegelung
- Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung

Boden

- Verlust von landwirtschaftlichen Flächen zur Nahrungsmittelproduktion oder zur Produktion von regenerativen Energieträgern
- Verminderung der Ausgleichswirkung im Wasserkreislauf
- Verminderung der Puffer- und Filterwirkung
- Verlust von Standorten für die natürliche Vegetation

Arten- und Biotopschutz

- Verlust der Ackerflächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Auswirkung auf angrenzende Flächen (Lärm, Schadstoffbelastung)

Landschaftsbild

- Veränderung des Landschaftsbildes

C4. Quantifizierung des Eingriffs, Ausgleichsflächenbedarf

C4.1 Bewertung 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 der gesamte Geltungsbereich bilanziert.

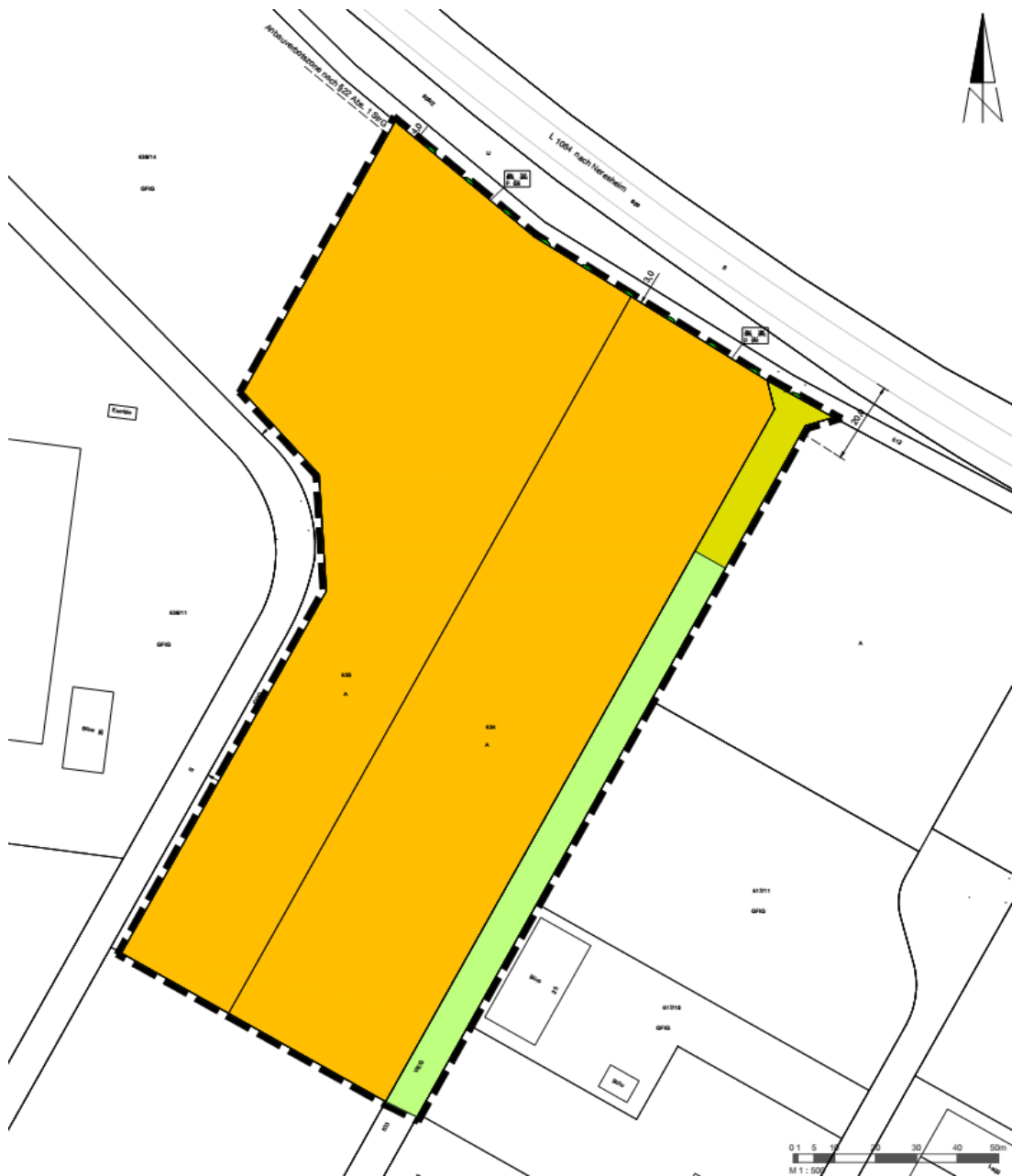
Die Bewertung wurde vorgenommen nach den Vorgaben der Ökokonto-Verordnung².

Bestand Biotoptyp	Grundwert in ÖP	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert in ÖP	Fläche ca. in m ²	Bilanzwert in ÖP
grasreiche Mulde, gewertet als Weg mit Begleitstrukturen 35.64 und 60.20	1 bzw. 11	Durchschnittswert beiden Biotoptypen	6	1.312	7.872
ehemaliger Weg, Ruderalfläche 35.64	6		6	411	2.466
Acker 37.11	4		4	18.192	72.768
Summe				19.915	83.106
Eingriff in die Bodenfunktionen					
		Wertstufe des Bodens	Ökopunkte / m ²		
Versiegelung durch Bebauung		2	8	14.575	116.600
Summe					199.706

Tabelle der Bestandswerte

Die räumliche Verteilung der bestehenden Lebensräume geht aus der Karte auf der Folgeseite hervor.

² Ökokonto-Verordnung (ÖKVO), Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen, Stuttgart 2010



*Räumliche Verteilung der Lebensräume im Geltungsbereich, unmaßstäblich
orange hinterlegt = Ackerfläche, ocker = ehemaliger Weg, Ruderalfläche, grün = im Rahmen
der Entwässerungsmaßnahmen hergestellte grasreiche Mulde*

C4.2 Berechnung des Planwertes und Feststellung des Ausgleichsgrades

Dem geplanten Eingriff stehen folgende Maßnahmen gegenüber, die die Funktionen der beschriebenen Naturraumpotenziale ausgleichen werden, die Bewertung erfolgt ebenso nach der Ökokonto-Verordnung:

Planung Biotoptyp	Grundwert in ÖP	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert in ÖP	Fläche ca. in m ²	Bilanzwert in ÖP
Bauwerke 60.10 (80 % der Nettobaufläche)	1	---	1	14.575	14.575
Gärten 60.60 (20 % der Nettobaufläche)	6		6	3.644	21.864
Ableitungsmulden, grasreiche Ruderalvegetation pfg1 41.10	11		11	1.312	14.432
Eingrünung Baugebiet pfg4 45.40	15		15	384	5.760
Einzelbäume auf den Privatgrundstücken pfg3 45.10-45.30a			400	18 Einzelbäume	7.200
Umwandlung eines Fichtenforstes in Magerrasen		externe Fläche auf FI-St. 524/1 Gmkg Nereheim Abbuchung aus dem Ökokonto (Fläche Nr. 037, sh. beiliegendes Datenblatt)			132.483
Summe				19.915	196.314
Beitrag zur Kompensation der Eingriffe in die Bodenfunktionen					
			Ökopunkte / m ²		
Verbesserung der Bodenfunktionen im Bereich der Ableitungsmulde			2	1.312	2.624
Verbesserung des Bodengefüges und Erosionsschutz im Bereich der Eingrünung			2	384	768
Summe					199.706

Die bewerteten Flächen gehen aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan bzw. aus dem Auszug aus dem Ökokonto (Lfd. Nr. 037) hervor. Damit ist die Bilanz ausgeglichen.

C4.3 Eingriffsbilanzierung für das Schutzgut Boden

Mit dieser separaten Eingriffsbilanzierung sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft auf der abiotischen Seite berücksichtigt werden. Die Bilanzierung wurde nach der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ der LUBW (Stand Dez. 2012) vorgenommen.

Grundlage für die Bewertung von Beeinträchtigungen des Bodens in seinen Funktionen ist der Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (Heft 31 aus der Reihe „Luft Boden Abfall“) des Umweltministeriums Baden-Württemberg (UM 1995, 2. völlig neu bearbeitete Auflage 2010).

Bezüglich auf die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wird auf Kap. B2.3 verwiesen, wo diese für alle Schutzgüter zusammen abgehandelt wurden.

Es wurden vier Funktionen untersucht, nämlich „Standort für Kulturpflanzen“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, „Filter und Puffer für Schadstoffe“ und „Standort für natürliche Vegetation“.

Berechnung des Kompensationsbedarfs:

Die Eingriffsfläche (ohne Grünflächen und Ausgleichsflächen) sind die überbauten Flächen. Sie betragen ca. 14.575 ha.

Es ergibt sich entsprechend der Arbeitshilfe rechnerisch ein Eingriff in die Bodenfunktionen von 8,0 Ökopunkten/m².

Daraus ist folgender zusätzlicher Ausgleichsbedarf zu berechnen:

$$14.575 \text{ m}^2 \times 8,0 \text{ ÖP/m}^2 = 116.600 \text{ ÖP}$$

C4.4 Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung

Der Beitrag einzelner Maßnahmen zur Kompensation wird zwar getrennt für die Funktionen betrachtet, dennoch erfolgt eine Umrechnung in Ökopunkte auf der Basis des jeweiligen Gesamtwerts. Die bodenschutzfachliche Kompensationswirkung in Ökopunkten (ÖP) ergibt sich dann aus der Maßnahmenfläche (m²) multipliziert mit der Kompensationsleistung je Fläche (ÖP/m²).

Die bisher vorgeschlagenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen können bedingt auch kompensatorisch für den Bodenschutz wirken. Laut Unterlagen zum Ökokonto der Stadt Neresheim wurde hier ein Wert von 2 Ökopunkten pro m² angesetzt.

Ein verbleibendes Defizit fließt in die Gesamtbewertung ein und wird durch naturschutzfachliche Maßnahmen kompensiert.

Die Berechnung der Ausgleichsleistung ist der Tabelle in Kap. C4.2 und C5 zu entnehmen.

Funktion „Standort für Kulturpflanzen“:

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können zu dieser Bodenfunktion keinen wesentlichen Beitrag leisten.

Funktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ :

Die Funktion ist im Bereich der Ausgleichsflächen nur gering und wird durch die Umwandlung von Acker in einen bepflanzten Streifen positiv beeinflusst.

Funktion „Filter und Puffer“:

Maßnahme: Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dächern in einer hierfür ausgewiesenen Fläche. Schutz des Grundwassers durch die Filterwirkung einer mindestens 30 cm starken Schicht belebten Oberbodens mit Raseneinsaat.

Funktion „Standort für natürliche Vegetation“:

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können zu dieser Bodenfunktion keinen wesentlichen Beitrag leisten.

Maßnahmen zur weiteren Kompensation der Bodenfunktionen können sein:

- Entsiegelung von Flächen
- Umwandlung von erosionsgefährdetem Ackerland in Grünland
- Aufforstung von Ackerflächen
- Oberflächige Regenwasserbewirtschaftung in Muldensystemen
- Kalkung von sauren Böden
- Dachbegrünung
- Rekultivierungen von Altablagerungen, Abbaustätten und baulichen Anlagen
- Oberbodenauftrag
- Verminderung von Erosion durch das Anlegen von Ackerrandstreifen in Hanglagen

C5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich des Eingriffs nach § 1a BauGB

Verminderungsmaßnahmen

(V1) Anlage von Grünflächen auf den unbebauten Freiflächen und Bepflanzung mit standortgerechten Arten

Durch die Anlage von Grünflächen wird der weiteren Versiegelung und somit dem Verlust der Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet, Versickerungs- und Anbaufläche entgegengewirkt. Bei der Pflanzenauswahl werden standortgerechte Arten verwendet, um die naturräumliche Eigenart des Landschaftsraumes zu sichern.

(V2) 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. Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von PKW- Stellplätzen dient der Grundwasseranreicherung.

(V3) Verwendung von insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung

Lichtemissionen werden durch die Verwendung von Natrium-Dampflampen statt Quecksilber-Hochdrucklampen 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.

(V4) Anlagen zum Ableiten, Verdunsten oder Versickern des Niederschlagswassers von Dachflächen

Die bisherige Nutzung der Fläche wird durch die Ausweisung als Baufläche wesentlich verändert. Die Zunahme an versiegelter Fläche hat eine vermehrte Niederschlagswasserableitung 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 Niederschlagswassers der Dachflächen wird durch Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung der Regenwasserabfluss verzögert. Die Fassung des Niederschlagswassers kann auch in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser erfolgen. Dies trägt zur Schonung der Trinkwasserreserven bei.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers wird nur unbedenkliches Baumaterial (z.B. kein unbeschichtetes Metaldach) verwendet, damit keine Auswaschung und Anreicherung von Schadstoffen in Boden und Grundwasser erfolgt.

(V5) 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 abzuschleppen, 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.

(V6) Verwertung des ausgehobenen Bodenmaterials

Ausgehobenes Bodenmaterial ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Dies führt zu einer Entlastung der Erddeponien. Überschüssiger Oberboden kann im Rahmen anderer Baumaßnahmen abtransportiert und weiter verwendet werden.

(V7) Fassadenbegrünung

Um die Aufheizung des Gebietes zu vermindern und neue Lebensräume zu schaffen, sollten Fassaden begrünt werden. Dadurch wird die natürliche Farben- und Formenvielfalt im Baugebiet erhöht.

Für die Begrünung von Fassaden wird empfohlen, alle 5 m eine Einzelpflanze zu setzen. Gepflanzt werden können selbstklimmende Kletterpflanzen sowie für Klettergerüste geeignete Kletterpflanzen der folgenden Arten:

Selbstklimmer:

Hedera helix (Gemeiner Efeu), *Hydrangea petiolaris* (Kletter-Hortensie), *Parthenocissus quinquefolia* und *Parthenocissus tricuspidata* (Wilder Wein)

Gerüst-Kletterpflanzen:

Clematis spec. (Waldreben-Arten), *Fallopia aubertii* (Schling-Knöterich), *Humulus lupulus* (Hopfen), *Lonicera spec.* (Geißblatt-Arten)

Ausgleichsmaßnahmen

Für die Auswahl der geeigneten Fläche für die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Kriterien anzuwenden:

- Die grundsätzliche Eignung einer potentiellen Ausgleichsfläche beurteilt sich vor allem danach, ob diese aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll aufgewertet und bei Bedarf verfügbar gemacht werden kann.
- Für die ökologische Aufwertung im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme kommen besonders Flächen mit einer möglichst großen ökologischen Entwicklungsfähigkeit in Betracht.
- Ein hoher naturschutzfachlicher Ausgangswert kann den Ausgleichsumfang erhöhen. Bereits ökologisch wertvolle Flächen sind nicht geeignet, es sei denn, ihre ökologischen Qualitäten können noch weiter aufgewertet werden.
- Im Regelfall ist eine Fläche dann zum Ausgleich geeignet, wenn durch die vorgesehenen Maßnahmen gegenüber dem ökologischen Ausgangswert eine Verbesserung möglich ist (z.B. Aufwertung von Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu Flächen mittlerer Bedeutung).

(A1) Anlage von Versickerungsmulden als extensive Grünflächen (pfg 1)

Das anfallende Oberflächenwasser wird in die Entwässerungsmulde eingeleitet werden. Die Mulde wurde aus wasserwirtschaftlichen Gründen mit einer ca. 30 cm starken Oberbodenschicht versehen. Die Fläche wird zweimal jährlich gemäht. Dabei erfolgt die Mahd nicht vor dem 15. Juni, um ein Aussamen der Magerwiesenpflanzen zu ermöglichen und um für Tierarten eine Entwicklungsmöglichkeit im Frühjahr zu gewährleisten. Das Mähgut wird abtransportiert. Eine Düngung oder ein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln erfolgt nicht.

(A2) Pflanzung von Einzelbäumen (pfg 2)

Zusätzlich zum pfg 4 wird auf privater Fläche die Pflanzung von Einzelbäumen zur Eingrünung des Plangebietes nach Norden festgesetzt. Die Maßnahme dient zur Verminderung des Eingriffes in das Landschaftsbild und der Erholungseignung, außerdem zur Verminderung des Verlustes des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere.

(A3) Durchgrünung der Grundstücke (pfg 3)

Auf den Baugrundstücken ist ein flächenbezogenes Baumpflanzgebot (pro 1.000 m² Grundstücksfläche ein Baum) festgesetzt. Die Umsetzung ist auf dem Grundstück an beliebiger, aber geeigneter, Stelle vorzunehmen.

Um eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes zu erreichen, sind auf den Baugrundstücken standortgerechte Einzelbäume anzupflanzen. Eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes hat zur Folge, dass sich mehrere Tier- und Pflanzenarten in diesem Gebiet ansiedeln können, da zwischen den einzelnen großräumigeren Biotopen Trittsteine vorhanden sind.

Für die Durchgrünung der Baufläche sind die Bäume gemäß Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen zu verwenden.

Die Maßnahme dient zur Verminderung des Eingriffes in das Landschaftsbild und der Erholungseignung, außerdem zur Verminderung des Verlustes des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere.

(A4) Pflanzung von Gehölzen auf privater Grünfläche **(pfg 4)**

Zur Eingrünung des Plangebietes nach Norden, Verminderung des Eingriffs in das Landschaftsbild sowie Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere erfolgt eine flächige Bepflanzung mit Gehölzen.

(A5) Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die externen Ausgleichsmaßnahmen gehen aus nachfolgender Beschreibung aus dem Ökokonto³ hervor. Die Fläche wird vom Ökokonto abgebucht.

³ Walter, A., Ökokonto Stadt Neresheim, Stand 09.10.2017

Ökokonto: Einbuchung

Maßnahme: Umwandlung eines Fichtenforstes in Magerrasen

Lfd. Nr.: 037

Einbuchungsdatum: 12.09.2017

Gemk.: Neresheim

Fl.St.: Teilfläche 524/1 **Größe:** 46.916 m²

Lage: westlich von Neresheim Gewann Haldenloh

Eigentümer: Stadt Neresheim

Rechtliche Sicherung:

im Besitz der Stadt Neresheim

Foto/Lageplan:



Foto 1: Bestand Südhang (Bereich 1)



Foto 2: Kuppenfläche (Bereich 2)



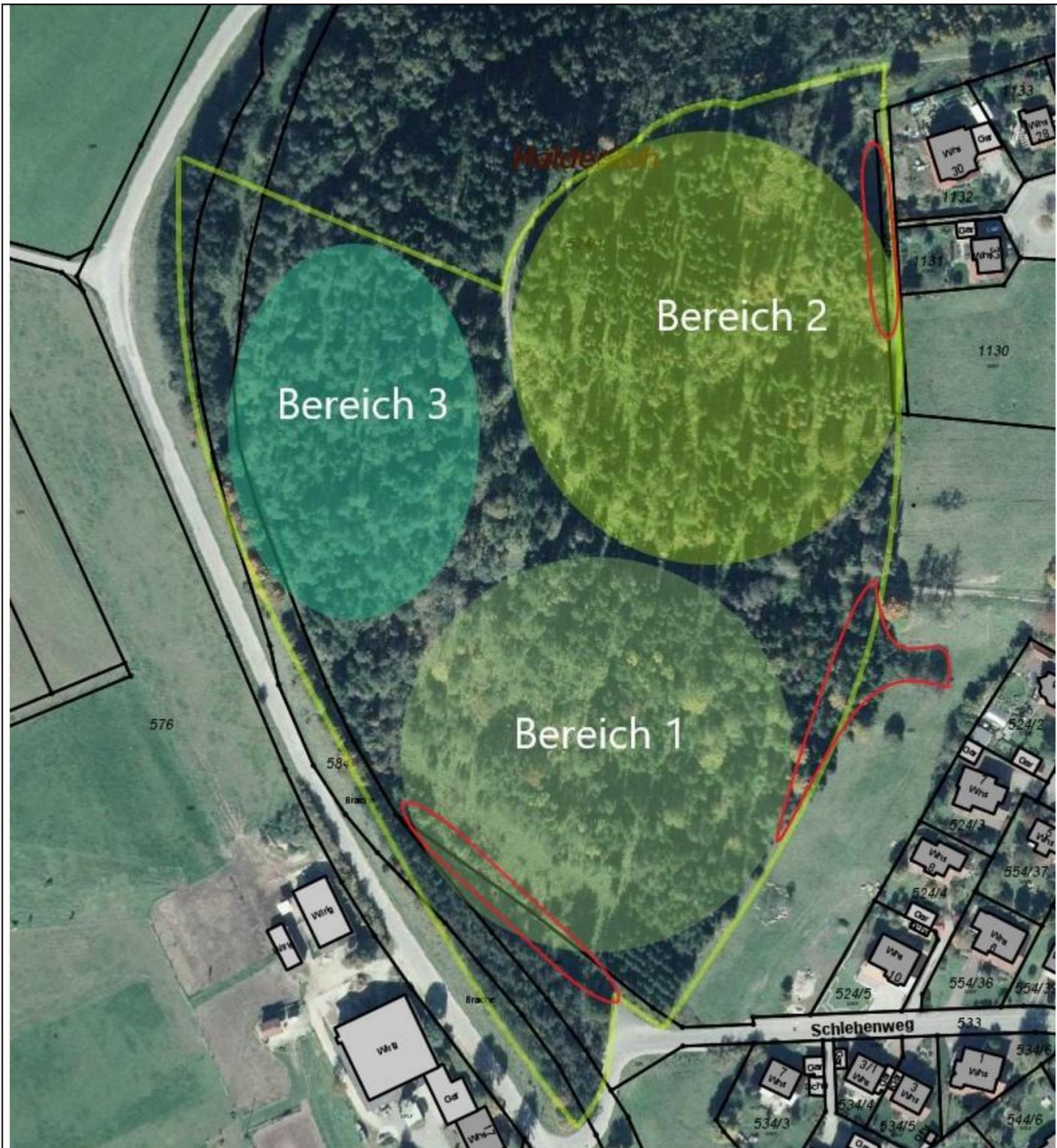
Foto 3: Bestand Westhang (Bereich 3)

Ökokonto: Einbuchung

Maßnahme: Umwandlung eines Fichtenforstes in Magerrasen

Lfd. Nr.: 037

Einbuchungsdatum: 12.09.2017



Luftbild mit Abgrenzung der Maßnahmenbereiche und rot umrandeten zu schützenden Heckenbereichen.

Ökokonto: Einbuchung

Maßnahme: Umwandlung eines Fichtenforstes in Magerrasen

Lfd. Nr.: 037

Einbuchungsdatum: 12.09.2017

Bestandsbeschreibung Stand 26.09.17:

Der in der Urflurkarte enthaltene Gewannname Haldenloh läßt schließen, daß das Flurstück 524/1 in früheren Zeiten keine dauerhafte Waldnutzung hatte, sondern abgebrannt wurde (Lohe).

Aktuell ist die Fläche mit einem stellenweise lichten Fichtenforst bestanden, der z.T. durch Trockenheit und Käferbefall abgängig ist (siehe Bereich 1).

Am westlichen Hangfuß des Waldes befinden sich die kartierten Magerrasenreste Waldbiotop-Nr. 272271361346 (Magerrasen Dossinger Tal O Lichshöfe). Im südwestlichen Hangfußbereich herrschen schlecht entwickelte Kiefern vor. Der Südexponierte Hang weist Reste von Magerrasenzeigern auf. Die Bergkuppe ist durch eine geringe Humusaufgabe gekennzeichnet mit entsprechend schwachwüchsigem Aufwuchs (Bereich 2).

Durch forstlichen Einschlag der mäßig vitalen Fichten ist in Bereich 3 Mischwaldaufwuchs mit heimischen Sträuchern vorherrschend mit weniger mageren Bodenverhältnissen.



Bewertung der Bestandsfläche:

Entsprechend nach dem Leitfaden zur „Bewertung der Biotoptypen Baden Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ sind die naturferne Waldbestände (59.40), mit einem Grundwert von 14 Ökopunkten (ÖP), zuzuordnen. Aufgrund der hier vorhandenen überdurchschnittlichen Artenausstattung und gut ausgebildeten Strauchschicht ergibt sich ein zusätzlicher Aufschlag von 4 ÖP. So liegt der Bestandswert bei 18 ÖP.

Die mit Fichten und Kieferwald durchsetzte Fläche des Flurstücks 524/1 beträgt 46.916 m². Dementsprechend hat die Fichten/Kieferwaldfläche einen Wert von 844.488 ÖP.

Ziel:

Schaffung eines Lebensraumes für Tiere und Pflanzen, Boden und Grundwasserschutz

Verbesserte Funktionen:

- | | | |
|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Bodenschutz | <input checked="" type="checkbox"/> Biotopvernetzung | <input checked="" type="checkbox"/> Landschaftsbild |
| <input type="checkbox"/> Erosionsschutz | <input type="checkbox"/> Grundwasserschutz | <input type="checkbox"/> Lokalklima |
| <input checked="" type="checkbox"/> Arten- und Biotopschutz | <input type="checkbox"/> Einzelartenschutz von _____ | <input type="checkbox"/> Windschutz |

Ökokonto: Einbuchung

Maßnahme: Umwandlung eines Fichtenforstes in Magerrasen

Lfd. Nr.: 037

Einbuchungsdatum: 12.09.2017

Maßnahme:

Die Gesamtfläche teilt sich in drei Maßnahmenbereiche (siehe Luftbild)
Auf der Gesamtfläche von 46.916 m² wird der Fichten/Kieferforst zurückgenommen und das Schnittgut abtransportiert. Die Wurzelstöcke können im Boden belassen werden (Erosions- und Bodenschutz).

Bereich 1:

Einzelne Laubgehölze in Solitärwuchs (Eichen, Ahorn, Linde, ...) bleiben als Hutebäume auf der Fläche stehen und müssen vor Frassschäden (Beweidung) geschützt werden. Diese werden vor Beginn der Fällarbeiten von allen Seiten gut sichtbar mit roter Markierungsfarbe im Gelände gekennzeichnet. Am südwestlichen und östlichen Rand haben sich Heckenriegel entwickelt, die als Abgrenzung zu den Landwirtschafts- bzw. Siedlungsflächen (Puffer) geschützt und erhalten werden. Dazu sind die Heckenriegel ebenfalls abzugrenzen und von der Beweidung auszunehmen.

Der Bereich ist anfänglich durch Beweidung mit Ziegen freizuhalten, in der Folgezeit kann der Schafanteil in der Herde sukzessive erhöht werden, sobald der Gehölzaufwuchs nachlässt.

Bereich 2:

Eine Entnahme der Fichten und Beweidung der Fläche bietet Sichtbeziehungen in die Landschaft, schafft Standortbedingungen für flachgründige Magerrasenflora und ermöglicht eine gewisse Freizeitnutzung. Der östlich zur Siedlung hin gelegene Heckenriegel ist zu erhalten und vor Beweidung zu schützen.

Bereich 3:

In diesem Bereich wird die Entwicklung eines Hutelaubwaldes angestrebt. Durch Beweidung alle 2 Jahre mit einer gemischten Schaf-Ziegenherde soll aufkommendes Unterholz Einhalt geboten werden.

Durch die Rücknahme des Waldes wird die bestehende Magerrasenfläche des Waldschutzgebietes erweitert. Um dies zu beschleunigen soll von den angrenzenden Flächen Heudrusch auf die gerodeten Flächen aufgebracht werden. Somit wird erreicht, dass autochthones Material verwendet wird.

Durch die entsprechende Pflege (Schafbeweidung mit Ziegen, die den möglichen Gehölzaufwuchs in Schach hält) wird langfristig der gewünschte Vegetationstyp erreicht bzw. erhalten.

Folgende Vorgehensweise ist geplant:

- Roden des Waldes und Abtransport des Holzes und Ästen
- Ansaat der Fläche mit Heudrusch der angrenzenden Fläche
- Pflege (Schafbeweidung). Keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden und mineralischem Dünger oder Gülle.

Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Neresheim.

Teil D, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

D1. Rechtliche Grundlagen, Ansätze der saP

Für das Baugebiet „Im Riegel VII“ wird ein ortsnaher, überwiegend landwirtschaftlich genutzter Landschaftsausschnitt bebaut. Dafür werden für die neuen baulichen Anlagen fast ausschließlich Ackerflächen beansprucht.

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EG Nr. L 103) verankert.

„Das Tötungsverbot, das Störungsverbot sowie das Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten bzw. von Standorten geschützter Pflanzenarten sind dabei im Zusammenhang mit den typischen Wirkfaktoren von Eingriffsplanungen zu interpretieren. Dies umfasst u.a. Fragen zur Definition, Ermittlung und Abgrenzung von „lokalen Populationen“ und „Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten“ ebenso wie zur Prognose einer „signifikant erhöhten Mortalität“, einer „erheblichen Störung“ oder einer verbotsgegenständlichen „Beschädigung“ geschützter Stätten.

Eine zentrale Regelung für die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Anforderungen bei Eingriffen stellt zudem § 44 Abs. 5 BNatSchG dar, wonach für zulässige Eingriffe das prüfgegenständliche Artenspektrum auf die Arten des Anhangs IV der FFH -Richtlinie sowie auf die europäischen Vogelarten eingeschränkt wird. Zudem liegt danach ein Verstoß gegen das o.g. artenschutzrechtliche Beschädigungsverbot nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten – ggf. unter Hinzuziehung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen – im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Auch zur rechtskonformen Anwendung dieser Regelung sind verschiedene funktionale, räumliche und zeitliche Anforderungen zu berücksichtigen, nicht zuletzt, um die geforderte hohe Prognosesicherheit in den Prüfungen gewährleisten zu können.“⁴

D2. Artenschutzrechtliche Beurteilung

D2.1 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Begehung am 22. Juni 2017 durch Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. (FH) Thomas Puschnann, Junginger + Partner, Heidenheim

Die Grundlage für die Bewertung und Einschätzung im Hinblick auf die womöglich betroffene und nicht betroffene Fauna beruht auf der vorgenommenen Begehung und der Ableitung anhand der vorhandenen Biotopstrukturen und deren Nutzung durch potentiell vorkommende bzw. auszuschließende Arten.

⁴ http://www.bfn.de/0306_eingriffe-artenschutz.html (26.01.2015)

D2.2 Beschreibung

Es werden Flächen, die bisher überwiegend als Acker genutzt werden, bebaut. Auf drei Seiten besteht bereits eine Bebauung bzw. ist ein Baurecht durch rechtskräftige Bebauungspläne vorhanden. Nach Norden besteht Anschluss an die Landesstraße L1084 zwischen Elchingen und Neresheim.

Die Ostgrenze des Gebiets wird von einem ehemaligen Wegegrundstück gebildet. Hier befindet sich eine kürzlich erstellte grasreiche Entwässerungsmulde, die im Norden in eine trockene Ruderalflur übergeht. Im Norden sind Reste einer Bitumendecke erkennbar.

D2.3 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH – Richtlinie

Im Untersuchungsraum wurde keine Pflanzenart des Anhang IV der FFH – Richtlinie nach Aktenlage nachgewiesen. Aufgrund der überwiegenden Nutzung als grasreiche Ruderalflur ist ein Vorkommen unwahrscheinlich. Damit werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

D2.4 Tierarten nach Anhang IV der FFH – Richtlinie

Es gibt nach Aktenlage keine Nachweise von Tierarten nach Anhang IV der FFH – Richtlinie. Es gibt keine detaillierten, speziell auf das Bebauungsplangebiet bezogenen tierarten- und tiergruppenspezifischen Untersuchungen.

Potentiell können folgende Tierarten im weiteren Untersuchungsraum vorkommen:

D2.4.1 Fledermausarten

Nachweise für Fledermausarten liegen nicht vor. Potenzielle Quartiere innerhalb des Geltungsbereichs gibt es ebenfalls nicht. Die potenziellen Wohnquartiere befinden sich alle außerhalb des Gebiets. Hier sind vor allem die Straßenbäume entlang der L 1084 und der nahe Wald im Norden zu nennen.

Das Gebiet selbst ist im nördlichen Randbereich entlang der bestehenden Gehölzstrukturen potenziell Teil eines Jagdhabitats. Durch die geplante Bebauung ändert sich an diesen vorhandenen Strukturen in der Ortslage bzw. der freien Landschaft jedoch nichts Erhebliches. Deshalb wird sich durch die geplante Bebauung der Erhaltungszustand der Fledermausarten nicht verschlechtern.

Fledermäuse sind dämmerungs- und nachtaktiv. Es ist äußerst unwahrscheinlich, dass durch die Baumaßnahme einzelne Individuen getötet werden. Damit werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

D2.4.2 Sonstige Säugetiere

Auch für die Säugetiere gilt, dass die Betroffenheit vieler Arten allein aufgrund des Verbreitungsgebiets oder der Tatsache, dass manche Arten in Deutschland als ausgestorben gelten, auszuschließen ist.

Lebensräume für die verbleibenden Arten wurden nicht vorgefunden. Somit kann hier keine Beeinträchtigung erkannt werden.

D2.4.3 Kriechtiere

Bei den zu untersuchenden Reptilien scheiden die entsprechenden Arten ebenfalls aufgrund der Nichterfüllung der Lebensraumansprüche bzw. des Verbreitungsareals von vornherein aus. Es kommen weder Mauern noch sonstige Sonnenplätze vor. Versteck- oder Eiablagemöglichkeiten sind ebenfalls nicht vorhanden.

D2.4.4 Libellen

Das Fehlen von Gewässern im Gebiet gewährleistet auch, dass keine Libellen vom Baugebiet betroffen sein werden. Abgesehen von den nicht betroffenen Verbreitungsgebieten der relevanten Arten bleiben ausreichend Jagdhabitats für die Libellenfauna erhalten.

D2.4.5 Schmetterlinge

Auch viele Schmetterlinge kommen im Gebiet nicht vor oder gelten als ausgestorben. Ein Potenzial für saP-relevante Schmetterlinge besteht nicht.

D2.4.6 Fische, Schnecken und Muscheln

Fische sind wegen der fehlenden Gewässer weder indirekt noch direkt betroffen. Dies gilt ebenso für die Gemeine Flussmuschel, die Zierliche Tellerschnecke und die Gebänderte Kahnschnecke.

D2.4.7 Käfer

Eine saP-relevante Käferfauna ist ebenfalls nicht zu erwarten, da die relevanten Lebensräume ebenfalls fehlen. Insbesondere alte Laubbäume mit Totholzanteil sind nicht vorhanden.

D2.4.8 Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Gebiet eine Brut von europäischen Vogelarten in den älteren Gehölzen außerhalb des Gebietes erfolgt. Es müssen keine Gehölze gefällt oder gerodet werden. Insofern ist die Auslösung von Verbotstatbeständen für Gehölzbrüter ausgeschlossen.

Allerdings kommt in unmittelbarer Nähe des Gebiets die Feldlerche vor. Die Begehung hat ergeben, dass zwar im Gebiet selbst mit großer Wahrscheinlichkeit keine Feldlerchen brüten. Mindestens zwei Brutpaare wurden aber nördlich der Landesstraße festgestellt.

Hier muss auch beachtet werden, dass bereits die Umsetzung der Nachbarbebauung (Im Riegel V und VI) wohl dazu geführt hat, dass innerhalb des Geltungsbereichs im Riegel VII die Feldlerchen wohl infolge des Meideabstands verdrängt wurden.

Die Nutzung des Gebiets als Nahrungshabitat ist allerdings nicht vollständig auszuschließen.

Aus diesen Gründen wird empfohlen, im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs in der näheren Umgebung Lerchenfenster in Äckern einzurichten oder Buntbrachen anzulegen. Kann dies durch die auszuweisenden Ausgleichsflächen nicht erreicht werden, sollten die Maßnahmen für die Feldlerche zusätzlich ergriffen werden.

Als weitere vorgezogene Maßnahme wird vorgeschlagen, die Baufeldräumung jeweils außerhalb der Brutzeit vorzunehmen.

Potenziell ist das Plangebiet Teillebensraum von Greifvögeln. Auf dem Härtsfeld ist neben Mäusebussard und Turmfalke z.B. auch der Rote Milan zu erwarten. Die Reviere dieser Arten sind so groß und die überplanten Fläche im Verhältnis gering, dass von der Bebauung dieses Gebietes der Lebensraum/Nahrungsangebot eines Brutpaares nicht erheblich beeinträchtigt wird. Dazu kommt, dass die Nutzung als Acker keine idealen Jagdmöglichkeiten für die eher auf Grünland angewiesenen Vogelarten darstellt.

D3. Resümee

Im Vergleich mit ähnlich gelagerten Fällen ist aufgrund der vorgefunden Strukturen sowie den geplanten Ausgleichsmaßnahmen davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung keine Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG erfolgen wird.

Literatur:

Braun, M. & F. Dieterlen, (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs, Band 1; S. 528-541. Ulmer Verlag, Stuttgart.

Hölzinger, J. (1999): Die Vögel Baden-Württembergs, Singvögel 1 (Band 3.1), Ulmer Verlag, Stuttgart.

LAUFER, FRITZ, SOWIG (2007): Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs Ulmer Verlag, Stuttgart.

G:\DATEN\17xx521\B170729_VE.doc