

GEMEINDE STÖDTLEN

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Straßenfeld II“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Beil. IV zur Genehmigung
vom 19.05.16 Nr.



Anerkannt: Gemeinde Stöttlen,

Leinberger, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 25.09.2014 / 28.10.2015

Projekt: STÖ1001 / 237857

Bearbeiter/in: Hemming, Haag

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

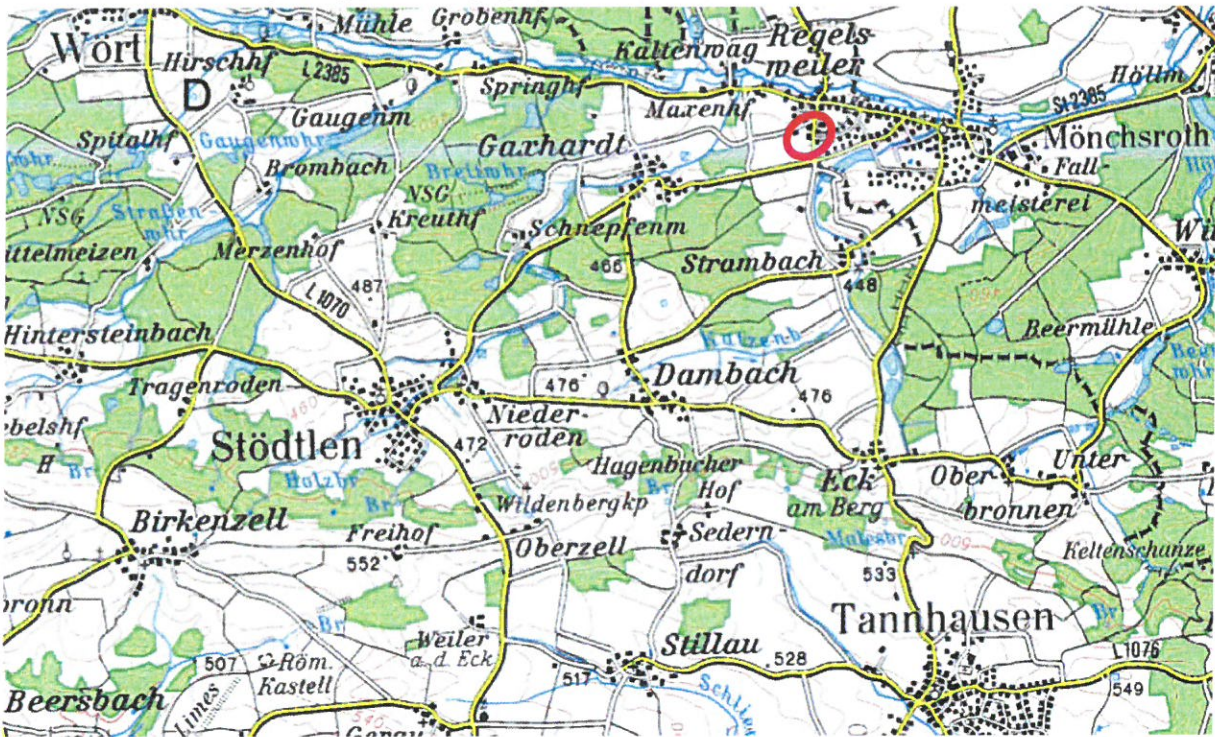
- 1.0 ANGABEN ZUR GEMEINDE STÖDTLEN
- 2.0 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG
- 3.0 BAUFLÄCHENBEDARFSNACHWEIS UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS
- 4.0 RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN
- 5.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGEBIETES
 - 5.1 Lage im Raum
 - 5.2 Geltungsbereich
 - 5.3 Nutzungen im Plangebiet
 - 5.4 Nutzungen außerhalb des Plangebietes
 - 5.5 Geologie
 - 5.6 Altlasten
 - 5.7 Grund- und Oberflächenwasser
 - 5.8 Erschließung
 - 5.9 Ver- und Entsorgung
- 6.0 STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG
 - 6.1 Planerisches Leitbild und Zielsetzung
 - 6.2 Emissionsschutz
 - 6.3 Erschließung
 - 6.4 Ver- und Entsorgung
 - 6.5 Grün- und Freiraumkonzept
- 7.0 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweise
 - 7.4 Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage
 - 7.5 Nebenanlagen
 - 7.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 7.7 Mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
 - 7.8 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - 7.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers
- 8.0 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES
 - 8.1 Gestaltung von baulichen Anlagen
 - 8.2 Aufschüttungen und Abgrabungen
 - 8.3 Einfriedungen
 - 8.4 Regenwasserrückhaltung
 - 8.5 Ordnungswidrigkeiten
- 9.0 HINWEISE
- 10.0 ABWÄGUNG
- 11.0 FLÄCHENBILANZ

ANLAGEN: Anlage 1 zur Begründung
Anlage 2 zur Begründung

Umweltbericht
Schalltechnisches Gutachten der Ingenieurgesellschaft
Gerlinger + Merkle vom 20.10.2015

BEGRÜNDUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (Auszug aus der Topographischen Karte)



1. ANGABEN ZUR GEMEINDE STÖTTLEN

Die Gemeinde Stöttlen ist Mitglied im Gemeindeverwaltungsverband Tannhausen, bestehend aus den Gemeinden Tannhausen, Stöttlen und Unterschneidheim im Ostalbkreis.

Die Gemeinde grenzt im Norden an Wört, im Osten an die bayerische Gemeinde Mönchsroth, im Süden an Tannhausen und im Westen an die Stadt Ellwangen und Ellenberg.

Die Gemeinde Stöttlen besteht aus 26 separat gelegenen Ortsteilen, hierzu gehören die Dörfer Stöttlen, Birkenzell, Dambach, Gaxhardt und Regelsweiler, die Weiler Eck am Berg, Gerau, Niederrodten, Oberbronnen, Stillau, Strambach und Unterbronnen, die Höfe Berlismühle, Freihof, Kaltenwag, Kreuthof, Maxenhof, Merzenhof, Oberzell, Schnepfenmühle, Schnepfenhof, Tragenrodten, Weiler an der Eck, Winterhof und Ziegelhütte bei Stöttlen.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Straßenfeld II“ ist der Wunsch eines Unternehmers, seinen Betrieb zu erweitern bzw. die bestehenden Probleme bzgl. Lärmemissionen durch den Bau einer neuen Halle und einer Zufahrt in südwestliche Richtung zu lösen.

Diesen Konflikten zwischen bestehender Wohnbebauung und gewerblicher Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft wurde bei der Planung und den Rechtsverfahren besondere Bedeutung beigemessen. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um Emissionskontingente im Bebauungsplan festlegen zu können.

Aufgrund der bestehenden Gebäude und Nutzungen ist eine Erweiterung nur an diesem Standort möglich. Durch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen kann hier eine günstige Erschließung von Flächen erfolgen.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§8 Abs. 2 BauGB). Mit der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden (§8 Abs. 3 BauGB).

Da die geplanten Bauflächen nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, muss dieser geändert werden. Das Anhörungsverfahren zur 4. Fortschreibung wurde bereits durchgeführt.

Um die Optimierung eines bestehenden Betriebes zu ermöglichen bzw. die bestehenden Probleme bzgl. Lärmemissionen durch den Bau einer neuen Halle und einer Zufahrt in südwestliche Richtung zu lösen, hat der Gemeinderat am 20.09.2011 beschlossen, einen Bebauungsplan („Straßenfeld II“) sowie eine Satzung über örtliche Bauvorschriften aufzustellen.

3. BAUFLÄCHENBEDARFSNACHWEIS UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS

Nach dem Landesentwicklungsplan 2002 ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind ausdrücklich Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken oder Konversionsflächen vor einer Außenentwicklung in Betracht zu ziehen (LEP 2002, Planansatz 3.1.9 Z). Die Bauleitplanung ist dazu angehalten, das Innenentwicklungspotential ihrer Gemeinde zu erheben.

Der Maßstab der Prüfung beruht auf den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere

- § 1 Abs. 4 BauGB – Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Planansatz 3.1.9 LEP (Z).
- § 1 Abs. 5 BauGB – Planungsleitlinien sollen u. a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für den Klimaschutz und Klimaanpassung sein. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) – sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben. Besondere Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen. Der Begründung sollen dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Im Flächennutzungsplan ist derzeit im Gemeindegebiet lediglich noch im Hauptort Stöttlen eine geplante gewerbliche Baufläche dargestellt, diese Flächen sind bereits bebaut oder an Bauinteressenten veräußert worden.

Das Regierungspräsidium Stuttgart als höhere Raumordnungsbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Straßenfeld II“ geäußert, da sich die geplante Baufläche in einem Gebiet befindet, das in der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2010 für die Region Ostwürttemberg nachrichtlich als geplante Siedlungsfläche für Gewerbe ausgewiesen ist.

Es wurde darauf hingewiesen, dass sich der Umfang der Bauflächenausweisung in den Flächennutzungsplänen gem. § 5 Abs. 1 BauGB grundsätzlich an den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune zu orientieren hat und nach den Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein muss.

Stöttlen ist im Regionalplan 2010 für die Region Ostwürttemberg als Gemeinde mit Eigenentwicklung nach PS 2.4 (Z) ausgewiesen. Die Bereitstellung von Gewerbeflächen für Neuansiedlung ist daher nur in absolut begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Das Regierungspräsidium Stuttgart hat in seiner Stellungnahme abschließend geäußert, dass keine Bedenken bestehen, soweit die Flächennutzungsplanänderung die Erweiterung des ortsansässigen Unternehmens betrifft.

4. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Bei einer Entwicklung der geplanten Baufläche „Straßenfeld II“ sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden Württemberg berührt:

Plansatz 3.1.9 LEP

„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

Diesem Plansatz wird durch die Umnutzung von bestehenden Bauflächen Rechnung getragen. Für den betrieblichen Ablauf ist in diesem Zusammenhang eine Arrondierung sowie eine zusätzliche Zufahrt nötig. Diese zusätzlichen Flächen wurden auf das notwendige Maß beschränkt.

Plansatz 5.3.2 LEP

„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

Für die Erweiterung der Gewerbeflächen werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen herangezogen, lediglich bestehende Gewerbeflächen und Teile eines verwilderten Gartens. Grünlandflächen werden zu einem geringen Teil für die neu geplante Zufahrt benötigt, die Wegebreite wird auf ein Mindestmaß beschränkt. Die angrenzende Maßnahmenfläche ist in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplangebietes erforderlich, um für die hier vorkommenden Arten an Ort und Stelle einen neuen Lebensraum zu schaffen. Eine extensive Wiesennutzung ist weiterhin möglich. Die betroffene Wiesenfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Stöttlen. Für den betroffenen Landwirt bedeutet die extensive Nutzung keine existenzbedrohende Nutzungseinschränkung.

Regionalplan

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg liegt die Fläche im Bereich bestehender Siedlungsflächen bzw. geplanter Gewerbeflächen.

Ausschnitt Regionalplan



Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Tannhausen mit Stand vom 20.04.2006 ist das Plangebiet teilweise als gemischte Baufläche im Bereich der Firma Maier, als gewerbliche Baufläche im Bereich der ehemaligen Pinselwerk, als Gemeinbedarfsfläche

Bebauungsplan

Nördlich des Planungsgebietes sind bestehende Wohngebiete vorhanden. Dabei handelt es sich um den Bebauungsplan „Straßenfeld I“ vom 30.11.1979 und den Bebauungsplan „Straßenfeld III“ vom 08.09.2000. Im Nordwesten wird ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplanes Straßenfeld III überplant zur Anpassung der Verkehrsflächen an den tatsächlichen Bestand.

In den Jahren 1981/1982 wurde bereits ein Entwurf für den Bebauungsplan „Straßenfeld II“ aufgestellt und eine Anhörung durchgeführt. Geplant war ein Mischgebiet im nördlichen Teilbereich, ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Südosten und ein Gewerbegebiet im Südwesten. Auch die Gebäude östlich der Lindenstraße wurden als Mischgebiet mit überplant. Diese Flächen sind als Mischbaufläche im FNP dargestellt, bisher aber nicht über einen Bebauungsplan konkretisiert.

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Flora-Fauna-Habitate, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie nach §32 NatSchG geschützte Biotop ausgewiesen. Am nordöstlichen Rand ist aber ein Naturdenkmal vorhanden (2 Linden in Regelsweiler, Nr. 81360680003; innerhalb des Planungsgebietes befindet sich aber nur einer der beiden geschützten Bäume).

Südlich des Gebietes befindet sich das Naturdenkmal „Weiher mit Feuchtwiesen und Gehölz bei Strambach“ (Nr. 81360680005), das teilweise auch als „Röhricht nördlich von Strambach“ nach §32 NatSchG geschützt ist (Nr. 16928-136-5450).

5. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGEBIETES

5.1 Lage im Raum

Stöttlen liegt in 438 bis 552 Meter Höhe zwischen dem Albvorland und der Frankenhöhe im Mittelfränkischen Becken.

Der Teilort Regelsweiler zählt 270 Einwohner und liegt nordöstlich von Stöttlen an der K 2385 Wört-Bay. Landesgrenze. Der Ort ist mit Mönchsroth (Bayern) zusammengebaut.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Regelsweiler zwischen Wohn- und Mischbebauung und wird bereits gewerblich und für einzelne Wohngebäude genutzt. Beim südlichen Teil des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes handelt es sich um die Erweiterungsfläche.

5.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 24.419 m².

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 1416, 1417, 1418/ 1418/1 und 1419/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 1414, 1415, 1421 und 1422.

Die Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Familie Maier, der Gemeinde Stöttlen und einem weiteren privaten Eigentümer.

5.3 Nutzungen im Plangebiet

Der Großteil der Flächen wird bisher bereits gewerblich genutzt. Innerhalb des Gebietes befindet sich das Betriebsgelände der Firma Maier einschließlich der ehemaligen Pinselfabrik, die teilweise an Kleingewerbetreibende vermietet ist. Im Norden des Gebietes befinden sich zwei Wohnhäuser. Bei einem handelt es sich um das ehemalige Schulhaus, das teilweise auch als Bürogebäude genutzt wird. Im Norden des Planungsgebietes verläuft die Kellerstraße. Im Süden des Gebietes sind Ruderal- und Gehölzflächen vorhanden.

5.4 Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Süden: von einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück (Flst. 1415) und einer Teilfläche des Wegegrundstückes (Straße nach Gaxhardt, Flst. 1065)

Im Norden: von einer Teilfläche des Straßengrundstückes Kellerstraße (Flst. 1422), von einer Grünfläche (Flst. 1419) und einer Teilfläche des Wegegrundstückes 1421)

Im Westen: von einer Grünfläche (Flst. 1419) und einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (Flst. 1519)

Im Osten: von einer Teilfläche des Straßengrundstückes (1422) und Teilflächen der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke (Flst. 1414 und 1415)

5.5 Geologie

Nach der geologischen Karte liegt das Plangebiet im Bereich des Stubensandsteins. Hier liegen Böden aus Sand und Ton vor, die sich kleinräumig häufig durch Rutschungen und Sedimentation überlagern.

5.6 Altlasten

Nach Angabe des Landratsamtes Ostalbkreis –GB Wasserwirtschaft- ist der Standort im Bodenschutzkataster als B-Fall (Belassen und Berücksichtigen) mit dem Kriterium Entsorgungsrelevanz eingestuft.

Für den bestehenden Gewerbestandort Lindenstr. 24 (ehemalige Pinselfabrik) wurde im Jahr 2007 eine Altlastenbewertung vom geologischen Büro Dr. Behringer in Aalen durchgeführt.

Bei der Untersuchung produktionsbedingter Schadstoffe am Standort konnten keine Gefährdungen abgeleitet werden. Altlastenkosten im Sinne einer möglichen Sanierung oder Schadstoff bedingte Sicherung für Grundwasser, Boden oder Mensch waren bei gegebenem Kenntnisstand ebenfalls nicht ableitbar.

Lediglich auf einen Rückbau und Entsorgung des Heizöltanks sowie ca. 100 m² lackverschmierten Boden im Bereich der östlichen Werkhalle wurde hingewiesen.

5.7 Grund- und Oberflächenwasser

5.7.1 Grundwasser

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Das Planungsgebiet liegt jedoch in der Zone IIIB des geplanten WSG für die Brunnen I und II der Gemeinde Mönchsroth.

Das Bebauungsplangebiet liegt in der hydrologischen Einheit des Oberkeuper und oberen Mittelkeuper. Vom Regierungspräsidium Freiburg sowie vom Landratsamt Ostalbkreis –GB Wasserwirtschaft- wurde auf hoch stehendes Grundwasser/Schichtgrundwasser hingewiesen.

5.7.2 Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Südlich des Geltungsbereiches verläuft der Katzenbach und es besteht ein Weiher mit Feuchtwiesen und Gehölz.

5.8 Erschließung

Die Flächen sind durch die angrenzende Lindenstraße und Kellerstraße erschlossen.

5.9 Ver- und Entsorgung

Die Flächen sind bereits größtenteils bebaut und erschlossen.

6. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

6.1 Planerisches Leitbild und Zielsetzung

Am südwestlichen Ortsrand von Regelsweiler sollen für die Erweiterung bzw. Umgestaltung eines Betriebes Bauflächen ausgewiesen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Betriebes sowie einer zusätzlichen Erschließung aus südwestlicher Richtung des Betriebsgeländes geschaffen werden.

Weiterhin sind Grünflächen zum Schutz vorhandener Strukturen geplant, deren Erhalt auch zur Einbindung der Erweiterung dient. Unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen können hier auch Einrichtungen zum Lärmschutz geplant werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen der Gebäude und aufgrund der umgebenden bestehenden Bebauung sind unterschiedliche Bauflächen geplant. Es erfolgt eine Abstufung von den beste-

henden das Plangebiet umgebenden Wohnbauflächen im Norden und Osten über ein Mischgebiet zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet.

Im Mischgebiet sind ein Wohnhaus, das bestehende Bürogebäude mit Wohnung und eine Lagerhalle mit Außenlagerflächen vorhanden. Im eingeschränkten Gewerbegebiet bestehen eine Lagerhalle und kleinere Gebäude der ehemaligen Pinselfabrik.

Die Vorgaben bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise orientieren sich an der bestehenden bzw. geplanten gewerblichen Bebauung im Gebiet. Im Bebauungsplan soll eine Gebäudehöhe von 9,0 m nicht überschritten werden. Die Stellplätze können im Bereich der Bauflächen verwirklicht werden.

Weiterhin werden Verkehrsflächen im Bereich der Kellerstraße bis zu den bestehenden Bebauungsplänen „Straßenfeld I und III“ ausgewiesen, die im Norden angrenzen bzw. im Randbereich überplant werden sowie im Bereich der neuen Anbindung nach Süden.

Bei der Verkehrsfläche im Norden handelt es sich um die bestehende Straßenfläche, die bisher teilweise nicht durch einen Bebauungsplan überplant ist.

Bei der Erweiterung des Gewerbegebietes stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen, um bestehende Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen
- Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur
- Reduzierung der Immissionsbelastung für die umgebenden Baugebiete durch Umstrukturierung/Einhausung von Arbeitsabläufen

6.2 Emissionsschutz

In unmittelbarer Umgebung des bestehenden Gewerbebetriebes befinden sich Wohn- und Mischgebiete, so dass eine gewisse Konfliktsituation gegeben ist.

Durch die geplante Erweiterung mit Bau einer neuen Halle und der dadurch möglichen internen Umstrukturierung in Kombination mit zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen und einer Verlegung der Ausfahrt für den LKW-Verkehr wird eine Verbesserung der schalltechnischen Situation angestrebt.

Um sicherzustellen, dass die Orientierungswerte für Wohngebiete auch nach Realisierung des neuen Misch- und Gewerbegebietes eingehalten werden, erfolgt im Textteil des Bebauungsplanes die Festsetzung der Emissionskontingente. Durch entsprechende Festsetzungen wird auch die Errichtung von Lärmschutzeinrichtungen auf den Baugrundstücken sowie in der Grünfläche explizit ermöglicht.

Das für die Ermittlung der Emissionskontingente bereits erstellte schalltechnische Gutachten vom 20.10.2015 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und als Anlage 2 zur Begründung den Unterlagen beigelegt. Die darin genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Die DIN-Vorschriften sowie die TA-Lärm und 16. BImSchV können bei der Gemeinde zu den üblichen Geschäftszeiten mit den Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Aufgrund der Festsetzungen ist es erforderlich, im Rahmen der Baugenehmigung schalltechnische Nachweise vorzulegen, dass bzw. durch welche Maßnahmen die Emissionskontingente eingehalten werden.

6.3 Erschließung

Ein Teilbereich der Kellerstraße wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, da die Fläche bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant ist. Die geplanten Gewerbeflächen werden über die bestehenden Zufahrten an der Kellerstraße, der Lindenstraße sowie später auch über eine neue Zufahrt über den Weg Richtung Gaxhardt erschlossen. Im Bereich der neu geplanten Zufahrt ist eine Wartebucht geplant, um den Weg nach Gaxhardt nicht verbreitern zu müssen und auch für den neu geplanten Abschnitt die Wegebreite reduzieren zu können.

6.4 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch eine Erweiterung des bestehenden Netzes gesichert.

Entsorgung

Das Schmutzwasser sowie auch das Oberflächenwasser der Hofflächen wird über die bestehende Ortskanalisation in der Kellerstraße bzw. der Lindenstraße abgeführt.

Gemäß Wassergesetz, ist die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung oder Ableitung vorzunehmen, sofern dies in vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Auf den Baugrundstücken ist eine Pufferung des Dachflächenwassers vorgesehen, das in der angrenzenden Grünfläche im Süden teilweise (Dachflächenwasser aus GEE-Gebiet) versickert wird. Das Dachflächenwasser aus dem MI-Gebiet wird nach Pufferung in den Mischwasserkanal eingeleitet. Auch die befestigten Hofflächen sind an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Im Rahmen einer zusätzlichen Versiegelung von Hofflächen, wird das Oberflächenwasser gepuffert vor der Einleitung in den Kanal und/oder das Wasser von bestehenden Dachflächen im eingeschränkten Gewerbegebiet auf dem Baugrundstück versickert, so dass sich insgesamt keine Mehrbelastung für den bestehenden Kanal ergibt.

Stromversorgung/Telekommunikation

Die Stromversorgung sowie der Ausbau des Telekommunikationsnetzes kann von den bestehenden Leitungen innerhalb des Gebietes erfolgen.

6.5 Grün- und Freiraumkonzept

Aus landschaftlicher Sicht bietet es sich an, die vorhandene randliche Einbindung für die Erweiterung des Gewerbegebietes zu erhalten, die Strukturen werden innerhalb einer Maßnahmenfläche gesichert bzw. es soll eine Aufwertung der Flächen durch Pflegemaßnahmen erfolgen. Die breite Grünfläche kann evt. auch –falls erforderlich– zur Unterbringung einer Lärmschutteinrichtung herangezogen werden. Dabei sind aber die vorhandenen Biotopstrukturen zu berücksichtigen. Die Bebauung bleibt aus Richtung Süden auch immer noch hinter der Bebauung östlich der Lindenstraße zurück.

Es wurde eine tierökologische Übersichtskartierung durch den Biologen Hans-Georg Widmann vorgenommen, deren Ergebnisse in den Umweltbericht eingearbeitet wurden.

Durch die Förderung des Wiesenknopf-Ameisenbläulings über die in der Untersuchung bzw. im Umweltbericht vorgegebenen Maßnahmen können Verbotstatbestände ausgeräumt werden und eine Umsetzung des Vorhabens ist möglich.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen aufgrund der geplanten Bebauung sind verschiedene grünordnerische Maßnahmen wie der Erhalt von bestehenden Bäumen und Gehölzflächen sowie Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken vorgesehen.

Im Umweltbericht wurde eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. Innerhalb des Geltungsbereiches kann aber nur ein Teil des erforderlichen Ausgleichs geschaffen werden. Das verbleibende Defizit muss im Rahmen einer externen Ausgleichsfläche erbracht werden. Eine detaillierte Beschreibung erfolgt im Umweltbericht.

7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Mischgebiet

Der nördliche Teil des Plangebietes ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen als Mischgebiet ausgewiesen. Hier sind zwei Wohngebäude mit einem Büro- und Lagerraum sowie eine Betriebshalle vorhanden. Die Wohn- und Bürogebäude haben größere Anforderungen hinsichtlich Lärm- und Luftschadstoffen. Auch im Sinne einer Abstufung der Bauflächen als Übergang zur nördlichen Wohnbebauung (WA-Gebiet) ist die Ausweisung eines Mischgebietes angemessen.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um eine Optimierung und Erweiterung des bestehenden Gerüstbaubetriebes zu ermöglichen, der als nicht störend einzustufen ist. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass eine künftige Betriebserweiterung auch im Mischgebiet zulässig und genehmigungsfähig ist. Zum Schutz der benachbarten Bebauung wurden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Zum weiteren Schutz der an den Bebauungsplan angrenzenden bzw. benachbarten Gebiete im Norden und Osten werden im Mischgebiet Emissionskontingente festgesetzt. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle vom 20.10.2015 wurde nachgewiesen, dass bei voller Ausschöpfung dieser Geräuschkontingente an keinem der Immissionsorte der zulässige Immissionsrichtwert nach TA-Lärm überschritten wird. Die Beurteilungspegel des bestehenden Betriebes unterschreiten die sich aus der Emissionskontingentierung ergebenden Immissionsrichtwerte. Der bestehende Betrieb erfüllt somit die schalltechnischen Vorgaben aus der Geräuschkontingentierung.

Für die Ermittlung des Geräuschkontingents wurde die Grundstücksfläche im MI innerhalb der Baugrenzen verwendet. Der Berechnung wurden die Vorgaben der TA-Lärm und der DIN 45691 zu Grunde gelegt.

Vorhaben sind nur dann zulässig, wenn sie die in der Tabelle aufgeführten Emissionskontingente nicht überschreiten.

Bei Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren durch eine Schallimmissionsprognose nachzuweisen, dass der Betrieb die im Textteil festgesetzten Werte nicht überschreitet.

Weiterhin wurde der schalltechnische Einfluss des durch das Plangebiet verursachten zusätzlichen Straßenverkehrs auf die Nachbarschaft entlang der Lindenstraße untersucht. Der Immissionsgrenzwert nach der 16. BImSchV wird tags und nachts an allen Immissionsorten unterschritten.

7.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Der südliche Teil der Bauflächen ist entsprechend der bisherigen Nutzung bzw. dem vorhandenen Bestand und den städtebaulichen Zielsetzungen zur Erweiterung eines Gewerbebetriebes, aber auch im Hinblick auf die benachbarten Bebauungspläne als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um eine Optimierung und Erweiterung des bestehenden Gerüstbaubetriebes zu ermöglichen, der als nicht störend einzustufen ist. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass eine künftige Betriebserweiterung auch im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig und genehmigungsfähig ist. Zum Schutz der benachbarten Bebauung wurden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Trotz Ausschluss dieser Anlagen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt. Zum weiteren Schutz der an den Bebauungsplan angrenzenden bzw. benachbarten Gebiete im Norden und Osten werden im eingeschränkten Gewerbegebiet Emissionskontingente festgesetzt. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle vom 20.10.2015 wurde nachgewiesen, dass bei voller Ausschöpfung dieser Geräuschkontingente an keinem der Immissionsorte der zulässige Immissionsrichtwert nach TA-Lärm überschritten wird. Die Beurteilungspegel des bestehenden Betriebes unterschreiten die sich aus der Emissionskontingentierung ergebenden Immissionsrichtwerte. Der bestehende Betrieb erfüllt somit die schalltechnischen Vorgaben aus der Geräuschkontingentierung.

Für die Ermittlung des Geräuschkontingents wurde die Grundstücksfläche GEE innerhalb der Baugrenzen verwendet. Auch die neu geplante Ausfahrt wurde bei der Berechnung berücksichtigt. Der Berechnung wurden die Vorgaben der TA-Lärm und der DIN 45691 zu Grunde gelegt.

Vorhaben sind nur dann zulässig, wenn sie die in der Tabelle aufgeführten Emissionskontingente nicht überschreiten.

Bei Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren durch eine Schallimmissionsprognose nachzuweisen, dass der Betrieb die im Textteil festgesetzten Werte nicht überschreitet.

Weiterhin wurde der schalltechnische Einfluss des durch das Plangebiet verursachten zusätzlichen Straßenverkehrs auf die Nachbarschaft entlang der Lindenstraße untersucht. Der Immissionsgrenzwert nach der 16. BImSchV wird tags und nachts an allen Immissionsorten unterschritten.

7.1.3 Private Grünfläche

Am südöstlichen Rand ist eine private Grünfläche ausgewiesen. Diese Fläche dient zur Minimierung/Kompensation des Eingriffs durch die Erweiterung der Bauflächen.

Innerhalb dieser Grünflächen sind bauliche Anlagen sowie Befestigungen –außer Ausformungen im Zufahrtbereich– nicht zugelassen. In der Grünfläche dürfen Geländemodellierungen für das Ableiten

und Versickern des Oberflächenwassers sowie für Lärmschutzeinrichtungen und Ver- und Entsorgungsleitungen vorgenommen werden. Einfriedigungen sind zulässig, um das Betreten des Firmengeländes von Unbefugten zu verhindern und als Schutz bei Anlagen zur Pufferung oder Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers. Im Hinblick auf die Durchgängigkeit für im Gebiet vorkommende Arten wird unter 8.3 die Einschränkung in Bezug auf die Einfriedungen beschrieben.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Um den Belangen von Boden, Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, ist die Ausweisung der „Misch- und Gewerbeflächen“ zu Gunsten der „privaten Grünfläche“ im Randbereich beschränkt. Die städtebauliche Absicht ist, die Bauflächen an dem bereits vorhandenen Bestand und der geplanten Erweiterung auszurichten und die Gewerbefläche -nur soweit für die geplante Erweiterung nötig- nach Süden zu vergrößern. Somit wird das Betriebsgelände intensiviert, statt innerhalb des Gewerbegebietes Freiräume zu schaffen, die geringen ökologischen und gestalterischen Wert haben und dafür der Randbereich großzügig als Grünfläche ausgewiesen.

Aus diesem Grund ist auch die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 im MI und 0,8 im GEe festgelegt.

7.3 Bauweise

Innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ist für die Neubauten im Mischgebiet offene Bauweise und im eingeschränkten Gewerbegebiet abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Gebäude mit mehr als 50 m Länge sind im GEe -Gebiet im Rahmen der abweichenden Bauweise zugelassen. Somit kann die geplante Lagerhalle mit einer Länge von ca. 60 m realisiert werden.

Im Mischgebiet soll der kleinteilige Charakter beibehalten werden.

7.4 Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sichert die Erhaltung des vorhandenen Ortsbildes. Die Gebäudehöhen im MI und GEe können bis 9,0 m realisiert werden, da einerseits diese Gebäudehöhe aufgrund der Arbeitsabläufe und -einrichtungen zwingend erforderlich ist und dass andererseits eine Eingliederung des neuen Baukörpers stattfinden kann. Die Bezugspunkte sind im Textteil konkretisiert.

Die in Bezug auf das bestehende Gelände festgelegte Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) ist einzuhalten, um Abgrabungen/Aufschüttungen zu reduzieren und eine möglichst harmonische Einbindung zu erreichen.

7.5 Nebenanlagen

7.5.1 Garagen, Carports und Stellplätze

Innerhalb des MI- und GEe- Gebietes können Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden, nicht aber in den Grünflächen. Um Verkehrsbehinderungen zu vermeiden werden für die Anlage von Carports und Garagen Abstandsflächen zur Verkehrsfläche vorgegeben.

7.5.2 Sonstige Nebenanlagen

Durch Ausweisung von Baugrenzen ist der Bereich für die Erstellung von baulichen Anlagen vorgegeben. Innerhalb der MI- und GEe- Flächen sind aber Zufahrtswege, Einfriedigungen und Lärmschutzeinrichtungen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

7.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Es wird auf die Erläuterung im Umweltbericht verwiesen.

7.7 Mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zum Schutz der bestehenden 20-kV-Leitungen wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der EnBW ODR AG ausgewiesen.

- 7.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers**
Für die zusätzliche Erschließungsstraße sind evt. geringfügige Anpassungen an den Grundstücksgrenzen erforderlich.

8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Gestaltung von baulichen Anlagen

8.1.1 Dachform, Dachneigung

Als Dachform werden Flachdächer sowie Pult- und Satteldächer zugelassen, da innerhalb eines Gewerbegebietes sehr unterschiedliche Dachformen durch die jeweilige Nutzung erforderlich sein können.

Die Festsetzung der zulässigen Dachneigungen bis 45° wird in Anlehnung an die bestehenden Gebäude getroffen.

Die maximale Höhe der Dächer ist durch die Festsetzung der „Höhen baulicher Anlagen“ (siehe 7.4) so begrenzt, dass sie sich an umgebender Bebauung orientiert und eine möglichst geringe Beeinträchtigung darstellt.

8.1.2 Dachdeckung

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen, sind glänzende Dachdeckungen nicht zugelassen. Auf dieser Weise werden z. B. reflektierende Blechdeckungen vermieden. Nur Ausnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie werden zugelassen, um eine zeitgemäße Energienutzung zu fördern. Somit können auch glatte und spiegelnde Oberflächen der Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen bzw. der Glasdächer als Dachdeckung realisiert werden.

8.1.3 Äußere Gestaltung

Um eine harmonische Einfügung der Gebäude in das bestehende Ortsbild zu erreichen, dürfen keine reflektierenden Metallverkleidungen oder grell leuchtenden Farben an der Außenfassade der Gebäude verwendet werden.

8.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund des relativ flach geneigten Geländes kann der Auf- und Abtrag innerhalb der Bauflächen auf 1,0 m begrenzt werden. Geländemodellierungen in dieser Größenordnung werden zugelassen, damit auch der große Gebäudekörper umgesetzt werden kann.

Zum Ausgleich der Geländeunterschiede werden Böschungen vorgeschrieben, Stützmauern sind außerhalb des Baufensters und zu Verkehrsflächen nicht zulässig.

8.3 Einfriedungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine Abstandsbeschränkung im Bereich von Straßen vorgegeben sowie die transparente Ausbildung der Zäune zur freien Landschaft. Innerhalb des Siedlungsbereiches sind somit auch geschlossene Einfriedungen umsetzbar, die beispielsweise auch Lärmschutzfunktion übernehmen.

Zur Verbesserung der Durchgängigkeit für Kleinlebewesen innerhalb der privaten Grünfläche wird der Abstand der Einfriedungen vom Boden mit 10 cm vorgegeben.

8.4 Regenwasserrückhaltung

Zur Reduzierung des Abflusses in den Kanal wird auf den Baugrundstücken das Dachflächenwasser der GEe-Flächen gepuffert und in der angrenzenden Grünfläche im Süden versickert.

Zur Reduzierung der Abflussspitzen im Mischwasserkanal wird der Abfluss durch die Pufferung des Hofwassers und des Dachflächenwassers der MI-Flächen innerhalb des Baugebietes zeitlich verzögert.

8.5 Ordnungswidrigkeiten

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von § 74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO.

9. HINWEISE

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

- Die Meldepflicht bei Auffinden von unbekanntem Funden
- Die Behandlung des Oberbodens
- Erstellen einer Baugrunduntersuchung
- Einstufung im Bodenschutzkataster und Meldepflicht bei Auffinden von Verunreinigung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen
- Hoch stehendes Grundwasser/Schichtgrundwasser und dem entsprechende Auflagen zur sicheren Erstellung der Gebäude und dem Schutz des Grundwassers
- Ausbildung Gebäude im Hinblick auf Oberflächenwasser
- Vorgaben bei Regenwassernutzung
- Die Planung der Freiflächen mit Geländegestaltung und Bepflanzung
- Aufhebung der bestehenden Bebauungspläne
- Bestehendes schalltechnisches Gutachten und Einsichtsmöglichkeit der verwendeten Grundlagen sowie Vorlegen einer Schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Baugenehmigung

10. ABWÄGUNG

Im Vorfeld hat bereits eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch eine Informationsveranstaltung am 26.07.2011 stattgefunden. Weiterhin wurden Abstimmungsgespräche mit der Genehmigungsbehörde geführt.

Die dabei vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in die Vorentwurfs-Unterlagen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Anhörung hauptsächlich Detailanregungen formuliert, die im Bebauungsplan-Entwurf größtenteils berücksichtigt werden konnten. Dabei handelt es sich um die Berücksichtigung der Lärmproblematik im Hinblick auf die bestehende Gemengelage sowie um die geplante Entwässerung zum Katzenbach auf der Gemarkung Mönchsroth und die Berücksichtigung des Artenschutzes.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von den Anwohnern vor allem Bedenken geäußert in Bezug auf bestehende und mögliche zusätzliche Beeinträchtigungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes im Hinblick auf Lärm sowie Natur und Umwelt.

Aufgrund der Bedenken der Anwohner wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Zum Schutz der umgebenden Wohngebiete wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung zu den einzuhaltenden „Emissionskontingenten“ bezogen auf die verschiedenen Bauflächen getroffen.

Abweichend von der bisherigen Planung wird das Dachwasser von neu geplanten Gebäuden auf dem Baugrundstück versickert.

Im Rahmen einer zusätzlichen Versiegelung von Hofflächen, wird das Wasser von bestehenden Dachflächen ebenfalls auf dem Baugrundstück versickert, so dass sich insgesamt keine Mehrbelastung für den bestehenden Kanal ergibt.

Der Artenschutz wurde bereits ausreichend berücksichtigt durch die Planung der Grün- und Ausgleichsflächen.

Im Rahmen der Entwurfsanhörung wurden von Seiten der Öffentlichkeit die Bedenken bzgl. zusätzlicher Emissionen und der Rechtmäßigkeit des Verfahrens aufrecht erhalten.

Das bereits vorliegende schalltechnische Gutachten wurde ergänzt. Die Ergänzungen beziehen sich hauptsächlich auf die Ausarbeitung zum erwarteten Verkehrslärm und nachrichtlichen Ergänzungen zu Grundlagen, Quellen und Berechnungsmethode.

Die festgesetzten Schalleistungspegel bleiben gleich, im Textteil des Bebauungsplanes wurde lediglich die Formulierung sowie Hinweise zu Quellenangaben an das neue Gutachten angepasst. Die Festsetzung erfolgt künftig anstatt unter Ziffer A 8 unter Ziffer A 1. Auch in der Begründung zum Bebauungsplan handelt es sich um zusätzliche Erläuterungen zum Schalltechnischen Gutachten, die eher „formaler Natur“ sind.

Bei den Einfriedungen unter Ziffer B 3 wurde die Vorgabe von transparenten Materialien entlang der bestehenden Verkehrsflächen entfernt, um Einfriedungen zu ermöglichen, die beispielsweise auch Lärmschutzfunktion übernehmen können.

Aufgrund der erforderlichen Ergänzungen werden die Bebauungsplanunterlagen mit schalltechnischem Gutachten erneut öffentlich ausgelegt und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

11. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich insgesamt:	24.419 m ²
Davon	
eingeschränktes Gewerbegebiet	10.080 m ²
Mischgebiet	8.839 m ²
Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün	1.855 m ²
Private Grünfläche	3.645 m ²

ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG

UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

gemäß Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB

1.0 EINLEITUNG

- a) Inhalt und Ziele des Bebauungsplans
Festsetzungen des Bebauungsplans
- b) Ziele des Umweltschutzes

2.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

- a) Bestandsbeschreibung
- b) Entwicklungsprognose
- c) Umweltschutzmaßnahmen
- d) Alternativuntersuchung
- e) Ergebnis der Umweltprüfung

3.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

- a) Technische Verfahren
Hinweise auf Schwierigkeiten
- b) Maßnahmen zur Überwachung
- c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Umweltprüfung

1.0 EINLEITUNG

a) Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Im geplanten Bebauungsplan soll die Ausweisung eines Mischgebietes und eines eingeschränkten Gewerbegebietes den bestehenden Gewerbebetrieb sichern bzw. eine Erweiterung in Form einer zusätzlichen Betriebshalle ermöglichen.

Im Hinblick auf die Erschließung des Gebietes soll eine zusätzliche Zu- und Ausfahrt die bestehende Konfliktsituation in Bezug auf die Lärm-Emissionen entschärfen.

Zum Schutz von Natur und Landschaft werden die wertvollen Strukturen im Süden in einer Grünfläche gesichert, so kann auch eine Einbindung erfolgen.

Geplante Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Bebauungsplangebiet wird im nördlichen Teil ein Mischgebiet mit ca. 8.839 m² festgesetzt. Ein Mischgebiet dient nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung werden Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen.

Im südlichen Teil wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit ca. 10.080 m² festgesetzt. Ein Gewerbegebiet dient nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung werden Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen. Die Einschränkung bezieht sich auf die zulässigen Lärmemissionen.

Weiterhin sollen Grünflächen mit ca. 3.645 m² sowie eine Verkehrsfläche mit ca. 1.855 m² ausgewiesen werden.

b) Ziele des Umweltschutzes

Allgemeine Ziele:

Die Planung soll so erfolgen, dass negative Auswirkungen auf die Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Klima, Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie die Wohn- und Erholungsbedürfnisse der Menschen soweit möglich vermieden werden. Diesen Zielen kann durch die Verwendung größtenteils versiegelter Hofflächen für die neue Halle Rechnung getragen werden.

Spezielle Ziele:

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild soll eine Höhenbeschränkung für die Gebäude aufgenommen werden. Die sensiblen Randbereiche (Gehölze entlang der Straße und Flächen im Bereich der südlichen Geltungsbereichsgrenze) sollen –soweit möglich- erhalten und geschützt bzw. durch entsprechende Pflegemaßnahmen aufgewertet werden.

Zum Erhalt der lokalen Population des im Gebiet vorkommenden Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings sollen dessen Ansprüche bei der Planung von Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden.

2.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

a) Bestandsbeschreibung

BODENPOTENTIAL UND BODENNUTZUNG

Geologie und Böden

Nach der geologischen Karte liegt das Plangebiet im Bereich des Stubensandstein.

Hier liegen Böden aus Sand und Ton vor, die sich kleinräumig häufig durch Rutschungen und Sedimentation überlagern.

Bodennutzung

Der Großteil der Flächen wird bisher bereits gewerblich genutzt. Innerhalb des Gebietes befindet sich das Betriebsgelände der Firma Maier einschließlich der ehemaligen Pinselabrik, die teilweise an Kleingewerbetreibende vermietet ist. Im Norden des Gebietes befinden sich zwei Wohnhäuser. Bei einem handelt es sich um

das ehemalige Schulhaus, das teilweise auch als Bürogebäude genutzt wird. Im Norden des Planungsgebietes verläuft die Kellerstraße. Im Süden des Gebietes sind Ruderal- und Gehölzflächen vorhanden.

Altlasten

Nach Angabe des Landratsamtes Ostalbkreis –GB Wasserwirtschaft- ist der Standort im Bodenschutzkataster als B-Fall (Belassen und Berücksichtigen) mit dem Kriterium Entsorgungsrelevanz eingestuft.

Für den bestehenden Gewerbestandort Lindenstr. 24 (ehemalige Pinselwerk) wurde im Jahr 2007 eine Altlastenbewertung vom geologischen Büro Dr. Behringer in Aalen durchgeführt.

Bei der Untersuchung produktionsbedingter Schadstoffe am Standort konnten keine Gefährdungen abgeleitet werden. Altlastenkosten im Sinne einer möglichen Sanierung oder Schadstoff bedingte Sicherung für Grundwasser, Boden oder Mensch waren bei gegebenem Kenntnisstand ebenfalls nicht ableitbar.

Lediglich auf einen Rückbau und Entsorgung des Heizöltanks sowie ca. 100 m² lackverschmierten Boden im Bereich der östlichen Werkhalle wurde hingewiesen.

GRUND- UND OBERFLÄCHENWASSER

Oberflächengewässer:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Südlich des Geltungsbereiches verläuft der Katzenbach und es besteht ein Weiher mit Feuchtwiesen und Gehölz.

Grundwasser:

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Das Planungsgebiet liegt jedoch in der Zone IIIB des geplanten WSG für die Brunnen I und II der Gemeinde Mönchsroth.

Das Bebauungsplangebiet liegt in der hydrologischen Einheit des Oberkeuper und oberen Mittelkeuper. Vom Regierungspräsidium Freiburg sowie vom Landratsamt Ostalbkreis –GB Wasserwirtschaft- wurde auf hoch stehendes Grundwasser/Schichtgrundwasser hingewiesen.

KLIMAPOTENTIAL UND LUFTHYGIENE

Allgemeine Klimadaten

Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich mit einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von 7,5-8,0°C. Es handelt sich um ein mittelmäßiges Klima.

Kaltluftentstehung/ Kaltluftabfluss

Gering bis mäßig geneigte Wiesen- und Ackerflächen sind Hauptproduzenten der Kaltluft und dadurch besonders bedeutsam für das Klimapotential. Sie wirken der innerörtlichen Aufheizung entgegen.

Beim Planungsgebiet handelt es sich größtenteils um bereits versiegelte Flächen. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches sind flächige Gehölzstrukturen vorhanden, die lufthygienisch eine gewisse Bedeutung haben. Ein klimatisch besonders bedeutsamer Bereich wie eine Kaltluftleitbahn ist durch die Erweiterung nicht betroffen.

FLORA, FAUNA UND IHRE LEBENS-RÄUME

Schutzgebietsausweisungen

Im Plangebiet sind keine Flora-Fauna-Habitate, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie nach §32 NatSchG geschützte Biotope ausgewiesen. Am nordöstlichen Rand ist aber ein Naturdenkmal vorhanden (2 Linden in Regelsweiler, Nr. 81360680003).

Südlich des Gebietes befindet sich das Naturdenkmal „Weiher mit Feuchtwiesen und Gehölz bei Strambach“ (Nr. 81360680005), das teilweise auch als „Röhricht nördlich von Strambach“ nach §32 NatSchG geschützt ist (Nr. 16928-136-5450).

Biotopstruktur

Die Flächen innerhalb des Planungsgebietes sind größtenteils mit Gewerbebauten, Lagerhallen, Lagerflächen und Wohnhäusern bebaut und versiegelt. Zwischen den Betriebshallen, um die Wohnhäuser und am Gebietsrand sind teilweise Rasenflächen mit Gehölzstrukturen vorhanden. Auf den Zwischenflächen im Gebiet handelt es sich dabei hauptsächlich um nicht heimische Heckenpflanzungen.

Im Bereich der beiden Wohnhäuser sowie am südlichen Rand des Gebietes befinden sich auch größere Gehölze und flächige Gehölzstrukturen.

Dieser Gehölzbestand ist in vielerlei Hinsicht als gestört einzustufen. Zum einen sind Gehölze vorhanden, die offensichtlich florenfremder Natur sind oder aus einer Pflanzung entspringen. Viele mehrstämmige Gehölze weisen darauf hin, dass hier eine regelmäßige Pflege stattgefunden hat. Strauchbäume sind ebenfalls ein Hinweis darauf, dass diese evtl. im Zuge einer Ortsrandgestaltung gepflanzt wurden.

Unmittelbar an die bisher versiegelte Fläche und damit von der Erweiterung betroffen ist jedoch ein naturnaher Weidenbestand, der nur von wenigen florenfremden Arten durchsetzt ist.

Eine kleine Verebnung mit Damm könnte auf einen ehemaligen Fischweiher oder auch auf ein Vorklär- und Absetzbecken hindeuten. Dieses wurde von Norden her verfüllt. Ein Feuchtgebüsch ist zentral in dieser Gehölzfläche vorhanden, ebenso kleinere Grabenstrukturen, die evtl. bei Starkregen noch Wasser führen. Ausgesprochene Feuchtflächen mit dauernder Wasserführung sind dagegen auszuschließen. Von dieser Gehölzfläche nimmt das Gewerbegebiet nur einen Streifen in Anspruch, der Rest steht für Maßnahmen des Naturschutzes und Landespflege zur Verfügung.

LANDSCHAFTSBILD / BESIEDLUNG / ERHOLUNG / KULTURELLES ERBE

Landschaftsbild

Das Bebauungsplangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Regelsweiler. Von den landwirtschaftlichen Flächen im Süden und Westen sowie den Straßen nach Gaxhardt und Strambach ist das Gebiet gut einsehbar.

Es handelt sich um gewerblich genutzte Flächen am Ortsrand, die teilweise bereits durch Gehölzstrukturen an den Gewerbehallen sowie den angrenzenden Grundstücken (Garten, Spiel- und Bolzplatz) eingebunden sind. Der Ortsrand wird bisher durch Wohn- und Gewerbebebauung sowie die Grünflächen und Gehölzflächen geprägt.

Die geplante Erweiterung der Bauflächen orientiert sich mit der neuen Abgrenzung nach Osten an der bestehenden Straße, nach Norden größtenteils an den bestehenden Bebauungsplänen, nach Westen an den bestehenden Grundstücksgrenzen und nach Süden an der erforderlichen Flächengröße für eine neu geplante Halle mit Umfahrt und den eingrünenden Gehölzstrukturen.

Besiedlung

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen gewerblich genutzte Gebäude sowie zwei Wohnhäuser im Norden, von denen eines auch noch als Büro genutzt wird. Im Osten und Norden ist das Planungsgebiet von bestehenden Bauflächen mit Wohnhäusern umgeben.

Erholung

Für die Naherholung hat das Gebiet keine Rolle gespielt. Angrenzend sind ein Spiel- und Bolzplatz vorhanden.

Kulturelles Erbe

Keine Besonderheiten

b) Entwicklungsprognose

Die Situation bei Nichtdurchführung der Planung (Bestandssituation) wurde unter 2a) detailliert dargelegt. Folgend werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Entwicklung bei Durchführung der Planung beschrieben.

BODENPOTENTIAL UND BODENNUTZUNG

Versiegelung des Bodens

Das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 24.419 m². Davon sind im Bereich der Straße sowie des Betriebsgeländes der Firma Maier und der ehemaligen Pinselwerk Fabrik Teilflächen von ca. 10.804 m² bereits versiegelt bzw. überbaut. Im Rahmen des Bebauungsplanes sollen Erweiterungsmöglichkeiten für den ansässigen Betrieb geschaffen werden. Im Bereich einer bisher als Garten genutzten Fläche wird dafür ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 ausgewiesen.

Geplant sind Bauflächen in einer Größenordnung von ca. 18.919 m² (davon ca. 15.800 m² bereits Bestand). Die Verkehrsflächen müssen auf eine Größe von ca. 1.855 m² ausgebaut werden. Die verbleibende Grünfläche ist noch ca. 3.645 m² groß.

Im Zuge der Überplanung kommt es zu einer Zunahme an versiegelter Fläche, so dass ein Eingriff in das Schutzgut Boden vorliegt.

Bereiche, die nicht für die Überbauung und Erschließung vorgesehen sind (z. B. Grünflächen), sollen vor Beeinträchtigungen durch den späteren Baubetrieb gesichert werden.

Der anfallende Erdaushub wird getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden fachgerecht zwischengelagert und soweit möglich innerhalb des Gebietes verwertet.

Oberbodenüberschuss

Der Oberbodenüberschuss wird einer sachgemäßen Wiederverwendung zugeführt.

Erdmassenüberschuss

Gewerbebauten werden in der Regel ohne Keller ausgeführt, so dass kein erheblicher Erdmassenüberschuss zu erwarten ist. Die Massen, die bei den Gründungs- bzw. Erschließungsarbeiten anfallen, können im Zuge einer evt. Auffüllung für Lärmschutzmaßnahmen verwendet werden bzw. sind auf der Deponie zu entsorgen.

GRUND- UND OBERFLÄCHENWASSER

Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers

Ein Anschneiden des Grundwasserleiters ist bei der geplanten Baumaßnahme nicht vorgesehen.

Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Im Textteil des Bebauungsplanes wurden entsprechende Auflagen zum Schutz des Grundwassers formuliert.

Grundwasserneubildungsrate

Durch die geplante zusätzliche Versiegelung im Gewerbegebiet wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert. Wasserdurchlässige Beläge sind nur im Bereich der PKW-Stellplätze möglich.

Schadstoffeintrag ins Grundwasser

Eine Versickerung belasteten Oberflächenwassers ist nicht vorgesehen.

Das Oberflächenwasser der Hofflächen wird in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet.

Beeinträchtigung von Oberflächengewässern

Das Oberflächenwasser der Dachflächen wird im Bereich der neu geplanten Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes auf den Baugrundstücken gesammelt und gepuffert und in den südlich angrenzenden Grünflächen versickert.

KLIMAPOTENTIAL UND LUFTHYGIENE

Belastung mit Luftschadstoffen

In einem Mischgebiet dürfen nur Gewerbebetriebe untergebracht werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Auch in einem Gewerbegebiet sind nicht erheblich belastende Betriebe anzusiedeln.

Für erheblich belastende Anlagen wäre eine Immissionsschutzrechtliche Genehmigung einzuholen. Im Rahmen eines solchen Genehmigungsverfahrens wird durch entsprechende Auflagen gewährleistet, dass es zu keinen erheblichen Belastungen mit Luftschadstoffen kommt.

Störung des Luftaustausches

Die Ausweisung der Bauflächen erstreckt sich auf größtenteils bebaute Flächen. Durch die Erweiterung der Bauflächen nach Süden ist nicht mit einer Verschlechterung des Kaltluftabflusses zu rechnen.

Gehölzflächen filtern Schwebstoffe aus der Luft und tragen dadurch zur Luftreinhaltung bei. Auf den Flächen sind vor allem in den Randbereichen teilweise Gehölzstrukturen vorhanden, die diesbezüglich eine Bedeutung haben. Diese können größtenteils erhalten werden, so dass durch die Ausweisung der Bauflächen keine erhebliche Reduzierung des Filterpotentials stattfindet und diese Funktion auch weiterhin übernommen werden kann.

Beeinträchtigung der Kalt- und Frischluftentstehung

Durch die eher geringe Versiegelung von Wiesen-/ Ruderal- und Gehölzflächen findet eine Verringerung der Kalt- und Frischluftentstehung und somit eine Beeinträchtigung statt.

Im Hinblick auf die großen Flächen in der Umgebung und die Lage im ländlichen Raum sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Kalt- und Frischluftentstehung durch die Versiegelung zu erwarten.

FLORA, FAUNA UND IHRE LEBENSÄRÄUME

Beeinträchtigung von Biotopstrukturen

Im nördlichen Teilbereich sind durch die Ausweisung des Bebauungsplanes keine baulichen Veränderungen vorgesehen. Lediglich im Bereich der Gewerbefläche und der Verkehrsfläche sollen Erweiterungsmöglichkeiten für den ansässigen Betrieb sowie eine Zu- und Ausfahrt zum Gelände aus südwestlicher Richtung ermöglicht werden. Hier können auch die bestehenden Gehölzstrukturen nicht erhalten werden.

Die Gehölze entlang der Erschließungsstraße sollen durch die Festsetzung als Maßnahmenfläche gesichert werden.

Betriebliche Erweiterungen können nur im Bereich der geplanten Bauflächen vorgenommen werden. Soweit möglich, werden diese auf bereits versiegelten Flächen durchgeführt. Teilweise sind aber auch Ruderal- und Gehölzflächen betroffen. Die Überbauung von Freiflächen bedeutet einen Eingriff in die Biotopausstattung.

Beeinträchtigung ökologischer Wechselbeziehungen

Es handelt sich hier um eine Fläche am südlichen Ortsrand, die an zwei Seiten von Bebauung bzw. Straßen und an der dritten Seite von einer Grünfläche (Spiel- und Bolzplatz) begrenzt wird.

Es werden also keine bisher gut vernetzten Räume unterbrochen bzw. zerschnitten, so dass es nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung ökologischer Wechselbeziehungen kommt, es findet eine Verlagerung statt.

Artenschutzrechtliche Belange

Eine Tierökologische Übersichtskartierung ist durch den Biologen Hans-Georg Widmann erfolgt, um bei der Planung evt. betroffene Arten berücksichtigen zu können:

Säuger

Voraussichtliche Tatbestände nach § 44 (1): Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Begründung: Es ist auch aufgrund der recht strukturreichen Umgebung wahrscheinlich, dass Zwergfledermäuse in den Lagerhallen mit den Gehölzbeständen des südlich angrenzenden Lebensraumes einen Wochenstubenverbund vorhalten. Da nicht beabsichtigt ist, die Lagerhallen abzureißen und die zu rodenden Bäume aufgrund ihrer Struktur als Quartierbäume ausfallen, sind Beeinträchtigungen von vornherein auszuschließen.

Vögel

Voraussichtliche Tatbestände nach § 44 (1): Nr. 3: Zerstörung von Lebensstätten, aber ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nach § 44 (5) gewährleistet. Verbotstatbestände auszuschließen. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Begründung: Im südlich angrenzenden Gehölz werden mit hoher Wahrscheinlichkeit zahlreiche Vögel ihren Nistplatz haben. Es sind auch vergleichsweise hohe Bäume vorhanden, die auch anspruchsvolleren Arten als Bruthabitat dienen könnten. Inwieweit die etwas feuchteren Flächen oder Feuchtgebüsche über eine spezifische Brutvogelfauna verfügen, kann im Vorgriff nicht abgeschätzt werden. Die Winterfauna in den Gehölzen war dagegen sehr individuenarm. Im Wesentlichen fanden sich Meisenarten und ein einsamer Buchfink. Während der Erhebung der Brutvogelfauna, wie auch bei den weiteren Erhebungen bei denen Jungvögel, aber auch Nahrungsgäste erfasst wurden, waren zu keiner Zeit seltene oder gefährdete Arten im Planungsraum oder dessen näherem Umfeld nachzuweisen. Durch die Inanspruchnahme von Gehölzstrukturen werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten vernichtet, dies betrifft jedoch nur die sehr häufigen Vogelarten, wie bspw. Kohlmeise oder Buchfink, die natürlich auch in den umgebenden Gehölzbeständen innerhalb des Siedlungsbereiches aber auch in den umgebenden Wäldern ausreichend Lebensraum finden. § 44 (5) kann daher angenommen werden. Verbotstatbestände sind damit ausgeschlossen.

Reptilien

Voraussichtliche Tatbestände nach § 44 (1): Nr. 3: Zerstörung von Lebensstätten, ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nach § 44 (5) nicht gewährleistet. Verbotstatbestände sind ohne Maßnahmen nicht auszuschließen. CEF-Maßnahmen sind erforderlich.

Begründung: Die sehr »unordentliche« Fläche im Süden des Gewerbegebietes ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit Reptilien besiedelt. Die durch Gehölze stark beschatteten Flächen sind durchweg als Lebensraum für die nach der FFH-Richtlinie geschützte Zauneidechse auszuschließen. Es gibt jedoch auch magere und z. T. vegetationsfreie Flächen.

Hier wurde eine intensive Nachsuche gestartet, die auch von Erfolg gekrönt war. Eine Zauneidechse konnte am südlichen Rand des Plangebietes beobachtet werden. An dieser Stelle gibt es offenen Boden und einen Wärmestau an dem angrenzenden Gehölzsaum. Solche Bereiche sind ideale Lebensräume für die Zauneidechse. Die

Suche auf ähnlichen Flächen, z.B. entlang der nach Süden ausgerichteten Böschung des Sportplatzes, verlief hingegen ergebnislos.

Zauneidechsenreviere werden durch die Überbauung nicht gefährdet, zumindest kann aber eine Tangierung beim Bau der zusätzlichen Zufahrt nicht ganz ausgeschlossen werden. Es sind daher Maßnahmen erforderlich, die den Lebensraum der Zauneidechse optimieren und dauerhaft gute Verhältnisse für diese Tierart schaffen. Dies ist in erster Linie durch eine Verminderung der Sukzessionsvorgänge zu erreichen (s.u.).

Amphibien

Voraussichtliche Tatbestände nach § 44 (1): Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Begründung: Es gab keine Hinweise darauf, dass sich stehende Gewässer auch nicht während Starkregenereignisse innerhalb des Geltungsbereiches ausbilden. Die von einem Damm umgebene Senke war nach Befragen von Anwohner auch niemals als Teich geplant, sondern wurde offensichtlich durch die Ablagerung von Erdmassen entsprechend ausgeformt. Dass sich in diesem Bereich inzwischen ein Kleinseggenried ausgebildet hat, ist daher als sekundäre Folge dieser Auffüllung zu sehen. Amphibien konnten während keiner der Begehungen nachgewiesen werden. Das Vorkommen von Amphibien im Planungsraum ist daher äußerst unwahrscheinlich.

Insekten

Voraussichtliche Tatbestände nach § 44 (1): Nr. 3: Zerstörung von Lebensstätten, ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nach § 44 (5) nicht gewährleistet. Verbotstatbestände sind ohne Maßnahmen nicht auszuschließen. CEF-Maßnahmen sind erforderlich.

Begründung: Innerhalb des Plangebietes gibt es Strukturen, die für Feuchte liebende Insektenarten geeignet sind, darüber hinaus auch besonders für Wärme liebende Arten Lebensraum bieten. Damit war eine große Spannweite an Anspruchstypen im Plangebiet nachzuweisen. Besonders bei den Heuschrecken konnten vom Feuchte liebenden Wiesengrashüpfer bis zum besonders wärmeliebenden Braunen Grashüpfer gegensätzliche Arten nachgewiesen werden.

Auch Tagfalter konnten individuenreich kartiert werden, was in diesem eher schmetterlingsarmen Jahr zumindest hinsichtlich der Beurteilung der Eingriffserheblichkeit von Bedeutung ist. Seltene und gefährdete Arten waren nur in geringem Umfang vorhanden, allerdings darunter der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (RL 3), der nach FFH-Richtlinie geschützt ist.

Diese Falterart konnte mit ca. einem Dutzend Individuen auf der an den Gehölzbestand nach Westen hin anschließenden mageren Wirtschaftswiese registriert werden. Diese Wiese war zum Zeitpunkt der ersten Besichtigung am 12.7. noch nicht, am 1.8. jedoch vollständig gemäht. Wie der Name schon sagt, legt der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling seine Eier am Großen Wiesenknopf ab. Als Besonderheit ist zu vermerken, dass sich die Raupen in den Blütenknöpfen entwickeln und sich dann zu Boden fallen lassen. Wenn in dieser Phase die Wiese gemäht wird, ist natürlich mit einem Absterben der Raupe zu rechnen. Darüber hinaus ist es für die weitere Entwicklung der Raupe wichtig, dass sie von einer bestimmten Wirtsameisenart aus der Gattung *Myrmica* gefunden wird. Solche Wirtsameisen scheint es vereinzelt auf der Wiese, aber dafür umso mehr in dem direkt angrenzenden ruderalisierten Magerrasen zu geben.

Bei der Inanspruchnahme der Wiese durch den Zubringer werden daher potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Anspruch genommen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, an anderer Stelle Maßnahmen zu ergreifen, die den Erhalt der lokalen Population dieser Falterart zum einen sichern und für den Verlust an Fläche wieder neue Fläche oder auch eine bessere Qualität auf kleinerer Fläche zur Verfügung stellt.

Neben der oben erwähnten Ameisenart findet sich übrigens auch noch ein großer Bau einer Ameise der Gattung *Formica*, vermutlich die Große Wiesenameise *Formica pratensis* (RL 2). Diese Art ist nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. Des Weiteren sind einzelne Libellen, in Massen die Federlibelle und daneben auch einzelne Großlibellen nachzuweisen.

Pflanzen

Voraussichtliche Tatbestände nach § 44 (1): Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Begründung: Die kleinteilige Struktur des angrenzenden Gehölzlebensraumes lässt auch auf eine vielfältige Pflanzenwelt schließen. Auf den versiegelten Flächen ist naturgemäß nicht mit Vegetation zu rechnen, sodass sich eine Erhebung ausschließlich auf den schmalen in Anspruch zu nehmenden Streifen am Südrand beschränkte.

Hinsichtlich des Arteninventars wird der Abschlussbericht eine umfangreiche Artenliste enthalten. Bedeutend ist das Vorkommen der Heidenelke *Dianthus deltoides* (RL 3), die auf diesen mageren, zu einem Halbtrockenrasen tendierenden Vegetationstyp hinweist. Daneben findet sich aber auch flächendeckend die Graue Segge die auf zumindest den wechselfeuchten Charakter dieses Gebiets widerspiegelt.

Maßnahmen

Es sind vorgezogene CEF-Maßnahmen erforderlich.

Die bereits schon versiegelten oder als Zierrasen oder Hausgärten genutzten Flächen sind für seltene Pflanzen und Tiere nicht besiedelbar. Ansonsten ist nur mit Konflikten in dem zu in Anspruch nehmenden Gehölzstreifen südlich des Gewerbegebietes sowie der Zufahrt über die Wiese zu rechnen. Hier sind ohne Maßnahmen Verbotstatbestände nicht auszuschließen.

Maßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung und des Artenschutzes müssen das Ziel verfolgen, den Bereich des ruderalisierten Magerrasens dauerhaft zu erhalten und den Sukzessionsvorgängen, insbesondere dem Aufwuchs von Eichengehölzen entgegen zu wirken. Bei der Rodung dieser kleinen Gehölze sollte nach Möglichkeit kein schweres Gerät eingesetzt werden. Hier ist Handarbeit angesagt, da ansonsten die Ameise (s.o.), die für die Aufzucht des Wiesenknopf-Ameisenbläulings notwendig ist, zu Schaden kommen würde. Auch bei Mäharbeiten ist ausschließlich auf den Einsatz von Freischneidegeräten zurückzugreifen, um die Ameisenbauten nicht zu beschädigen.

Die Anpassung des Mähzeitpunktes für den Wiesenbereich ist ein weiterer Schritt zu einer Förderung der Bläulingsart. Die Wiese darf nicht nach dem 15. Juni, aber auch nicht vor dem 1. September gemäht werden. So kann eine ungestörte Entwicklung des Wiesenknopfes und der darin enthaltenen Raupe gesichert werden. Auch der Abtransport der Raupe durch die Ameise kann daher in vollem Umfang stattfinden.

Durch diese beiden Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass der Wiesenknopf- Ameisenbläuling dauerhaft in Individuenzahlen, die der aktuellen lokalen Population entspricht, erhalten bleiben kann.

Die Maßnahmen kurz zusammengefasst:

1. Mähzeitpunkte für die Wiese: nicht nach dem 15. Juni und nicht vor dem 1. September
2. Beseitigung des Gehölzaufwuchses in der Ruderalfläche.
3. Mähzeitpunkt für den ruderalisierten Magerrasen: 1-malige Mahd ab September

Durch die Förderung des Wiesenknopf-Ameisenbläulings über diese Maßnahmen werden Verbotstatbestände ausgeräumt. Auch die Zauneidechse wird von der Entbuschung profitieren.

Artenschutzrechtliche Konflikte für andere Tierklassen sind auszuschließen.

LANDSCHAFTSBILD / BESIEDLUNG / ERHOLUNG / MENSCH / KULTURELLES ERBE

Besiedlung/Erholung/Mensch

Der bestehende Spiel- und Bolzplatz erfährt durch ein zusätzliches Gebäude voraussichtlich keine Beeinträchtigungen.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich die allgemeinen Wohngebiete „Straßenfeld I“ vom 30.11.1979 und „Straßenfeld III“ vom 08.09.2000 sowie im Osten Mischbauflächen, für die aber kein Bebauungsplan vorhanden ist. Zum Schutz der umgebenden Wohngebiete wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung zu den einzuhaltenden „Emissionskontingenten“ bezogen auf die verschiedenen Bauflächen getroffen.

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle vom 20.10.2015 wurde nachgewiesen, dass bei voller Ausschöpfung dieser Geräuschkontingente an keinem der Immissionsorte der zulässige Immissionsrichtwert nach TA-Lärm überschritten wird. Die Beurteilungspegel des bestehenden Betriebes unterschreiten die sich aus der Emissionskontingentierung ergebenden Immissionsrichtwerte. Der bestehende Betrieb erfüllt somit die schalltechnischen Vorgaben aus der Geräuschkontingentierung. Bei Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren durch eine Schallimmissionsprognose nachzuweisen, dass der Betrieb die im Textteil festgesetzten Werte nicht überschreitet.

Weiterhin wurde der schalltechnische Einfluss des durch das Plangebiet verursachten zusätzlichen Straßenverkehrs auf die Nachbarschaft entlang der Lindenstraße untersucht. Der Immissionsgrenzwert nach der 16. BImSchV wird tags und nachts an allen Immissionsorten unterschritten.

Die Ausweisung der Baufläche bringt keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Naherholung mit sich.

Die bestehenden Wegeverbindungen mit Anschluss zur freien Landschaft bleiben weiterhin bestehen.

Störungen des Landschaftsbilds

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Veränderung des bestehenden Ortsrandes, die aufgrund der bestehenden Nutzung und vorhandenen Gebäude sowie der entsprechend angepassten Festsetzungen (Gebäudehöhe, Baumpflanzungen, Maßnahmenfläche zur Sicherung der Gehölzstrukturen) nicht als erheblich eingeschätzt wird.

ZUSAMMENFASSUNG DER VORGEGEHENEN VERMEIDUNGS-/MINIMIERUNGSMASSNAHMEN

- der anfallende Erdaushub wird getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden fachgerecht zwischengelagert und soweit möglich innerhalb des Gebietes verwertet.
- Bereiche, die nicht für die Überbauung und Erschließung vorgesehen sind (z. B. Grünflächen), sollen vor Beeinträchtigungen durch den späteren Baubetrieb gesichert werden
- Niederschlagswasser der Dachflächen im eingeschränkten Gewerbegebiet wird auf den Grundstücken gesammelt bzw. gepuffert und versickert.
- Niederschlagswasser der Dachflächen im MI und der Hofflächen wird auf den Grundstücken gesammelt bzw. gepuffert dem Mischwasserkanal zugeleitet.
- Erhalt und Ergänzung der bestehenden Gehölzstrukturen
- Ausweisung einer Grün- und Maßnahmenfläche zur Sicherung wertvoller Biotopstrukturen im Süden
- Pflege der Ruderalflächen entsprechend den artenschutzrechtlichen Vorgaben
- Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhen, so dass ein möglichst hoher Anteil an Erdaushub auf den Baugrundstücken verbleiben kann (diese orientieren sich am bestehenden Gelände)

ZUSAMMENFASSUNG DER EINGRIFFSBEWERTUNG

Die Versiegelung des Bodens, die Beeinträchtigungen des Biotoppotentials, des Klimapotentials sowie des Landschaftsbildes führen zu einer nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigung und somit zu einem Eingriff.

Die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts lassen sich durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich soweit vermeiden bzw. minimieren, dass sie nicht als erheblich zu betrachten sind und somit kein Eingriff vorliegt.

EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs erfolgt soweit möglich nach der Ökokonto-Verordnung vom 19.12.2010, ergänzt durch die Bewertung nach den „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ der LfU (2005).

Der verbal-argumentativen Auseinandersetzung mit Natur und Landschaft vor und nach dem Eingriff folgt ein fünfstufiges Bewertungsmodell, über welches der Kompensationsumfang ermittelt werden kann.

Dieses ist im Anhang als Anlage 1 zu finden.

Der Eingriff ist dann ausgeglichen, wenn nach Beendigung des Eingriffes und der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Ist ein Ausgleich nicht zu erzielen, werden Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Durch diese müssen die durch den Eingriff gestörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und/oder Landschaftsbildes zumindest gleichwertig wiederhergestellt werden. Es ist also von grundsätzlicher Bedeutung, ob nach der Durchführung entsprechender Kompensationsmaßnahmen mindestens ein gleichwertiger Zustand wie vor dem Bau der Anlage innerhalb eines bestimmten Zeitraumes wieder erreicht wird.

Schutzgutbezogener Ausgleich

Die als Lebensraum bedeutenden Strukturen innerhalb der geplanten Grünfläche können größtenteils erhalten werden. Für den Verlust einer Teilfläche der Gehölzstrukturen finden auf den Bauflächen ergänzende Baumpflanzungen mit heimischen und standortgerechten Gehölzen statt.

Der Lebensraumverlust durch die Versiegelung soll durch die Aufwertung des verbleibenden Lebensraumes zumindest zum Teil kompensiert werden.

Die klimatischen Beeinträchtigungen durch die zusätzliche Versiegelung bzw. Verlust von Gehölzstrukturen werden durch die geplanten Pflanzmaßnahmen gemindert (Luftthygiene/Bioklima).

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch die Neupflanzung von Gehölzen innerhalb der Bauflächen ebenfalls gemindert werden.

Die Versiegelung von Boden ist nicht gleichartig ausgleichbar, da keine zu entsiegelnden Flächen zur Verfügung stehen.

Die Kompensation ist durch eine externe Biotopgestaltungsmaßnahme vorgesehen.

Im Bereich der Externen Ausgleichsflächen findet durch die Extensivierung (keine Düngung) auch eine Aufwertung für das Schutzgut Boden statt. Diese wird nach Ökokontoverordnung nicht in Punkten angerechnet.

Zur Reduzierung der Abflussspitzen wird im Bebauungsplangebiet das Oberflächenwasser der Dachflächen im MI-Gebiet sowie die Hofflächen vor Ableitung in den Kanal gepuffert. Das unverschmutzte Oberflächenwasser der GEE-Flächen wird gepuffert und auf dem Baugrundstück versickert.

Schutzgutübergreifende Kompensation

Trotz der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet verbleiben Defizite bei den verschiedenen Schutzgütern, vor allem beim Boden. Die Kompensation ist durch die Durchführung einer externen Maßnahme vorgesehen. Im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Untersuchung könnte zur Förderung des Dunklen Wiesenkopf-Ameisenbläulings ein Teil der südlich angrenzenden Wiesenfläche extensiviert bzw. entsprechend gepflegt werden. Dadurch könnte ein wertvoller Beitrag für das Schutzgut Pflanzen und Tiere geleistet werden.

c) Umweltschutzmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden detaillierte Festsetzungen zur Begrenzung der Umweltbeeinträchtigungen aufgenommen.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden nach Art und Maß die zulässigen Vorhaben begrenzen.

Anlagen mit erheblichen negativen Umweltauswirkungen werden im Gebiet nicht zulässig sein. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für konkrete Vorhaben wird die Einhaltung aller erforderlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einschließlich naturschutz- und wasserrechtlicher Vorschriften gewährleistet.

Die Beachtung des Rücksichtnahmegebotes des § 15 BauNVO im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens garantiert zusätzlich, dass auf der Grundlage der Festsetzungen keine Anlagen realisiert werden, die zu unzumutbaren Störungen oder Belästigungen der Umgebung führen.

TECHNISCHE MASSNAHMEN

Zum Schutz vor Beeinträchtigungen der Anwohner (Lärmimmissionen) beinhaltet der Bebauungsplan textliche Festsetzungen, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen des Baugesuchs für die einzelnen Vorhaben wird dies durch entsprechende Auflagen geregelt.

Aufgrund der Festsetzungen ist es erforderlich, im Rahmen der Baugenehmigung schalltechnische Nachweise vorzulegen, dass bzw. durch welche Maßnahmen die Emissionskontingente eingehalten werden.

GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Beschreibung der Einzelmaßnahmen

Regenwasserbehandlung

Das Oberflächenwasser der Dachflächen wird im Bereich der neu geplanten Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes auf den Baugrundstücken gesammelt und gepuffert und in den südlich angrenzenden Grünflächen versickert.

Das Wasser der Hofflächen ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

PKW-Stellplätze werden wasserdurchlässig befestigt.

Bodenschutz

Der anfallende humose Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen.

Maßnahmenflächen/Pflanzgebote innerhalb des Geltungsbereiches

a) Pflanzgebot auf den Baugrundstücken
Ausweisung als Pflanzgebot (gem. § 9 (1) 25a BauGB)

Zur Durchgrünung des Misch- und Gewerbegebietes ist pro 1.000 m² angefangener versiegelter Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste anzupflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1m Höhe über Gelände mind. 16 – 18 cm betragen.

Baumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Die Gehölzstrukturen sind soweit möglich zu erhalten.

Die nicht bepflanzten Grünflächen im Bereich der Ruderalflächen und des Dominanzbestandes sind extensiv zu pflegen (keine Düngung, 1-2 –malige Mahd/Jahr, frühester Mähzeitpunkt 15. Juni). Die Sumpffläche soll lediglich alle 5 Jahre gemäht bzw. Aufwuchs entfernt werden.

Externe Maßnahmenfläche

Bestand

Bei der geplanten Maßnahmenfläche handelt es sich um eine Teilfläche des Flurstückes 1415, das sich im Besitz der Gemeinde Stöttlen befindet. Die Abgrenzung der Teilfläche nach Süden orientiert sich am südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Straßenfeld II“, so dass die Abgrenzung für die entsprechende Pflegefläche im Gelände nachvollzogen werden kann. Die Teilfläche umfasst eine Größe von ca. 2.570 m² und wird bisher intensiv als Grünland bewirtschaftet.

Planung

Zur Schaffung bzw. Erweiterung eines neuen Lebensraumes für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling ist die Pflege der Fläche so auszurichten, dass eine ungestörte Entwicklung des Wiesenknopfes und der Raupen stattfinden kann.

Dafür darf die Wiese nicht nach dem 15.06. und nicht vor dem 01.09. gemäht werden. Weiterhin soll auf eine Düngung der Fläche verzichtet werden.

d) Alternativuntersuchung

Standortalternativen

Aufgrund des bereits bestehenden Betriebes ist der Standort vorgegeben.

Die geplanten Bauflächen des Bebauungsplanes „Straßenfeld II“ liegen größtenteils innerhalb der im FNP als Bestand dargestellten Bauflächen.

Konzeptalternativen

Im Rahmen der Planung wurden bzgl. der möglichen Erschließung der Bauflächen verschiedene Varianten geprüft, um die Lärmemissionen möglichst gering zu halten.

Um die Situation für die Anwohner zu verbessern wurde eine zusätzliche Erschließung nach Südwesten im Bebauungsplan ausgewiesen.

e) Ergebnis der Umweltprüfung

Die Untersuchung der geplanten Baufläche mit ihren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergab keine grundsätzlichen Bedenken, die der Planung entgegenstehen.

Vorbehaltlich der in die Wege geleiteten Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine Widersprüche zu übergeordneten Planungen.

Es wurde eine tierökologische Übersichtskartierung durch den Biologen Hans-Georg Widmann vorgenommen, die in den Umweltbericht eingearbeitet wurde.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der artenschutzrechtlichen Stellungnahme können Verbotstatbestände vermieden und das Vorhaben umgesetzt werden.

Durch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurden der Bestand und die Planung gegenübergestellt. Trotz der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet verbleiben Defizite bei den einzelnen Schutzgütern. Der Ausgleich kann durch eine weitere Biotopgestaltungsmaßnahme auf der Externen Ausgleichsfläche weitestgehend erfolgen.

3.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

a) Technische Verfahren

Aufgrund der Bedenken mehrerer Anwohner wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Zum Schutz der umgebenden Wohngebiete wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung zu den einzuhaltenden „Emissionskontingenten“ bezogen auf die verschiedenen Bauflächen getroffen.

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle vom 20.10.2015 wurde nachgewiesen, dass bei voller Ausschöpfung dieser Geräuschkontingente an keinem der Immissionsorte der zulässige Immissionsrichtwert nach TA-Lärm überschritten wird. Die Beurteilungspegel des bestehenden Betriebes unterschreiten die sich aus der Emissionskontingentierung ergebenden Immissionsrichtwerte. Der bestehende Betrieb erfüllt somit die schalltechnischen Vorgaben aus der Geräuschkontingentierung. Bei Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren durch eine Schallimmissionsprognose nachzuweisen, dass der Betrieb die im Textteil festgesetzten Werte nicht überschreitet.

Weiterhin wurde der schalltechnische Einfluss des durch das Plangebiet verursachten zusätzlichen Straßenverkehrs auf die Nachbarschaft entlang der Lindenstraße untersucht. Der Immissionsgrenzwert nach der 16. BImSchV wird tags und nachts an allen Immissionsorten unterschritten.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Zum Schutz der bestehenden Wohngebäude in Gemengelage sind im Rahmen des Baugesuchs schalltechnische Nachweise zur Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente zu erbringen.

b) Maßnahmen zur Überwachung

Durch das Monitoring werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung überwacht, um u.a. erhebliche, unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu schaffen.

Eine Überwachung kann grundsätzlich erst dann einsetzen, wenn die Festsetzungen des Planes zumindest teilweise realisiert sind.

Im vorliegenden Fall wurden Pflanzgebote am südlichen Ortsrand sowie auf den Baugrundstücken festgesetzt und in der Bilanzierung berücksichtigt. Die Ausführung der Pflanzmaßnahmen wird durch die Gemeinde erstmals ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen und erneut nach 3 Jahren bzw. nach Bedarf durch Ortsbesichtigungen überprüft.

Bei einem begründeten Verdacht der Überschreitung der zulässigen Lärmemissionen ist das Gewerbeaufsichtsamt zur Prüfung einzuschalten.

c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Umweltprüfung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Straßenfeld II“ ist der Wunsch eines Unternehmers, seinen Betrieb zu erweitern bzw. die bestehenden Probleme bzgl. Lärmemissionen durch den Bau einer neuen Halle und einer Zufahrt in südwestliche Richtung zu lösen.

Deshalb wurde ein Bebauungsplan („Gewerbegebiet Straßenfeld II“) sowie eine Satzung über örtliche Bauvorschriften aufgestellt und die dafür erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes ins Verfahren gegeben. Die Anhörung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits durchgeführt.

Das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 24.419 m². Dabei handelt es sich teilweise um Flächen, die bislang zum Außenbereich zählen. Der Großteil der Fläche ist allerdings bereits bebaut bzw. gewerblich genutzt. Im Süden sind teilweise wertvolle Biotopstrukturen vorhanden, hier kann aber der Großteil erhalten und gesichert bzw. aufgewertet werden.

Ein Abschnitt der Kellerstraße ist ebenfalls Teil des Geltungsbereiches.

Im Süden wird der Geltungsbereich von einer Wiesenfläche begrenzt. Im Norden schließen die Kellerstraße sowie die als Bolzplatz genutzte Grünfläche an. Im Osten liegt die Lindenstraße und im Westen handelt es sich bei den angrenzenden Flurstücken um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Östlich des geplanten Bebauungsplanes befinden sich gemischte Bauflächen (Darstellung FNP), im Norden die Wohngebiete „Straßenfeld I und III“ (rechtsverbindliche Bebauungspläne).

Geplant ist die Ausweisung eines Misch- und Gewerbegebietes, das im Hinblick auf Lärmemissionen eingeschränkt wird sowie der Bau einer neuen Erschließung aus südwestlicher Richtung zu den neu geplanten Bauflächen. Die wertvollen Randbereiche im Süden werden größtenteils als Grünfläche ausgewiesen und über entsprechende Festsetzungen gesichert.

Die Untersuchung der geplanten Baufläche mit ihren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergab keine grundsätzlichen Bedenken, die der Planung entgegenstehen.

Vorbehaltlich der in die Wege geleiteten Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine Widersprüche zu übergeordneten Planungen.

Es wurde eine tierökologische Übersichtskartierung durch den Biologen Hans-Georg Widmann vorgenommen, die in den Umweltbericht eingearbeitet wurde.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der artenschutzrechtlichen Stellungnahme können Verbotstatbestände vermieden und das Vorhaben umgesetzt werden.

Durch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurden der Bestand und die Planung gegenübergestellt. Trotz der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet verbleiben Defizite bei den einzelnen Schutzgütern. Der Ausgleich kann durch eine weitere Biotopgestaltungsmaßnahme auf der Externen Ausgleichsfläche weitestgehend erfolgen.

ANLAGE 1 ZUM UMWELTBERICHT

EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZ

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs erfolgt soweit möglich nach der Ökokonto-Verordnung vom 19.12.2010, ergänzt durch die Bewertung nach den „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ der LfU (2005).

Der verbal-argumentativen Auseinandersetzung mit Natur und Landschaft vor und nach dem Eingriff folgt ein fünfstufiges Bewertungsmodell, über welches der Kompensationsumfang ermittelt werden kann.

Die Wertstufen können dabei für alle Landschaftspotentiale wie folgt aufgeteilt werden:

Stufe	Wert / Bedeutung
A	sehr hoch
B	hoch
C	mittel
D	gering
E	sehr gering

1. Biotoppotential (Pflanzen / Tiere)

Die Bewertung des Bestands und des Planungszustands erfolgen nach den Vorgaben der Ökokonto-Verordnung BW vom 19.12.2010. Die Zuordnung zu den Biotoptypen erfolgt nach dem Werk „Arten, Biotope und Landschaften – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben und Bewerten“ der LfU BW (Bearb. Breunig et.al., 2001).

Das Punktespektrum reicht von 1 bis 64 Ökopunkten. Zur besseren Vergleichbarkeit mit anderen Schutzgütern und für die verbal-argumentative Gesamtbewertung werden entsprechend der Wertstufenzuordnung in den „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ der LfU (2005) den Punktwerten folgende Wertstufen des 5-stufigen Bewertungsmodells zugeordnet.

Definition	Wertspanne Standard-, Fein- und Planungsmodul
keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung	1 - 4
geringe naturschutzfachliche Bedeutung	5 - 8
mittlere naturschutzfachliche Bedeutung	9 - 16
hohe naturschutzfachliche Bedeutung	17 - 32
sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung	33 - 64

Als Bewertungsgrundlage wurden alle in Baden-Württemberg vorkommenden und in der Biotoptypenliste der LfU aufgeführten Biotoptypen entsprechend eingestuft. Für das Plangebiet ergeben sich folgende Werte:

Lfu-Nr.	Biotoptyp / Nutzungsart	Biotop-Wert-P	Bestand		Planung		
			Best/Pl	Fläche (m ²)	Bilanzwert (Fl. x Bio-WP)	Fläche (m ²)	Bilanzwert
60.10	Gebäude	1/1		3.570	3.570	3.220 (e) 10.147 (n)	13.367
60.21	vers. Fläche (Hoffläche, Parkplätze, Strasse)	1/1		6.778 456	6.778 456	456 (e) 1.399 (n)	1.855
60.50	Grünflächen innerhalb der Bauflächen, Grasweg	4/4		5.960	23.840	5.552 (e)	22.208
45.30a	Bäume	--/8				6 St (18cm)(n)	4.704
44.21	Hecke mit naturraum- oder standortuntypischer Artenzusammensetzung	10/--		880	8.800	560 (e)	5.600
42.31	Grauweiden-Feuchtgebüsch	23/--		980	22.540	960 (e)	22.080
41.10	Feldgehölz	13/--		2.030	26.390	350 (e)	4.550
36.40	Magerrasen	--/33				1.160 180	44.220
35.60	Ruderalvegetation Südlicher Bereich	11/-		1.160	12.760		
35.60	Ruderalvegetation Nördlicher Bereich	9/--		1.220	10.980		
35.30	Dominanzbestand	6/--		180	1.080		
33.43	Magerwiese	21/--		710	14.910		
32.33	Sonst.Waldfreier Sumpf	19/--		495	9.405	435 (e)	8.265
				24.419	141.509	24.419	126.849

Bei der Planung werden die Flächen unterteilt in bestehende Strukturen, die erhalten werden (e) und Strukturen, die neu angelegt werden (n).

Die bereits bestehenden Straßen-/Wege- und Hofflächen werden entsprechend im Bestandsplan dargestellt und in der Bilanz als versiegelte Flächen berücksichtigt. Auch die Freiflächen und Gehölzstrukturen sind nach der Darstellung im Bestandsplan in die Bewertung eingegangen. Die Gehölze auf den beiden bebauten Grundstücken (ca. 250 m² Thujahecken und Einzelbäume) sind nicht in die Bewertung eingegangen, da diese voraussichtlich im Bereich der bestehenden Gartenflächen in ihrem Bestand erhalten bleiben.

Die versiegelten Flächen und Gebäude wurden mit dem Regelwert eingestuft. Das gilt auch für die Grünflächen, den waldfreien Sumpf sowie den Großteil der Gehölzflächen. Lediglich der als „Feldgehölz“ eingestufte Bestand erhält hier eine Abwertung aufgrund der teilweise nicht standortheimischen Gehölze. Für die Magerwiese im Bereich der neu geplanten Zufahrt wird ebenfalls der Regelwert verwendet, da einerseits eine Aufwertung im Hinblick auf das Vorkommen des Bläulings vorgenommen werden kann, andererseits aber eine Abwertung aufgrund der intensiven Nutzung (häufige und frühe Mahd).

Der südliche Bereich der Ruderalflächen wird mit dem Regelwert eingestuft. Hier sind zwar einzelne Arten des Magerrasens vorhanden, die Fläche ist aber bereits stark durch Sukzession geprägt.

Die nördliche Ruderalvegetation wird aufgrund von Ablagerungen, Auffüllungen und Müll im Hinblick auf den Regelwert abgewertet. Eine Abwertung wird auch beim Dominanzbestand aufgrund der prägenden Art (Neophyt) vorgenommen.

Bei der Entwicklung des Magerrasens wird aufgrund der Bedeutung für den Artenschutz (Vorkommen der Wirtsameise für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling) der höchste Wert verwendet.

Die Zuordnung der einzelnen Bestandsflächen erfolgt im Bestandsplan, während die Planungsflächen im Bebauungsplan dargestellt bzw. über die Festsetzungen (GRZ, pfg) berechnet werden können.

Im geplanten Bebauungsplan errechnet sich die Fläche der Gebäude aus der Grundflächenzahl 0,6 im Mischgebiet und 0,8 im eingeschränkten Gewerbegebiet.

Um die Festsetzung für die Baumpflanzungen auf dem Grundstück zu erfüllen, wird von der Pflanzung 6 weiterer Bäume ausgegangen.

2. Landschaftsbild und Erholung

Die bestimmenden Elemente bei der Bewertung sind Eigenart und Vielfalt, weitere Nebenkriterien fließen ergänzend in Form von Auf- und Abwertungen ein. Die Einstufung erfolgt anhand Tabelle 3 in den Allgemeinen Bewertungsempfehlungen des Modellprojekts „Ökokonto in Baden – Württemberg“ (Teil A: Bewertungsmodell), abgestimmte Fassung, LfU Oktober 2005).

Beim Bestand ist das bestehende Gewerbeareal in de einzustufen.

Die Ruderal-, Sumpf- und Gehölzflächen im Süden sind bzgl. Vielfalt und Eigenart in bc einzuordnen, die intensiv bewirtschaftete Wiesenfläche und der Wiesenweg in cd.

Bei der Planung ist der versiegelte und überbaute Bereich in de einzuordnen, die Sumpf- und Gehölzflächen im Süden können wieder bc zugeordnet werden, während die neue Zufahrt mit Randflächen D zugeordnet wird.

Die zum Magerrasen entwickelte Fläche kann in B eingestuft werden.

3. Klima und Luft

Die Flächeneinheiten werden bzgl. ihrer bioklimatischen Ausgleichsleistung sowie ihrer Immissionsschutzfunktion bewertet. Die zu bewertenden Leistungen sind der Abbau oder die Verminderung lufthygienischer bzw. bioklimatischer Belastungen. Die Einstufung erfolgt anhand Tabelle 4 in den Allgemeinen Bewertungsempfehlungen des Modellprojekts „Ökokonto in Baden – Württemberg“ (Teil A: Bewertungsmodell), abgestimmte Fassung, LfU Oktober 2005).

Aufgrund der Neigung und Kaltluftentstehung sind die landwirtschaftlichen Flächen und Grünfläche im Gebiet in C einzuordnen, die Gehölzflächen in B. Die versiegelten/bebauten Flächen werden in de eingestuft, da sie keine Bedeutung für die Frischluftentstehung haben, von ihr aber auch keine starken Belastungen ausgehen. Bei der Planung werden die Grünflächen im Gewerbe, die Sumpf- und Magerrasenflächen C zugeordnet, die Gehölzflächen bleiben in B, während die versiegelten Flächen wieder de zuzuordnen sind.

4. Bodenpotential

Die Bewertung von Bestand und Planungszustand erfolgt nach der Bewertungsmethode der Ökokontoverordnung BW in Ökopunkten.

In Anlehnung an die Arbeitshilfe des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ vom Dezember 2012 wird für die Bodenfunktionen im Bereich der bebauten bzw. umgestalteten Grundstücke jeweils eine geringe Wertigkeit angenommen.

Als Datengrundlage für die Bewertung der Bodenfunktionen der Freiflächen dienen die Angaben des Fachbereiches Umwelt und Bodenschutz, LRA Ostalbkreis. Die Bodenfunktionen wurden für die betroffenen Flurstücke wie folgt bewertet:

Standort für Kulturpflanzen = 1 (gering)

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf = 2 (mittel)

Filter und Puffer = 2 (mittel)

(0 = keine, 1 = gering, 2 = mittel, 3 = hoch, 4 = sehr hoch)

Versiegelung des Bodens

Das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 24.419 m².

Die Flächen werden entsprechend im Bestandsplan und im Bebauungsplan dargestellt.

Die Ermittlung der Ökopunkte erfolgt entsprechend der Ökokontoverordnung durch Multiplikation der Gesamtwertstufe des Bodens mit dem Faktor 4.

Bodentyp / Nutzung	Bewertungs- klasse Boden- funktionen	Wert- stufe	Fläche (m ²)	Bilanzwert in Ökopunkten
Bestand	NB - AW - FP			Wertstufe x 4
Befestigte Flächen	0 - 0 - 0	0	10.804	0
Unbefestigte Böden	1 - 2 - 2	1,666	13.615	90.730
Summe			24.419	90.730
Planung				
Befestigte Flächen	0 - 0 - 0	0	15.222	0
unbefestigte Böden (nicht überbaubare Flächen, Grünflächen)	1 - 2 - 2	1,666	9.197	61.289
Summe			24.419	61.289

Abkürzungen: NB (Natürliche Bodenfruchtbarkeit, AW (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf), FP (Filter und Puffer für Schadstoffe)

Die versiegelten Bereiche sind beim Bestand und bei der Planung der Wertstufe E zuzuordnen. Die unversiegelten Böden werden der Wertstufe C und D zugeordnet.

Durch die im Bebauungsplan erfolgten Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Stellplätze findet eine weitere Minimierung der Eingriffe statt. Aufgrund der schlecht absehbaren Größenordnung, wurden die teilversiegelten Flächen in der Bilanz nicht berücksichtigt.

5. Wasser

Wichtigstes Kriterium zur Bewertung der Flächen bzgl. des Grundwassers ist die Durchlässigkeit verschiedener Gesteinsformationen.

Die Einstufung erfolgt anhand Tabelle 5 in den Allgemeinen Bewertungsempfehlungen des Modellprojekts „Ökokonto in Baden – Württemberg“ (Teil A: Bewertungsmodell, abgestimmte Fassung, LfU Oktober 2005).

Nach den Angaben der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg liegt das Bebauungsplangebiet innerhalb der hydrogeologischen Einheit Oberkeuper und Oberer Mittelkeuper und wird in D bzw. C eingestuft. Aufgrund der stark wechselnden Bodenwasserhaushaltstypen erfolgt ein Mischwert, also eine Einstufung in cd.

Die bestehenden und geplanten Dachflächen im eingeschränkten Gewerbegebiet werden nach entsprechender Pufferung auf dem Baugrundstück versickert und werden in de eingestuft.

Die bestehenden und geplanten versiegelten Hofflächen und Dachflächen im MI werden über das bestehende Kanalsystem entwässert. Sie werden der Kategorie E zugeordnet.

In der Bilanz wird von einer Bebauung der Hälfte des eingeschränkten Gewerbegebietes ausgegangen.

Die Bilanzierung erfolgt nur nach haWE, da nach Ökokonto- Verordnung die Eingriffe in das Grundwasser durch die Bewertung des Schutzguts Boden abgedeckt sind.

Tabellarische Zusammenstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die Flächengrößen in der Tabelle sind in ha angegeben.

STUFE	TIERE / PFLANZEN		LA.BILD / ERHOLUNG		KLIMA / LUFT		BODEN		WASSER		BEDEUTUNG	
	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher		
A												
B	Weidengebüsch (23) 0,0980 Sumpf (19) 0,0495 Feldgehölz (13) 0,2030 Magerwiese (15) 0,0710	Magergras (30) 0,1340 Weidengebüsch (23) 0,0960 Sumpf (19) 0,0435 Feldgehölz (13) 0,0350	Magergras 0,1340		Gehölzstrukturen 0,3890	Gehölzstrukturen 0,1870						besondere besondere
bc			Gehölzstrukturen, Sumpf- und Ruderalflächen 0,6945	Gehölzstrukturen, Sumpffläche 0,2305								allgemeine
C	Ruderalfläche (11) 0,1160 Hecke (10) 0,0880 Ruderalfläche (9) 0,1220	Hecke (10) 0,0560			LW-Nutzfläche, Ruderalfläche, Sumpf, Grünfläche 0,9725	Magergras, Sumpf, Grünfläche 0,7327	AW/FP 1,3615	AW/FP 0,9197				allgemeine
cd			LW-Nutzfläche, Wieseweg 0,1400						Oberkeuper/ Oberer Mittelkeuper 1,3615	Oberkeuper/ Oberer Mittelkeuper 0,9197		allgemeine
D	Dominanzbestand (6) 0,0180	Baum (8) 6 St Umfang 18 cm		Neue Zufahrt 0,1400			NB 1,3615	NB 0,9197				geringe
de			Gebäude und Hofflächen mit Grünflächen, Straße 1,6074	Gebäude und Hofflächen mit Grünflächen, Straße 1,9374	Gebäude und Hofflächen, Straße 1,0804	Gebäude und Hofflächen, Straße 1,5222				Gebäude GfEe 0,5040		geringe
E	Grünfläche, Wiesenweg (4) 0,5960 Vers. Flächen und Gebäude(1) 1,5222	Grünfläche (4) 0,5552 Vers. Flächen und Gebäude(1) 1,5222					FP /NB/ AW 1,0804	FP /NB/ AW 1,5222	Hofflächen, Straße, Gebäude 1,0804	Hofflächen, Straße Gebäude MI 1,0182		geringe
Komp. defizit	<u>141.509 P.</u>	<u>126.849 P.</u>	- 0,6630 haWE			- 0,8647 haWE			- 0,4729 haWE			
						90.730 P.			61.289 P.			
						- 29.441 Punkte						

Abkürzungen: NB (Natürliche Bodenfruchtbarkeit, FP (Filter und Puffer für Schadstoffe), AW (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf)

Bilanzierung der externen Maßnahmenflächen

Ext. Maßnahme	Bestand vorher	Biotopwert vorher	Bestand nachher	Biotopwert nachher	Kompensationswert
EM	33.43 Magerwiese	2.570 m ² x 21 P = 53.970 P	33.43 Magerwiese	2.570 m ² x 27 P = 69.390 P 2.570 m ² x 5 P = 12.550 P	15.420 P 12.850

Erläuterungen zur Bewertung der externen Maßnahmenflächen

Die bestehende intensiv genutzte Magerwiese könnte aufgrund der häufigen Mahd etwas geringer als der Grundwert eingestuft werden, aufgrund der Bedeutung für Insekten wird aber wieder der Regelwert verwendet.

Bei der Bewertung der Planungsflächen kann durch eine angepasste Bewirtschaftung (Mähzeitpunkt Ende Mai/Anfang Juni und erst wieder ab Anfang September) eine hohe Bedeutung für den Artenschutz erreicht werden, die sich auch in der Punktzahl wieder spiegelt. Zusätzlich zur Aufwertung des Biototyps Magerwiese können weitere Punkte für die Neuentwicklung von Fortpflanzungsstätten angerechnet werden.

Anrechenbarkeit der externen Maßnahmenflächen

Das Kompensationsdefizit der einzelnen Schutzgüter, das durch die Änderung des Bebauungsplanes entsteht, wird der Externen Ausgleichsmaßnahme gegenübergestellt, um zu ermitteln, ob nach Durchführung dieser Maßnahme weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind bzw. welches Defizit noch ausgeglichen werden muss:

SCHUTZGÜTER	Eingriffsdefizit Beb.plan	Kompensationswert EM	Verbleibendes Defizit
Tiere / Pflanzen	- 14.660 P	+ 28.270 P	+ 13.610 P
La.bild / Erholung	- 0,6630 haWE	+ 0,257 haWE	- 0,4060 haWE
Klima/Luft	- 0,8647 haWE	---	- 0,8647 haWE
Boden	- 29.441 P	---	---
Wasser	- 0,4729 haWE	+ 2.570 P	+ 2.570 P

Die einzelnen Werte des Eingriffsdefizites sind der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu entnehmen. Die Bewertung und Einteilung der Flächen bzgl. der einzelnen Schutzgüter erfolgte detailliert in der Eingriffsbewertung.

Erläuterungen zur Ermittlung der Kompensationswerte aus den externen Maßnahmenflächen:

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Siehe Tabelle „Bilanzierung und Erläuterungen der externen Maßnahmenflächen“.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung:

EM: Die Extensivierung der Wiesenflächen mit arten- und blütenreicherer Ausprägung wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

0,257 ha x (3,5-2,5 WE) = 0,257 haWe

Schutzgut Klima / Luft:

EM: Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich durch die Extensivierung keine anrechenbare Aufwertung.

Schutzgut Boden:

EM: Für das Schutzgut ergibt sich durch die Extensivierung keine anrechenbare Aufwertung.

Schutzgut Wasser:

EM: Durch die Extensivierung (keine Düngung) wird auch die Gewässereutrophierung gemindert. Für die Flächen innerhalb der hydrogeologischen Einheiten Oberkeuper und oberer Mittelkeuper kann 1 Ökopunkt je Quadratmeter angerechnet werden

Fazit

Eine punktgenaue Kompensation nach Leitfaden jedes einzelnen Schutzgutes ist in der Praxis kaum machbar.

Im vorliegenden Fall wurde bei der Auswahl der Maßnahmen vor allem auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere eingegangen. Die bestehende Arten- und Biotopausstattung sollte auch nach der Inanspruchnahme der zusätzlichen Bauflächen in entsprechendem Umfang vorhanden und als Lebensraum besiedelbar sein. Durch die externe Maßnahmenfläche können zusätzliche Fortpflanzungsstätten für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling entwickelt werden.

Aufgrund der vorrangigen Ausrichtung der Maßnahmen für die hier vorkommenden Arten können verbleibende Defizite bei den Schutzgütern Landschaftsbild/Erholung, Klima/Luft, Boden und Wasser in Kauf genommen werden.

Insgesamt kann der durch die Erweiterungsflächen entstandene Eingriff durch die oben beschriebenen Biotopmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches weitestgehend ausgeglichen werden. Es wird ein Ausgleich von 95% erreicht.