



**Bebauungsplan Gewerbegebiet  
„Millen II“  
in Unterschneidheim**

**Umweltbericht  
mit  
Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**



**BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „MILLEN II“**

**Umweltbericht  
mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung**

**Inhaltsverzeichnis**

	<u>Seite</u>
1. INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	2
1.1 Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes	3
1.2 Übergeordnete Planungen	3
1.2.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan	3
1.2.2 Schutzgebiete	3
1.3 Umsetzung der planerischen und gesetzlichen Vorgaben	3
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	4
2.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere	4
2.2 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	5
2.3 Schutzgut Boden	6
2.4 Schutzgut Wasser	8
2.5 Schutzgut Luft und Klima	9
2.6 Schutzgut Mensch und Kultur	9
3. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTWIRKUNGEN	9
3.1 Planinterne Kompensationsmaßnahmen	9
3.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	10
3.3 Vorläufige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz des Bebauungsplanes	11
4. VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSGEBOT	12
5. PRÜFEN VON PLANUNGSALTERNATIVEN	13
6. MONITORING	13
6.1 Inhalte des Monitorings	13
6.2 Zeitlicher Ablauf des Monitorings	14
7. ZUSAMMENFASSUNG	14

Anlagen:

- Bestandsplan (Verkleinerung - ohne Maßstab)
- Bewertung von Bestand und Planung nach ÖKOV
- Geplante Ökokonto-, bzw. Ausgleichmaßnahmen der Gemeinde Unterschneidheim ., aufgestellt 15.12.2016 Büro Weiß & Weiß

Aufgestellt:

Ellwangen, 11.05.2016 / 27.01.2017

**GRIMM INGENIEURE**

Dipl.-Ing. C.-P. Grimm

Ausgefertigt:

Unterschneidheim, 30.05.2016 / 13.02.2017

**GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM**

**NIKOLAUS EBERT**

Bürgermeister

## 1. INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

---

### **Anlass und Ziel**

Die Gemeinde Unterschneidheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Millen II“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von Gewerbebauflächen in Unterschneidheim zu schaffen. Der Bedarf an Gewerbebauland ist gegeben.

Primäre städtebauliche Zielsetzung ist die Ausweisung von Gewerbeflächen. Eine Randbegrünung des Gebiets soll das Plangebiet ökologisch und gestalterisch in die Landschaft einbetten.

### **Alternativen**

Im Vorfeld wurden weitere Planungsalternativen in Unterschneidheim untersucht und abgewogen. Unter Berücksichtigung der ökologischen und ökonomischen Belange erwies sich der plangegegenständliche Standort als der insgesamt günstigste.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) vollumfänglich enthalten.

### **Lage des Plangebietes im Raum**

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Unterschneidheim. In einer sanften Tallage erstreckt sich das Gebiet auf ca. 200 m Länge in Nord-Süd- und ca. 150 m in Ost-West-Richtung.

Im Norden, Westen und Süden stellt das Gewerbegebiet den Abschluss des Siedlungskörpers dar und bildet damit den Übergang zur freien Landschaft. Im Osten grenzt das Plangebiet an das vorhandene Gewerbegebiet „Millen I“ an.

### **Inhalt des Bebauungsplanes**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplangebiet wird ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Baufläche von insgesamt ca. 2,70 ha bebaubarer Fläche ausgewiesen.

### **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist durch das bestehende Gewerbegebiet „Millen I“ und die davon östlich verlaufende L 2221 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Zur Erschließung der Bauflächen ist eine ca. 150 m lange und 8,5 m breite Erschließungsstraße (incl. Gehweg und Sicherheitsstreifen) in Ost-West-Richtung geplant.

### **Ver- und Entsorgung**

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets müssen Anlagen der Abwasserbeseitigung (Kanäle) sowie die Wasser-, Strom-, Breitband- und ggf. Gasversorgung hergestellt werden.

### **Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,00 ha, die sich wie folgt aufteilt:

Gewerbebaufläche	2,70 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,13 ha
Öffentliche Grünflächen	0,17 ha
<hr/> Gesamtfläche des Plangebietes	<hr/> 3,00 ha

## **1.1 Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes**

Zur Notwendigkeit und Durchführung des Umweltberichts heißt es im BauGB (1. Kapitel – Allgemeines Städtebaurecht (§§ 1 - 135c) 1. Teil - Bauleitplanung (§§ 1 - 13) 1. Abschnitt - Allgemeine Vorschriften (§§ 1 - 4c) ) unter § 2a „Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht“ in der neu gefassten Vorschrift durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU – Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24.6.2004:

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen.

In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und
2. in dem Umweltbericht nach der Anlage zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## **1.2 Übergeordnete Planungen**

### **1.2.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan**

Im Regionalplan Ostwürttemberg 2010 ist das Plangebiet als schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (Plansatz 3.2.2. Regionalplan Ostwürttemberg) ausgewiesen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterschneidheim ist das Plangebiet vollständig als Gewerbebaufläche enthalten.

### **1.2.2 Schutzgebiete**

Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturdenkmale oder nach § 32 BNatSchG kartierte Biotope sind innerhalb oder im relevanten Umkreis des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden.

## **1.3 Umsetzung der planerischen und gesetzlichen Vorgaben**

Der Forderung von BauGB und BNatSchG zum Ausgleich erheblicher Eingriffe in Natur und Haushalt wird durch eine in den Umweltbericht integrierte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung entsprochen.

## 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Prognose über die Entwicklung des Planungsraumes bei Nichtdurchführung der Planung ist durch den Teil Bestandsbeschreibung hinreichend erläutert. Nachfolgend werden die zu erwartenden Veränderungen beschrieben, die sich bei Realisierung der Planung ergeben werden.

Der Kompensationsbedarf für den Eingriff in die Natur und Landschaft wird über Hektarwerteinheiten (haWE) definiert und errechnet sich wie folgt:

$$F[\text{ha}] \times (\text{BvE} - \text{BnE}) = \text{KB}[\text{haWE}]$$

mit:

- F = Fläche in ha
- BvE = Bewertungsklasse vor Eingriff
- BnE = Bewertungsklasse nach Eingriff
- KB = Kompensationsbedarf in Hektarwerteinheiten

### 2.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

#### Flora und Biotopstruktur

Die rechnerische Bilanzierung basiert auf der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung-ÖKVO) vom 19.12.2010.

In der Anlage zum Umweltbericht (Bestandsplan) ist der Ist-Zustand des Plangebietes hinsichtlich seiner Biotopstrukturen kartiert.

Die Fläche des Bebauungsplanes „Millen II“ wird derzeit ausschließlich als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gehölze, Buschwerk oder sonstige Vegetation ist innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden

In der Anlage des Umweltberichtes sind die ökologischen Berechnungen bzgl. der Bestandsanalyse und des prognostizierten Planungszustandes nach Planrealisierung enthalten. Demnach ergeben sich folgende Bilanzwerte:

Bestand	120.025	Ökopunkte
Planung	104.427	Ökopunkte
Defizit	-15.598	Ökopunkte

#### Artenschutz

Im Hinblick auf §§ 42 und 43 NSchG sind die artenschutzrechtlichen Belange zu überprüfen. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) führt in ihrer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan aus, dass „... im Plangebiet keine Gehölze oder sonstige besondere Biotopstrukturen vorhanden sind. Trotzdem kann das Gebiet, das neben intensiv genutzten Ackerflächen auch mehr oder weniger intensiv bewirtschaftete Grünflächen im Umfeld aufweist, eine Bedeutung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte i. S. des § 44 Abs. 1 Nr. 3

BNatSchG für wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten, v. a. der Feldlerche, besitzen. Die BBP-Unterlagen sollten daher noch um eine Aussage ergänzt werden, ob das Gebiet eine Bedeutung als Brutgebiet für Feldlerchen (oder andere Wiesenbrüter) besitzt und ob vor dem Hintergrund der Vorschriften des § 44 BNatSchG Maßnahmen zum Erhalt lokaler Populationen erforderlich sind (z. B. Anlage von Feldlerchenfenstern, Brachestreifen,...). Der Verzicht auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für andere Tierartengruppen ist bei der vorhandenen Biotopausstattung nachvollziehbar.“

Im Auftrag der Gemeinde Unterschneidheim wurde daraufhin die Fläche des Plangebietes vom Büro Weiß & Weiß, Kirchheim a.R., im Dezember 2016 in Augenschein genommen. Aufgrund der Jahreszeit konnten keine definitive bzgl. der Bedeutung des Plangebietes für Wiesenbrüter getroffen werden. Der Fachgutachter geht daher von einem "worst-case"-Szenario aus, in dem mit zwei Brutpaaren Feldlerche auf dieser Fläche zu rechnen sein könnte. Für andere Wiesenbrüter, wie z.B. Wachteln oder Rebhühner, sind die Habitatvoraussetzungen bei vorliegendem Plangebiet nicht gegeben.

In Abstimmung mit der UNB werden im weiteren Verfahren mindestens zwei Feldlerchenfenster als CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures, Übersetzung: Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) in relativer Nähe zum Plangebiet auf geeigneten Flächen eingerichtet. Die Gemeinde Unterschneidheim wird die langfristige Durchführung der CEF-Maßnahmen vertraglich mit den jeweiligen Landwirten vereinbaren. Das Büro Weiß & Weiß wird im Auftrag der Gemeinde Unterschneidheim die Umsetzung der Lerchenfenster überwachen und die Entwicklung über ein entsprechendes Monitoring begleiten.

Für den Verlust von maximal zwei Lerchenrevieren werden dadurch an anderer Stelle adäquate Ersatzmaßnahmen durchgeführt, so dass durch eine Verlagerung der betroffenen Reviere auch zukünftig eine erfolgreiche Brut garantiert werden kann. Für die Inanspruchnahme und Störung der bestehenden Feldlerchenreviere stehen somit geeignete Ersatzhabitate für Feldlerchen zur Verfügung.

Bei Durchführung der o.g. Maßnahmen kann das Planvorhaben aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten verwirklicht werden.

## **2.2 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht wesentlich verändern. Die neu entstehenden Baukörper rücken den Siedlungsrand nach Süden in die freie Landschaft. Durch die umgebende Randeingrünung wird dies jedoch weitgehend verträglich und harmonisch für das Landschaftsbild gestaltet.

Die Landschaft im Untersuchungsraum ist gekennzeichnet durch die flachwellige Hügellandschaft zwischen Alb, Ries und den Seitentälern der Sechta. Die weite, ausgeräumte, durch Landwirtschaft dominierte Landschaft ermöglicht in Abhängigkeit der flachen Hügel freie Blickbeziehungen in alle Himmelsrichtungen.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die räumliche Nähe zu den bestehenden Gewerbegebieten „Millen I“ und „Freibuck II“ besitzt das Plangebiet keine nennenswerte Erholungsfunktion.

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Bebauungsplanes mäßig bis gering verändern. Die Baukörper werden weiter nach Süden und Westen rücken und damit den Siedlungsrand verschieben. Der nachhaltige Eindruck einer gewerblichen Nutzung – wie dies insbesondere durch die Gebäude und Anlagen der Fa. Leitz bereits der Fall ist – bleibt.

Die geplante Eingrünung des Plangebietes im Süden (10 m breiter öffentlicher Grünstreifen) und die geplanten Baumpflanzungen auf den privaten Flächen vermindern den Eingriff in das Landschaftsbild und kommen so dem Anspruch des Menschen entgegen.

### 2.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird durch die vorliegende Planung in seiner Leistungsfähigkeit und Schutzbedürftigkeit beeinflusst. Für die Bewertung des Eingriffes in die Schutzfunktionen des Bodens wurde die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, Dezember 2012“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), herangezogen. Dabei wurden folgende Bewertungsklassen in Ansatz gebracht:

Bodenfunktion	Bewertungsklasse	Einstufung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	3	hoch
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	2	mittel
Filter und Puffer für Schadstoffe	2	mittel
Wertstufe	2,33	
Ökopunkte / m <sup>2</sup>	9,33	

Tabelle 1: Bodenfunktionen (Bestand)

Im Ergebnis ergibt sich eine Wertstufe von 2,33 bzw. ein Ansatz von 9,33 Ökopunkten je m<sup>2</sup>.

Der Kompensationsbedarf (KB) wird zunächst in Bodenwerteinheiten (BWe) berechnet:

$$\text{KB} = \text{Fläche [m}^2\text{]} \times (\text{Wve} - \text{Wne})$$

mit

KB	=	Kompensationsbedarf in BWE
Fläche [m <sup>2</sup> ]	=	Eingriffsfläche in m <sup>2</sup>
WvE	=	Wertstufe des Bodens vor dem Eingriff
WnE	=	Wertstufe des Bodens nach dem Eingriff

Das Schutzgut Boden wird durch die Planung beeinträchtigt. Eine nachhaltige Verschlechterung der Bodenfunktionen wird durch die Versiegelung eintreten. Zudem ist ein Funktionsverlust des Bodens aufgrund seiner Verdichtung und seiner Umlagerung (Aufschüttung/Abgrabung) zu erwarten. Andererseits wird der bisherige Nährstoffeintrag durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung reduziert.

Die Überbauung des Plangebiets ist bei einer Grundflächenzahl von 0,8 mit Versiegelungen verbunden. In den versiegelten Bereichen werden sämtliche Bodenfunktionen dauerhaft unterbunden. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei einer bebaubaren Fläche von ca. 27.000 m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl von 0,8 um eine Fläche von  $27.000 \times 0,8 = 21.600 \text{ m}^2$ , für die die Wertstufe 0 anzusetzen ist. Zusätzlich wird eine Fläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> durch Straßen und Wege versiegelt, so dass sich auch für diese Fläche eine Wertstufe von 0 ergibt.

Innerhalb der Bauflächen kommt es durch Geländemodellierungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen. Durch die Hanglage des Geländes und der Annahme, dass die Bauplätze weitgehend eingeebnet werden, kann bei entsprechender Wahl der Fußbodenhöhe des jeweiligen Bauvorhabens von einem Erdmassenausgleich innerhalb der Bauflächen ausgegangen werden. Außerdem kann erwartet werden, dass die nicht bebauten Flächen (entsprechend:  $0,2 \times 27.000 \text{ m}^2 = 5.400 \text{ m}^2$ ) mit Oberboden angedeckt werden. Diesen Flächen wird die Wertstufe 1 zugeordnet.

Die öffentlichen, ca. 1.700 m<sup>2</sup> großen Grünflächen werden extensiviert. Voraussichtlich wird sich infolge der 2-Schnitt-Nutzung eine Fett- oder (im günstigeren Fall) eine Magerwiese (Biototyp 33.41 oder 33.43) ausbilden. In Bezug auf die zukünftige Wertigkeit des Bodens wird von der Stufe 3 ausgegangen, so dass sich  $1.700 \text{ m}^2 \times 3 \times 4 = 20.400 \text{ ÖP}$  ergeben.

Bei Planrealisierung wird ein relativ großer Überschuss an humosem Oberboden entstehen. Auf Anregung des Landratsamtes Ostalbkreis wird angestrebt, den überschüssigen humosen Oberboden in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden im Landratsamt und den Eigentümern an geeigneter Stelle in relativer Nähe zum Plangebiet zur Verbesserung der Bodenfunktionen einzubauen und wiederzuverwerten. Die Erfahrung aus anderen Planvorhaben hat jedoch gezeigt, dass die Umsetzung aufgrund der zeitlichen Vorstellungen des Bauherren, der Eigentumsverhältnisse, der Interessen der Bauwirtschaft, etc. problembehaftet ist. Eine Wiederverwertung des Oberbodens wird zwar stattfinden, da der Oberboden grundsätzlich einen „Wert“ für den Eigentümer und



für die Bauwirtschaft darstellt. Ort und Zeitpunkt der Wiederverwertung können jedoch nur schwer im Vorfeld definiert werden. Auf den Ansatz der Wiederverwertung bei der Ausgleichbilanz wird deshalb verzichtet.

Insgesamt entsteht für das Schutzgut Boden folgender Kompensationsbedarf:

Bewertung nach dem Eingriff:

21.600 m <sup>2</sup>	x	0	=	0	Ökopunkte
1.300 m <sup>2</sup>	x	0	=	0	Ökopunkte
5.400 m <sup>2</sup>	x	1	x	4	= 21.600 Ökopunkte
1.700 m <sup>2</sup>	x	3	x	4	= 20.400 Ökopunkte
<hr/>					
Summe nach dem Eingriff				42.000	Ökopunkte

Bewertung vor dem Eingriff:

Straßen und Wege:

$$40 \text{ m}^2 \times 0 = 0 \text{ Ökopunkte}$$

Wiesen- und Ackerflächen:

$$29.960 \text{ m}^2 \times 9,33 \text{ Ökopunkte/m}^2 = 279.526 \text{ Ökopunkte}$$

---

$$\text{Kompensationsbedarf} \quad 237.526 \text{ Ökopunkte}$$

## 2.4 Schutzgut Wasser

### Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Das nicht verschmutzte Dachflächenwasser wird separat gesammelt, in Zisternen gepuffert und über Regenwasserkanäle abgeleitet, bevor es in den nächstgelegenen Vorfluter eingeleitet wird. Das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser von Hof- und Straßenflächen werden über einen Mischwasserkanal dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt. Die vorgesehenen Maßnahmen der naturnahen Regenwasserrückhaltung kompensieren den Eingriff und lassen gegenüber dem Ist-Zustand keine gravierende Verschlechterung erkennen. Die Auswirkungen auf den Vorfluter werden aufgrund der Regenwasserrückhaltung nur marginal sein.

### Grundwasser

Die Retentionsfähigkeit für Oberflächenwasser ist aufgrund der geologischen und topografischen Eigenschaften und der Nutzung als Ackerfläche als eher gering einzustufen.

Durch die geplante Bebauung kommt es jedoch zur Versiegelung von Flächen, auf denen die Versickerung von Niederschlagswasser und somit auch die Grundwasserneubildung vollkommen unterbunden werden.

Durch die Düngung der Ackerflächen werden derzeit erhebliche Mengen an Schadstoffen über die belebte Bodenschicht in den Grundwasserleiter eingetragen. Dies wird bei Planrealisierung gänzlich entfallen. Eine Belastung von

Grundwasser durch Schadstoffeintrag ist zukünftig nicht zu erwarten, da eine gezielte Versickerung von (verunreinigtem) Oberflächenwasser nicht geplant ist.

Bei den Baumaßnahmen sind bei fachgerechter Ausführung keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Es verbleibt jedoch ein potentiell Restrisiko bezüglich von Schadstoffeinträgen in den Untergrund.

## 2.5 Schutzgut Luft und Klima

Die durchschnittliche Jahrestemperatur kann mit ca. 7° bis 9° C angegeben werden, die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Mittel ca. 800 mm bis 900 mm pro Jahr.

Bei einer Realisierung des Gewerbegebietes sind lokale klimatologische Auswirkungen in begrenztem Umfang zu erwarten. Die geplante Bebauung wird eine gewisse Verschlechterung des Kleinklimas bewirken, eine nennenswerte Erwärmung ist jedoch durch die Exposition der Baufläche (Nordhang) nicht zu erwarten.

## 2.6 Schutzgut Mensch und Kultur

Hinsichtlich Kulturgüter liegen keine Erkenntnisse im Plangebiet vor, Kulturgüter sind somit durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe werden bei Bedarf Ersatzflächen in anderen Bereichen der Gemarkung durch die Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.

Insgesamt wird für das Schutzgut Mensch und Kultur keine Veränderung durch das geplante Vorhaben prognostiziert.

## 3. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTWIRKUNGEN

---

### 3.1 Planinterne Kompensationsmaßnahmen

- a) Im Süden des Plangebietes wird eine ca. 0,1 ha große zusammenhängende öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die mit Pflanzgeboten belegt ist. Auf ihr soll eine extensive Grünfläche entstehen, die mit einheimischen, standorttypischen Hochstämmen überstellt ist. Die Düngung oder Behandlung mit Schutzmitteln / Bioziden wird untersagt. Die Maßnahmen bewirken eine Aufwertung der Qualitäten hinsichtlich aller Schutzgüter.

Die Ausweisung der Grünfläche als *öffentliche* Grünfläche stellt dabei sicher, dass die Fläche im Sinne einer naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche gestaltet und dauerhaft von der Gemeinde Unterschneidheim unterhalten wird. Private Interessen hinsichtlich der Gestaltung oder Nutzung der Flächen sind damit nicht gegeben.

- b) Oberflächenwasser von Dachflächen ist separat abzuleiten und wird über Regenwasserrückhaltevorrichtungen (Zisternen, o.ä.) und Regenwasserkänen direkt dem Vorfluter zugeführt. Durch die Pufferung werden nachteilige Veränderungen des Oberflächengewässers (hier: der

Millengraben) vermieden. Das dem Plangebiet natürlich zufließende Oberflächenwasser aus Richtung Süden und Südwesten wird über offene Gräben und Regenwasserkanäle ebenfalls dem Vorfluter zugeführt. Durch die offenen Gräben und Mulden am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes wird eine zusätzliche wechselfeuchte Biotopstruktur geschaffen, die für Pflanzen und Tiere neue Lebensräume bietet.

- c) Stellplatzanlagen müssen durch Bäume überstellt werden. Damit wird eine Durchgrünung des Plangebietes bewirkt, die sich positiv auf alle relevanten Schutzgüter auswirken wird.
- d) Entlang der Erschließungsstraße sind einheimische Hochstämme auf Privatgrundstücken zu pflanzen. Dies bewirkt eine Durchgrünung des Gewerbegebiets und damit eine gewisse Minimierung des Eingriffes in die Schutzgüter „Luft und Klima“ sowie „Landschaftsbild“.
- e) Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Damit wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet auf das absolut notwendige Maß beschränkt und der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.
- f) Im Baugebiet untersagt sind für Dach- und Fassadenflächen glänzende oder die Sonne reflektierende Materialien. Damit wird hinsichtlich des Schutzgutes „Landschaftsbild“ ein Minimierungseffekt erreicht.

Die planinternen Maßnahmen können aufgrund der vorgesehenen Nutzung in ihrer Fläche und Intensität nicht ausgeweitet werden. Weitergehende, zusätzliche planinterne Maßnahmen sind über das vor genannte Maß bei der Realisierung eines Gewerbegebietes nicht zielführend und werden deshalb nicht festgesetzt.

### **3.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Es wird notwendig werden, Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes heranzuziehen, um den planimmanenten Eingriff kompensieren zu können.

Bei verschiedenen Vorhaben der Bauleitplanung in der Gesamtgemeinde Unterschneidheim ergibt sich immer wieder die Notwendigkeit von planexternen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur, Umwelt und Boden. Die Gemeinde Unterschneidheim hat deshalb vor dem Hintergrund einer ganzheitlichen naturschutzfachlichen Planung ihres Gemeindegebietes ein Ökokonto angelegt (siehe Anlage: Geplante Ökokonto-, bzw. Ausgleichsmaßnahmen der Gemeinde Unterschneidheim ....., aufgestellt am 15.12.2016 durch Büro Weiß & Weiß, Kirchheim a.R.).

Das Ökokonto sieht eine großflächige, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme im Bereich Sechtatal bei Sechtenhausen (Gewann Bruckwiesen) zur Verbesserung der Biotopqualität und zur Schaffung höherwertiger Biotope vor. Entwicklungsziel dieser Maßnahme ist, auf einer Fläche von ca. 8,4 ha die bestehenden Wiesen zu artenreichen Fettwiesen und Magerwiesen zu entwickeln sowie gewässerbegleitende Hochstaudenfluren aufzubauen. Ferner ist vorgesehen, „...die nicht mehr genutzten gewässerbegleitenden Streifen vollständig aus der Nutzung herauszunehmen. Sie können als Biber-Lebensraum genutzt werden, ohne Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung. ...Als Erhaltungsziel wird die Erhaltung der vom Biber geschaffener Gewässerstrukturen und die Bereitstellung der durch die Tieraktivitäten in Anspruch genommenen

Flächen und Ufer innerhalb der ausgewiesenen Gewässerrandstreifen mit ihren sich einstellenden natürlichen Ufersäumen im MaP genannt. Diese beiden Ziele können in dem Ausgleichsbereich verwirklicht werden.“ (Quelle: Ökokonto Unterschneidheim, Büro Weiß & Weiß).

Darüber hinaus werden im Bereich der großflächigen Ausgleichsmaßnahme - bedingt durch die natürlichen Ausgangsbedingungen des weiten Talraums und die großen Wiesenflächen in der Nähe zur Itzlinger Lache – Kiebitzreviere zusätzlich geschaffen.

Alle von den v.g. Maßnahmen betroffenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Unterschneidheim, so dass die Realisierung gesichert ist.

Die Ausarbeitung der Dipl.-Biologen Weiß beziffert die v.g. ökologischen Maßnahmen des Ökokontos wie folgt:

Summe Bestand Ausgangswert	- 589.580
Summe Planung Biotope	+ 1.444.564
<u>Kiebitzrevier sofort</u>	<u>+ 80.000</u>
Differenz = Ökopunkte durch Aufwertung	934.984

### 3.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz des Bebauungsplanes

Unter Berücksichtigung der oben genannten Bestandsbedingungen sowie der geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ergibt sich folgende, vorläufige „interne“ Bilanz für den Bebauungsplan „Millen II“:

	vorher [ÖP]	nachher [ÖP]	Kompensations- bedarf [ÖP]
Pflanzen und Tiere	120.025	104.427	-15.598
Boden	279.526	42.000	-237.526
<b>Summe</b>	<b>399.551</b>	<b>146.427</b>	<b>-253.124</b>

Tabelle 2: „interne“ Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Weitere Maßnahmen mit einem Bilanzwert von ca. 253.000 ÖP sind außerhalb des Plangebietes erforderlich, um eine Kompensation zu erreichen.

Unter Berücksichtigung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen des Ökokontos ergibt sich insgesamt nachfolgende naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für den Bebauungsplan „Millen II“ (Anmerkung: Nachrichtlich wird in der Aufstellung das parallel laufende Bebauungsplanverfahren „Maurerin II“ aufgeführt):

Bestand	Planung [ÖP]	Differenz [ÖP]
---------	-----------------	-------------------

**Bebauungsplan „Millen II“:**

Pflanzen und Tiere	120.025	104.427	-15.598
Boden	279.526	42.000	-237.526
<b>Defizit</b>			<b>-253.124</b>
Guthaben“ Ökokonto			+934.984
verbleibt			+681.860
nachrichtlich: Bebauungsplan „Mauerin II“			-93.840
verbleibt auf Ökokonto, insgesamt			+588.020

Tabelle 3: Eingriffs-Ausgleichsbilanz

**4. VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSGEBOT**

Der Eingriff in die Natur ist unvermeidbar, weil die Schaffung von Gewerbebauflächen zwangsläufig zu einem Eingriff führen muss. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes in direkter Nachbarschaft zu einem bestehenden Gewerbegebiet ist ökonomisch und auch ökologisch sinnvoll. Durch zusätzliche Gewerbebauflächen können Arbeitsplätze in einer ländlich geprägten Gemeinde wie Unterschneidheim gehalten und langfristig gesichert werden. Ortsnahe Arbeitsplätze sind für den Fortbestand der Gemeinde zwingend notwendig, um diese in ihrer Struktur und in ihrem Charakter zu erhalten. Dem gegenüber steht der zwangsläufige Eingriff in Natur und Umwelt durch die Erschließung einer neuen Baugebietsfläche. Im Ergebnis wird jedoch die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen gegenüber den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes zunächst als vorrangig eingestuft.

Durch die Festsetzung eines maximal zulässigen Versiegelungsgrades von 80 % wird eine intensive Nutzung der Bauflächen angestrebt, um dadurch eine weitere Inanspruchnahme wertvoller Flächen an anderer Stelle zu vermeiden.

Gleichzeitig werden die zusätzlich erforderlichen Erschließungsstraßen auf das absolute Mindestmaß reduziert. Der Standort wurde so gewählt, dass die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz ohne zusätzliche Straßenverbindungen möglich ist.

Dem planimmanenten Interessenkonflikt zwischen der Deckung des Gewerbeflächenbedarfs und der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- Anlage von Grünstrukturen am südlichen und westlichen Randbereich der Baufläche.
- Minimierung der Bodenversiegelungen durch geringe öffentliche Straßenflächen.

- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe der maximalen Gebäudehöhen.

Ferner wird auf der Eingriffsfläche selbst eine Minimierung des Eingriffs durch festgesetzte Neuanpflanzungen der Großvegetation (Laubbäume, Gehölzstrukturen) erzielt. Zusätzlich wird dem Minimierungsgebot durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Bodenbefestigungsmaterialien Folge geleistet.

## **5. PRÜFEN VON PLANUNGALTERNATIVEN**

---

Im Vorfeld der Planung wurden innerhalb der Gemeinde Unterschneidheim verschiedene Standorte und Abgrenzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes überlegt. In Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan und in der Abwägung aller relevanten Belange war ein Gewerbegebiet an keiner anderen Stelle in Unterschneidheim mit geringeren Eingriffen in die Umwelt realisierbar.

## **6. MONITORING**

---

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen nachhaltig zu erfassen.

Für die Bebauungsplanung „Millen II“ sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen.

### **6.1 Inhalte des Monitorings**

im Zuge des Monitorings ist z.B. nachzuweisen,

- ob die angewandte Prüfmethode, die auf der Basis der Biotopbewertung als Indikator für alle Schutzgebiete eingesetzt wurde, für das Plangebiet die richtige Bewertung lieferte;
- ob die Wertfaktoren der Biotopbewertung auch langfristig vertretbar sind;
- ob die Versiegelung des gesamten Plangebietes entsprechend der Prognosen eingehalten wurde;
- ob es weitere Umweltbelastungen gab, die von der Natur der Sache nicht sicher vorhergesagt werden können.

## 6.2 Zeitlicher Ablauf des Monitorings

Wann und in welcher Weise die Gemeinde ihre Prognose der Umweltauswirkungen überwacht, orientiert sich am nachfolgenden Zeitplan.

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen:

- entspricht die Erschließungsplanung den Vorgaben des Bebauungsplanes hinsichtlich Begrünung, Versiegelung, etc.?

Nach der öffentlichen Erschließung des Plangebietes:

- wurden die Verkehrsanlagen sowie die Anlagen der Ver- und Entsorgung entsprechend der Bebauungsplanung umgesetzt?

Nach der Aufsiedelung des Plangebietes:

- sind die Pflanzgebote, grünordnerischen und die aus Sicht des Artenschutzes funktionsstützenden Maßnahmen entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan realisiert?
- wurde der Versiegelungsgrad eingehalten?
- können die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens getroffenen Prognosen bestätigt werden?

## 7. ZUSAMMENFASSUNG

---

In Unterschneidheim besteht der Bedarf an Gewerbebauand. Dementsprechend wurde der Aufstellungsbeschluss zu dem hier gegenständlichen Plangebiet gefasst. Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan in vollem Umfang enthalten.

Die Gemeinde Unterschneidheim beabsichtigt ein bestehendes Gewerbegebiet zu erweitern und eine insgesamt ca. 3,00 ha große Gewerbefläche neu zu erschließen. Das Plangebiet wird im Süden und Westen durch eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche, auf der standorttypische Laubbäume und Sträucher vorgesehen sind, gegenüber der freien Landschaft abgegrenzt.

Bei den zur Überbauung vorgesehenen Flächen handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist durch das überörtliche Straßennetz sowie durch die bestehende Erschließungsstraße im angrenzenden Gewerbegebiet gegeben. Dennoch müssen eine ca. 150 m lange Erschließungsstraße sowie Anlagen der Ver- und Entsorgung im Zuge der Erschließung neu hergestellt werden.

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten innerhalb des Plangebietes wird teilweise eine Kompensation des Eingriffs erreicht.

Das Plangebiet wurde vom Fachbüro Weiß & Weiß, Kirchheim a.R., hinsichtlich seiner Bedeutung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte i. S. des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten, v. a. der

Feldlerche begutachtet. In einer "worst-case"-Abschätzung kommt der Gutachter zum Ergebnis, dass mit maximal zwei Brutpaaren Feldlerche auf dieser Fläche zu rechnen ist. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde müssen aus Gründen des Artenschutzes daher mindestens zwei Feldlerchenfenster als CEF-Maßnahmen vor Planrealisierung eingerichtet und anschließend dauerhaft unterhalten werden. Bei Durchführung der genannten CEF-Maßnahmen kann das Planvorhaben aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten verwirklicht werden.

Durch die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie durch die Festsetzung von Pflanzgeboten innerhalb des Plangebietes wird eine Minderung des Eingriffs erreicht. Zur Kompensation des Eingriffes wird eine großflächige Ausgleichsmaßnahme des Ökokontos der Gemeinde Unterschneidheim außerhalb des Plangebietes herangezogen.

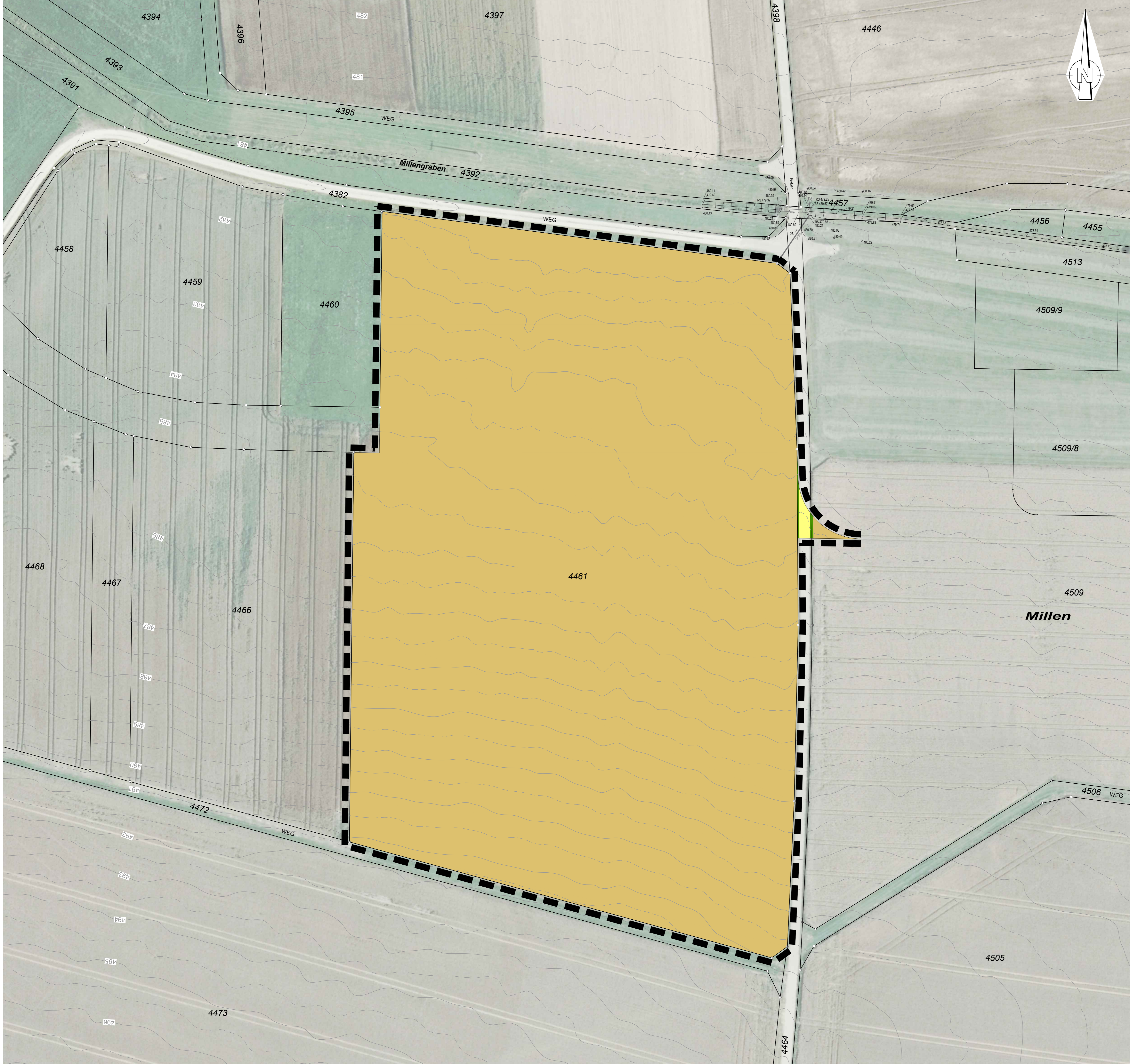
Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung weist unter Einbeziehung des Ökokontos ein positives Ergebnis aus, d.h. dass durch die vorgesehenen naturschutzrelevanten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes der bei Planrealisierung verursachte Eingriff in Natur, Boden und Umwelt vollständig ausgeglichen werden kann.



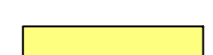

Bei der Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an der Schaffung von Gewerbebauflächen zum Erhalt und zur Schaffung von Arbeitsplätzen in Unterschneidheim gegenüber dem damit verbundenen zwangsläufigen Eingriff in die Umwelt, wird unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit die Schaffung von Arbeitsplätzen als vorrangig eingestuft. Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belanges ist dieser unvermeidbare Eingriff in Natur und Umwelt an keiner anderen Stelle in Unterschneidheim mit einem geringeren Umfang durchführbar.

Im Rahmen der Abwägung wird unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beinhalteten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie der durchzuführenden CEF-Maßnahmen festgestellt, dass der vorliegende Bebauungsplan den Belangen des Natur-, Umwelt-, Arten-, Boden- und Landschaftsschutzes in ausreichendem Maße Rechnung trägt.

H:\Auftrag\2015\15-094 BP Millen II USH\Bericht\2017-01-27 GE Millen II Umweltbericht.doc





- LEGENDE - Bestand:**
-  Geltungsbereich des BP "GE Millen II"
  -  Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (37.11)
  -  Straße, Weg oder Platz (asphaltiert) (60.20)
  -  Kleine Grünfläche (Wegseitengrün) (60.50)
  - (60.20) Nummer nach Okokonto-Verordnung - ÖKVO vom Dezember 2010

	
Bauherr: <b>Gemeinde Unterschneidheim</b>	Anlage: zum Umweltbericht
Projekt: <b>Umweltbericht BP GE "Millen II"</b>	Projekt-Nr.: <b>15/094</b>
Planunterlage: <b>Bestandsplan</b>	Maßstab: <b>o.M.</b>
Planungsstand: -	Format: 0.94m x 0.70m
Aufgestellt: Erlangen, 11.05.2016 / 27.01.2017	Anerkannt: Unterschneidheim, 30.05.2016 / 13.02.2017
	Gemeinde Unterschneidheim

**GRIMM INGENIEURE**  
 Dresdener Str. 8 73479 Erlangen Tel. (07961) 9023-0 Fax 52498  
 www.grimm-ingenieure.com info@grimm-ingenieure.com

Bewertung nach Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung - ÖKVO) vom 19. Dezember 2010

### Bestandsbewertung

Biotoptyp	Acker mit fragmen- tarischer Unkraut- vegetation	Straße, Weg oder Platz	Kleine Grünfläche	Summe
Nr.	37.11	60.20	60.50	
Feinmodul mit Normalwert und Wertspanne	4-8	1	4-8	
Bilanzfaktor	4	1	4	
Fläche [m²]	29.977	41	19	30.037 m²
Bilanzwert	119.908	41	76	<b>120.025 ÖP</b>

**Gesamtsumme Bestand 120.025 ÖP**

### Planungsbewertung

Biotoptyp	von Bauwerken bestandene Fläche	Garten	Straße, Weg oder Platz	Fettwiese mittlerer Standorte	Summe
Nr.	60.10	60.60	60.20	33.41	
Planungsmodul mit Normalwert u Wertspanne	1	6	1	8-13	
Bilanzfaktor	1	6	1	13	
Fläche [m²]	26.966 80%	20%	1.334	1.737	30.037 m²
	21.573	5.393			
Bilanzwert	21.573	32.359	1.334	22.581	<b>77.847 ÖP</b>

Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume

Biotoptyp	Einzelbäume				Summe
Nr.	45.10 - 45.30a	45.10 - 45.306			
Planungsmodul mit Normalwert u Wertspanne	4-8	3-6			
Bilanzfaktor	8	6			
Stammumfang [cm]	80	80	75	70	
Anzahl	30	10	2	4	
Bilanzwert	19.200	4.800	900	1.680	<b>26.580 ÖP</b>

**Gesamtsumme Planung 104.427 ÖP**

ÖP = Ökopunkte

**Geplante Ökokonto-, bzw. Ausgleichs-Maßnahmen  
der Gemeinde Unterschneidheim  
im Bereich Sechtatal bei Sechtenhausen (Gewann Bruckwiesen)  
zur Verbesserung der Biotopqualität, Schaffung höherwertiger Biotope**



Aufgestellt am 15.12.2016

Büro Weiß & Weiß

Brühlstr. 50

73467 Kirchheim am Ries

**Weiß & Weiß** 

Im Auftrag der Gemeinde Unterschneidheim

## Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung.....	3
2. Beschreibung der Fläche .....	3
3. Bewertung der Flächen (Ausgangswert) .....	7
4. Entwicklungsziel Aufwertung – Übersicht (Zielzustand) .....	8
4.1. Aufwertung Biotope .....	8
4.2. Förderung spezifischer Arten .....	10
4.3. Gesamtschau über die Ökopunkte.....	10
5. Weitere Planungsgrundlagen .....	16

## 1. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Unterschneidheim möchte als Ausgleichsflächen für mehrere Ausweisungen von Baugebieten (z.B. BBP Maurerin II, BP Nordhäuser Str. I, BP Millen I) gemeindeeigene Wiesen im Sechtatal bei Sechtenhausen extensivieren.

Das Planungsgebiet umfasst 3 gemeindeeigene Grundstücke vollständig sowie den südlichen Teil des Flst. 1854.

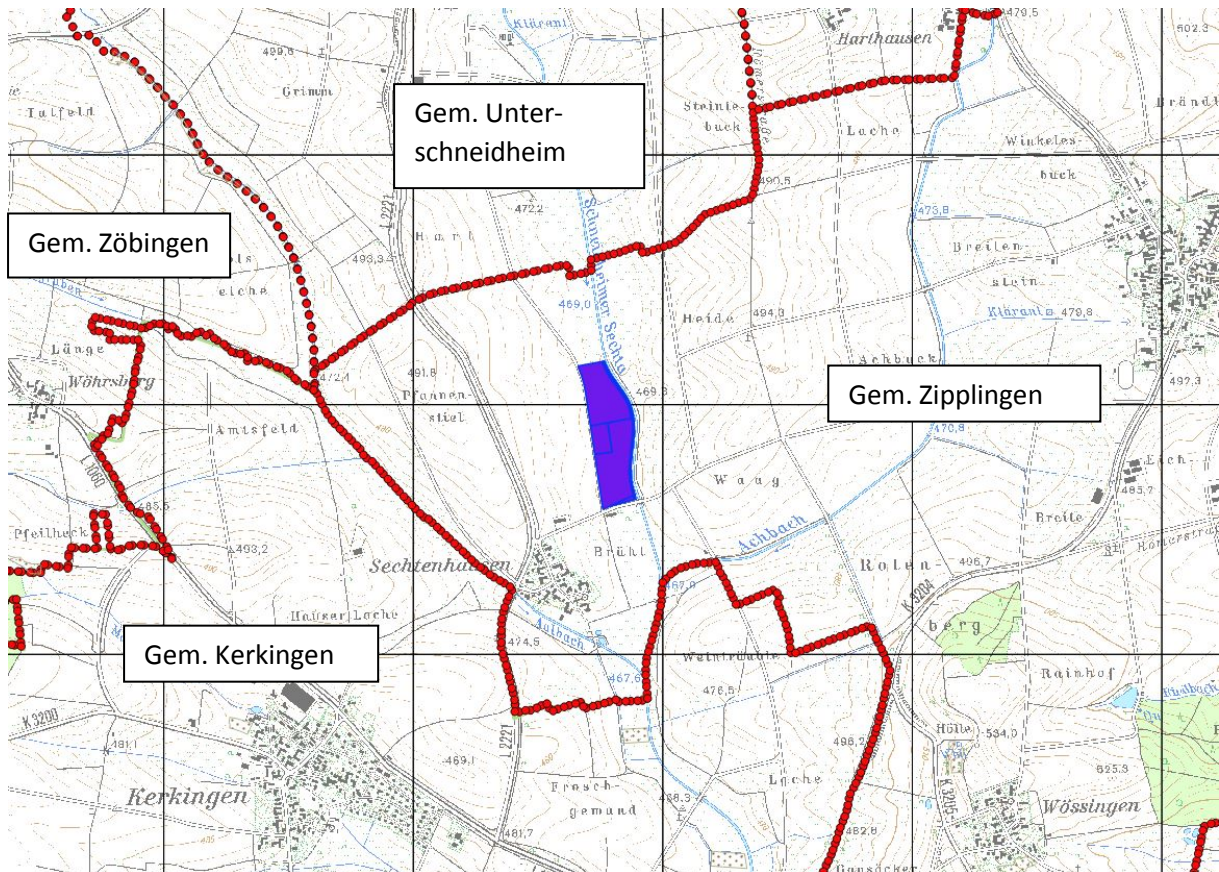
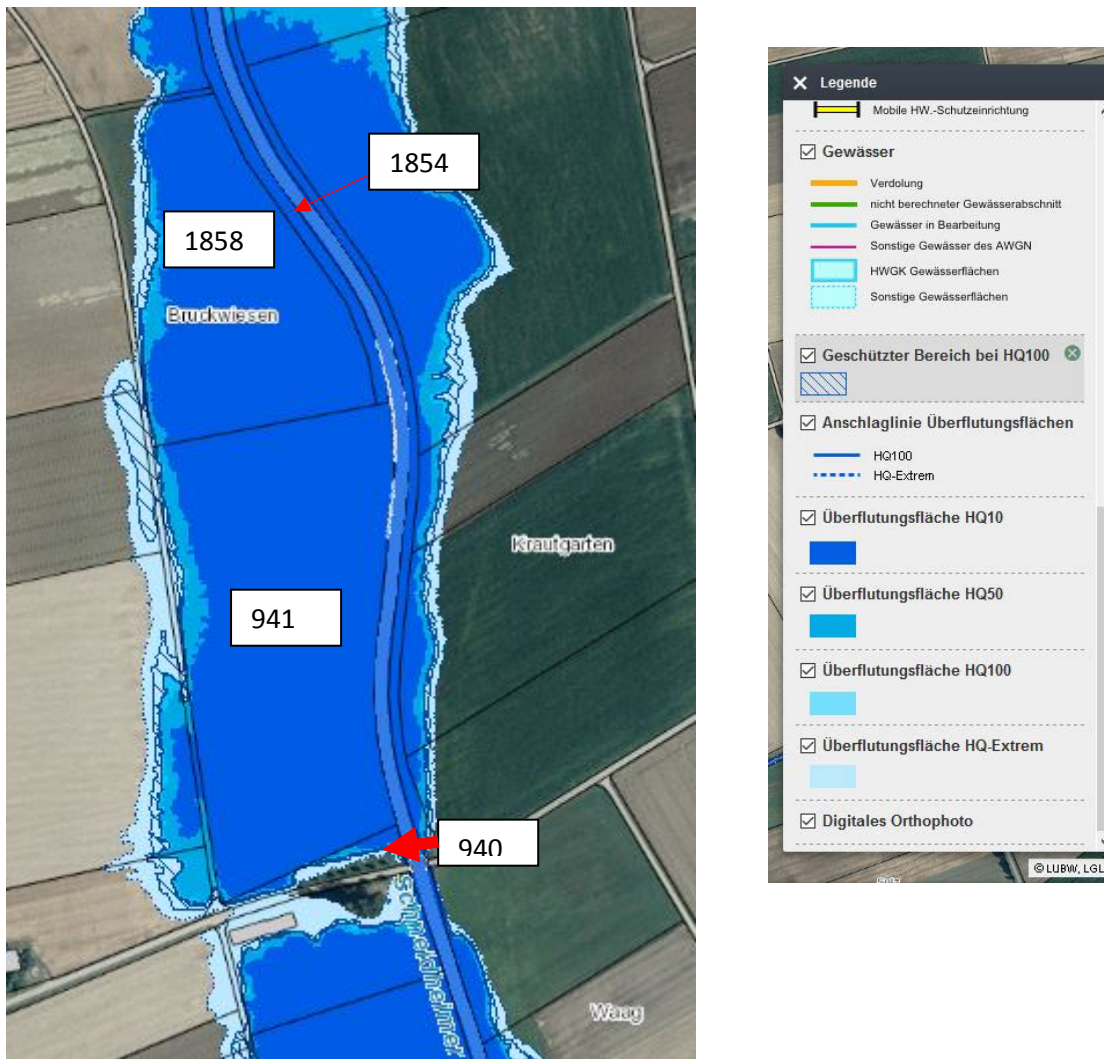


Abbildung 1: Lage der Ausgleichsflächen an der Schneidheimer Sechta nordöstlich von Sechtenhausen

## 2. Beschreibung der Fläche

Es handelt sich um Wiesenflächen in der Aue des Sechtatales, die selten und episodisch überschwemmt werden, zwischen Feldweg und Sechta gelegen. Die Wiesen liegen im Überschwemmungsgebiet HQ10 mit Ausnahme eines sehr kleinen Bereiches im Nordwesten der Ausgleichsfläche (s. Abb. 2). Die Nutzung reicht bis unmittelbar an das Ufer der Sechta. In der Sechta kann man eine schwache Auflösung des V-Profiles beobachten, mit ersten kleinen Uferabbrüchen und Initialen für eine Inselbildung.



**Abbildung 2:** Überschwemmungsgebiet an der Sechta; bis auf einen kleinen Bereich im Nordosten und den Damm im Süden liegen die gesamten geplanten Ausgleichsflächen im Szenario HQ10.

Beschreibung des Bestandes der geplanten Ausgleichsfläche:

**Flst. 1858:** Intensivwiese als Dauergrünland (33.61): Einsaatwiese, geprägt durch einen Klee gras-Weidelgrasbestand, bzw. einen reinen Weidelgrasbestand, je nach Einsaatmischung. Im Zentrum treten lokal andere konkurrenzstarke Gräser dazu wie Knauelgras (*Dactylis glomerata*) und Goldhafer (*Trisetum flavescens*). Das Flst. 1858 wird gemeinsam bewirtschaftet mit dem östlich angrenzenden Flst. 1854 (ca. 10m breites Band an der Sechta, Gewässerrandstreifen).

**Flst. 1854:** In das Ausgleichskonzept einbezogen wird der südliche Bereich des Flst. 1854, der bis zur Nordkante des Flst. 1858 reicht, mit einer Größe von 2568 qm. Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland, das unmittelbar an die Sechta angrenzt. Es ist tlw. mit Biberausstiegen versehen, bzw. mit Biberröhren untergraben. Im ufernahen Bereich treten zu dem Obergräser-reichen Bestand einige Hochstauden hinzu, wie Mähdesüß (*Filipendula ulmaria*). Intensivwiese als Dauergrünland (33.61). Beeinträchtigt durch Düngung, artenarme Ausbildung, kein sickerquelliger Standort.

**Flst. 941:** Intensiv genutztes Grünland. Ein ca. 8100 qm großer Grünlandbereich im Nordosten ist vor der Zuordnung im Flurneuordnungsverfahren als Acker genutzt worden. Dieser Bereich kann als „Intensivwiese als Dauergrünland“ (33.61) eingestuft werden. Dieser Bereich ist nach Drainplan der einzige Bereich in diesem Betrachtungsraum mit Drainagen.



**Abbildung 3:** Gelb eingezeichnet ist der Bereich des Flst. 941, der 2004 noch als Acker genutzt wurde. Er zeichnet sich auch aktuell im Luftbild mit anderer Struktur noch deutlich ab.

Der restliche Teil des Grundstückes mit einer Größe von 39.296 qm ist als „artenarme Fettwiese“ (33.41) einzustufen, in der Obergräser dominieren. In dem Grünland finden sich als Kräuter nährstoffliebende Hochstauden sowie weiterhin der Wasserknöterich (*Polygonum amphibium*), das Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), der Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), der stellenweise dominant wird und der Herbst-Löwenzahn (*Leontodon autumnalis*). Vereinzelt tritt, vor allem im Uferbereich, der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) hinzu. Im Süden nehmen der Krause und der Stumpfblättrige Ampfer (*Rumex crispus* & *Rumex obtusifolius*) größere Deckungsanteile ein. Beeinträchtigt durch Düngung, artenarme Ausbildung, kein sickerquelliger Standort

**Flst. 940:** Intensiv genutztes Grünland, das aus der Aue des Sechtatales zum Damm (Bruck) hin vermittelt. Am Rand des Damms, bzw. des Fahrweges steht eine Baumreihe. Das Grünland selber ist durch Störzeiger, insbesondere den Krausen Ampfer (*Rumex crispus*) charakterisiert. Als Ausgleichsfläche bietet sich ein 1100 qm großer Teil des Flurstückes an. Die restlichen 1.100 qm sind straßennah und verschattet mit Baumbestand und können nicht als Ausgleichsfläche genutzt werden. Bestand: artenarme Fettwiese (33.41). Beeinträchtigt durch Düngung, artenarme Ausbildung, kein sickerquelliger Standort, viel Störzeiger.

## Steckbrief der geplanten Ausgleichsfläche

Besitzer	Gemeinde Unterschneidheim	
Höhe	470m NN	
Gemeinde	Unterschneidheim	
Gemarkung	Zipplingen	
Größe	Flst. 1858: 32.485 qm Flst. 1854 (Tfl): 2.568 qm Flst. 941: 47.696 qm Flst. 940 (Tfl): 1.100 qm Gesamtgröße: 83.848 qm (8,385 ha)	
Naturraum	102 Östliches Albvorland (Großlandschaft Schwäbisches Keuper-Lias-Land (Nr. 10))	
Geologische Ausgangssituation	Junge Talfüllungen	
Exposition	Tallage	
Potentielle natürliche Vegetation	Eichen-Eschen-Hainbuchen-Feuchtwald mit flussbegleitenden Auenwäldern	
Schutzgebietskulisse (NSG, LSG, ND)	Kein nationales Schutzgebiet betroffen	
Europäische Schutzgebietskulisse Natura 2000	Die Wiesen liegen im FFH-Gebiet „Sechtatal und Hügelland von Baldern“ (7127-341). Sie entsprechen aber derzeit keinem Lebensraumtyp und wurden auch in der Vergangenheit nicht als Lebensraumtyp kartiert. Es handelt sich somit nicht um eine Verlustfläche.	
Gesetzlich geschützte Biotope	Nicht betroffen	
<b>Ist-Zustand</b>		
Biotoptyp Flst. 1858	33.61 Intensivwiese als Dauergrünland	6 Ökopunkte /qm
Biotoptyp Flst. 1854	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	8 Ökopunkte /qm
Biotoptyp Flst. 941	33.61 Intensivwiese als Dauergrünland (NW)	6 Ökopunkte /qm
	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	8 Ökopunkte /qm
Biotoptyp Flst. 940	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	8 Ökopunkte /qm
<b>Zielzustand</b>		
Biotoptyp	35.42 Gewässerbegleitende Hochstaudenflur	19 Ökopunkte / qm
	33.43 Magerwiese mittlerer Standorte	21 Ökopunkte /qm
	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte – artenreich	13 Ökopunkte /qm
Arten	Kiebitzrevier	400.000 Ökopunkte
	Davon 20% (= 80.000 Punkte) mit Umsetzen der Maßnahme	

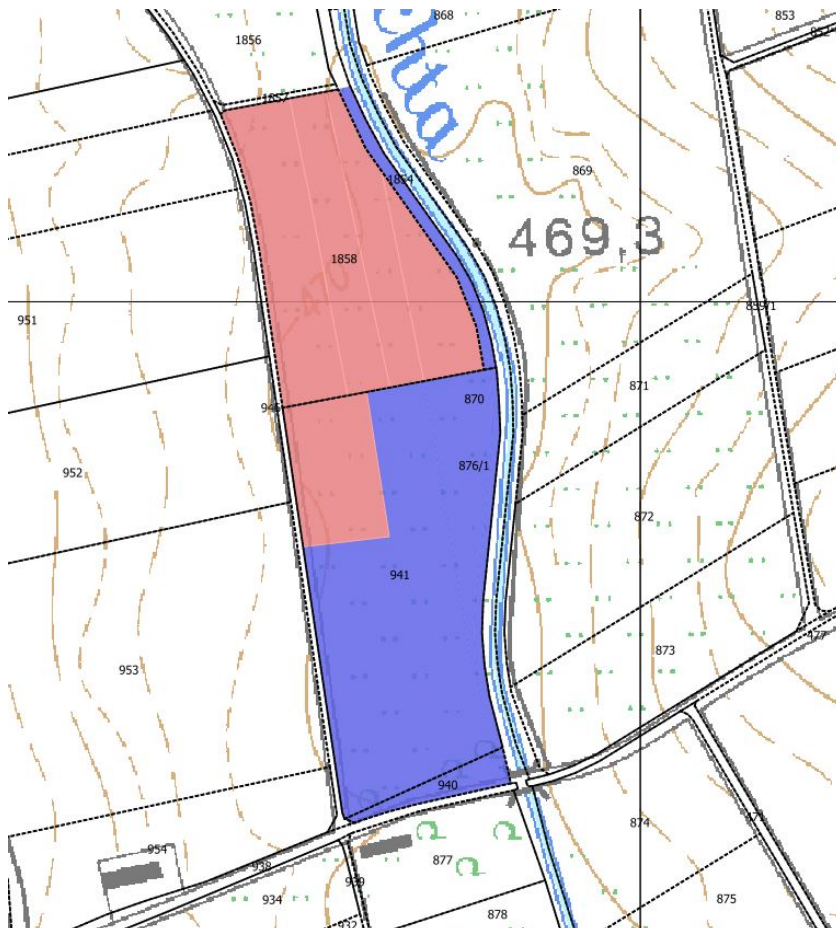


### 3. Bewertung der Flächen (Ausgangswert)

Berechnung des Ausgangswertes der potentiellen Ausgleichsflächen nach der Ökopunkte-Verordnung:  $x \cdot F$  (Feinmodul)

Flst.	Größe (m <sup>2</sup> )	Ausgangswert Punkte/m <sup>2</sup> *	Summe Punkte Ausgangswert
1858	32.485	6	194.910
1854	2.568	8	20.544
941	8.117	6	48.702
941	39.578	8	316.624
940	1.100	8	8.800
<b>Summe</b>	<b>83.848</b>		<b>589.580</b>

\* Ökopunkte nach Ökokonto-Verordnung



**Abbildung 4:** Rosa sind die Bereiche „Intensivwiese als Dauergrünland“ eingezeichnet, die mit 6 ÖP bewertet werden, und blau die artenarmen Fettwiesenbereiche (8 ÖP).

## 4. Entwicklungsziel Aufwertung – Übersicht (Zielzustand)

### 4.1. Aufwertung Biotope

Entwicklungsziel ist für diesen Bereich die Aufwertung der bestehenden Wiesen zu artenreichen Fettwiese und Magerwiesen sowie der Aufbau von Gewässerbegleitenden Hochstaudenfluren entlang der Sechta.

Die nicht mehr genutzten gewässerbegleitenden Streifen werden vollständig aus der Nutzung genommen. Sie können als Biber-Lebensraum genutzt werden, ohne Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Aktivitäten des Bibers, u.a. mit Wohnröhren über denen sich die Oberfläche nach Einbrüchen ändern kann, tragen zu einer Verbesserung der Strukturvielfalt der Sechta bei.

Das Bereitstellen weiterer Ufersäume, zum Teil mit Zulassen spontaner Gehölzsukzession ist ein im MaP „Sechtatal und Hügelland von Baldern“ aufgestelltes Entwicklungsziel zugunsten der Biberpopulation im Biberrevier, das nach Aussage MaP von Sechtenhausen bis kurz vor Unterscheidheim reicht.

Als Erhaltungsziel wird die Erhaltung der vom Biber geschaffener Gewässerstrukturen und die Bereitstellung der durch die Tieraktivitäten in Anspruch genommenen Flächen und Ufer innerhalb der ausgewiesenen Gewässerrandstreifen mit ihren sich einstellenden natürlichen Ufersäumen im MaP genannt. Diese beiden Ziele können in dem Ausgleichsbereich verwirklicht werden.



**Abbildung 5:** Zielzustand (Planungsmodul) im Ausgleichsgebiet: flächig rosa sind die Bereiche "Magerwiese" dargestellt, grün schraffiert sind die artenreichen Fettwiesen und entlang der Sechta zieht sich eine 5 bis 6m breite Gewässerbegleitende Hochstaudenflur (hellgrün)

Angesetzt werden für den Zielzustand Biotope (Planung) folgende Biotopwerte:

Flst.	Planung	Planung ÖP/m <sup>2</sup>	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Summe ÖP
1858	Magerwiese	21	32.485	682.185
1854	Hochstaudenflur	19	1.260	23.940
	Magerwiese	21	1.308	27.468
941	Magerwiese	21	8.117	170.457
	Fettwiese	13	37.628	489.164
	Hochstaudenflur	19	1.950	37.050
940	Fettwiese	13	1.100	14.300
	<b>Gesamtsumme</b>		<b>83.848</b>	<b>1.444.564</b>

#### 4.2. Förderung spezifischer Arten

Das Sechtatal bietet das Potential für die Schaffung eines Kiebitzreviers, bedingt durch die natürlichen Ausgangsbedingungen des weiten Talraums, die Lage im Zuggeschehen, die großen Wiesenflächen und die Nähe zur Itzlinger Lache, die immer wieder Kiebitzrevier, tlw. sogar für mehrere Brutpaare, ist.

Maßnahme	Öko-Punkte / Revier (Planungsmodul Arten)
Kiebitzrevier entwickeln: sofort	80.000
Kiebitzrevier möglich bei Erfolg	320.000
<b>Summe Kiebitzrevier</b>	<b>400.000</b>

**Optional:** Weiterhin könnte mit der Ansiedlung von Braunkehlchen gerechnet werden. Gedacht ist an den sich entwickelnden Gewässerbegleitenden Hochstaudensaum entlang der Sechta als Habitat.

#### 4.3. Gesamtschau über die Ökopunkte

Über die Maßnahmen zur Entwicklung von wertvollen Biotoptypen und zur Förderung von spezifischen Arten können auf der Fläche folgende Ökopunkte angesetzt werden:

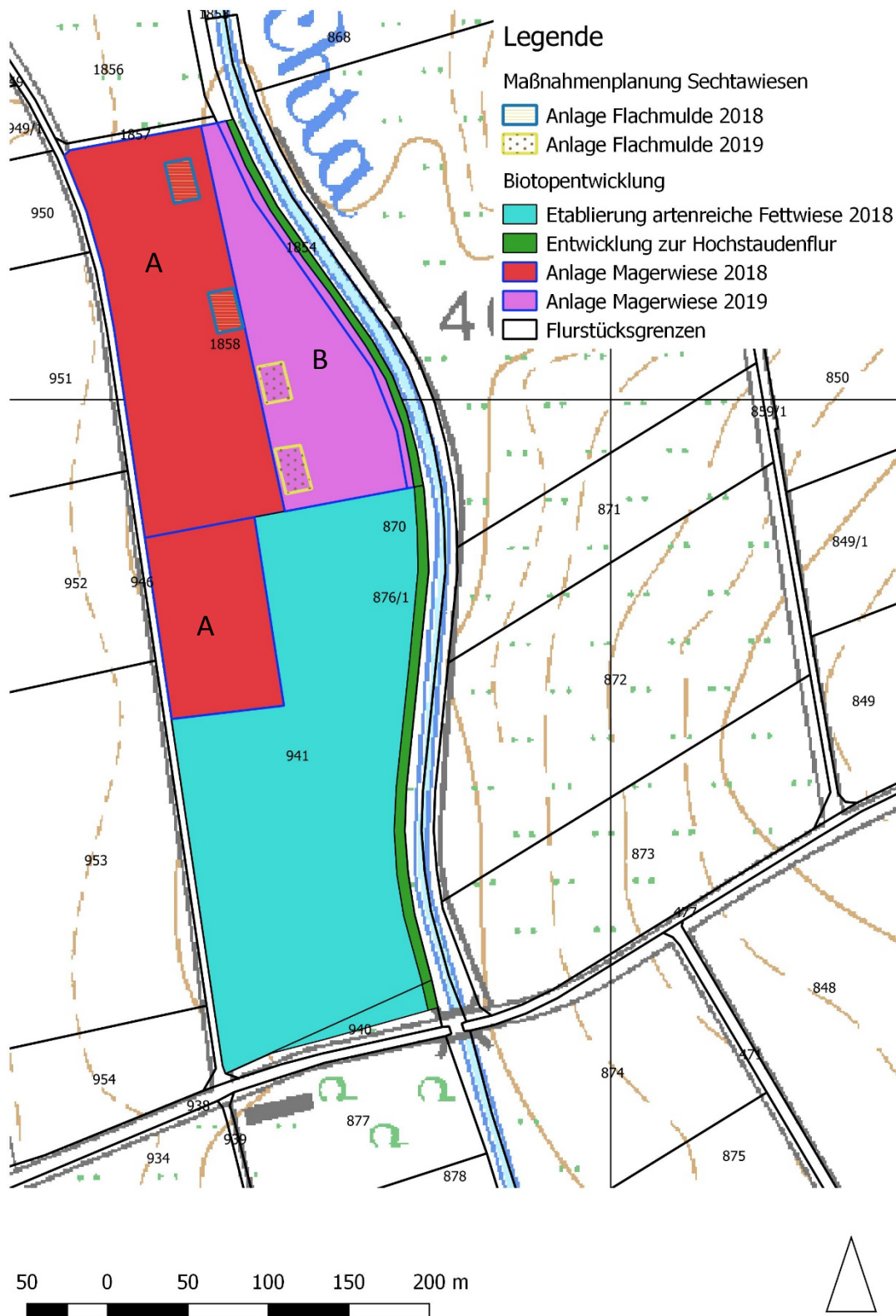
Summe Bestand Ausgangswert	- 589.580
Summe Planung Biotope	+ 1.444.564
Kiebitzrevier sofort	+ 80.000
<b>Differenz = Ökopunkte durch Aufwertung</b>	<b>934.984</b>

**Optional:** Sobald im Rahmen des Monitorings das Kiebitzrevier auf der Fläche nachgewiesen werden kann, werden der Gemeinde Unterschneidheim weitere 320.000 Ökopunkte angerechnet. Fall sich hier das Braunkehlchen (*Saxicola rubeta*) in den sich entwickelnden Hochstaudensäumen ansiedelt, können der Gemeinde Unterschneidheim weitere 300.000 Ökopunkte angerechnet werden.

## **5. Maßnahmen zur Erreichung des Zielzustandes**

Zur Erreichung des Maßnahmenenerfolgs ist die Nutzung zu extensivieren und es sollen teilweise standortstypische Arten eingebracht werden.

- Extensive Nutzung mit folgenden Rahmenbedingungen:
  - Keine Düngung
  - Kein Herbizideinsatz.
  - Eine Mahd der Wiesen (2-mähdig) muss erfolgen: Heugewinnung
  - Keine Aufforstung, Auffüllung, Abgrabung, Ablagerung oder sonstige vertragsfremde Nutzung
- Etablierung von Magerkeitszeigern, gebietstypischen Wiesenarten, gebietstypischen Hochstauden



**Abbildung 6: Maßnahmenplanung in den Ausgleichsflächen**

**Maßnahmenpaket „Magerwiese“**

Die Anlage der Magerwiese soll auf zwei Jahre gesplittet werden, ein Teil soll bereits in 2018 neu angelegt werden, der andere erst in 2019.

### Magerwiese Teil A: Anlage in 2018

2017: Schröpfungsschnitte ohne Düngung für Nährstoffentzug

2018: nach den Frühjahrshochwässern: mehrmalige flächige Bodenbearbeitung und flächige Einsaat einer artenreichen, autochthonen Mischung „frische Magerwiese“ nach Vorgabe. Etablierungspflege nach Bedarf

2019: Etablierungspflege, evtl. mehrmalige Mahd zur Steuerung der Ansaatenentwicklung. Bei optimaler Entwicklung: 2-malige Mahd. Bei Bedarf selektive Bekämpfung von Wurzelunkräutern

2020 und folgende Jahre: 2-mähdige Bewirtschaftung und anschließende Herbstweide

### Magerwiese Teil B: Anlage in 2018

2017, 2018: Schröpfungsschnitte ohne Düngung

2019: nach den Frühjahrshochwässern: mehrmalige flächige Bodenbearbeitung und flächige Einsaat einer artenreichen, autochthonen Mischung „frische Magerwiese“ nach Vorgabe. Etablierungspflege nach Bedarf.

2020: Etablierungspflege, evtl. mehrmalige Mahd zur Steuerung der Ansaatenentwicklung. Bei optimaler Entwicklung: 2-malige Mahd. Bei Bedarf selektive Bekämpfung von Wurzelunkräutern

2021 und folgende Jahre: 2-mähdige Bewirtschaftung und anschließende Herbst/Winterweide

### **Maßnahmenpaket „Artenreiche Fettwiese“**

2017: Schröpfungsschnitte ohne Düngung

2018: nach den Frühjahrshochwässern: Fräsen von Einsaatstreifen und mehrmalige Bodenbearbeitung (ca. 20% der Fläche; Einsaat einer artenreichen, autochthonen Mischung „artenreiche Fettwiese in die Streifen“. Etablierungspflege nach Bedarf

2019: Etablierungspflege, z.B. Ampfer-Bekämpfung nach Bedarf

2020 und folgende Jahre: 2-mähdige Bewirtschaftung und anschließende Herbst/Winterweide

### **Maßnahmenpaket „Etablierung von Hochstaudenfluren“**

- Nutzungsauffassung in einem 5 bis 6m breiten Streifen entlang der Sechta, keine Düngung, keine Maßnahmen zur Begradigung, natürliche Verlagerung des Gewässerlaufs zulassen.
- In drei Teilbereichen mit einer Größe von jeweils 60m x 2,5m soll eine geeignete autochthone Mischung „Gewässerbegleitende Hochstaudenflur“ eingebracht werden. Diese Bereiche sind Ausbreitungszentren für die Arten.
- Aufkommende Gehölze sind im Bereich Flst. 941 zu tolerieren, die Biberaktivitäten werden das Aufkommen von Bäumen langfristig verhindern, so dass der historische offene Charakter der Sechtaaue erhalten bleibt. Im Bereich Flst. 1856 kann bei Bedarf alle 5 Jahre eine Gehölzpflege stattfinden, um die Qualität „Wiesenbrütergebiet“, z.B. Kiebitzrevier, bei Bedarf zu erhalten.

In dem 5 bis 6m breiten Streifen entlang der Sechta: keine Düngung, keine Maßnahmen zur Begradigung, natürliche Verlagerung des Gewässerlaufs zulassen.

### **Maßnahmenpaket „Kiebitz“**

Zur Förderung des Kiebitzes sollen 4 Flachmulden angelegt werden.

**Ort** Flst. 2235/1858

**Größe:** je Mulde 410 bis 480 qm. Tiefe ca. 20 cm.

**Anlage** in jetzigen Tiefpunkten der Aue, die bereits aktuell bei geeigneter Witterung episodisch sehr flach überstaut werden. Nach Bedarf werden die Mulden vertieft, nachgearbeitet oder neue Mulden angelegt.

Ziel: Mähbare Mulden anlegen, die im Winter/Frühling flach überstaut werden, mit Rückgang des Wasserstandes bis März. Diese Mulden können Bruthabitat für den Kiebitz sein. . Im Umfeld der Nestfläche: Frühmahdflächen anlegen, damit der Kiebitz-Nachwuchs kurzrasige Futterflächen vorfindet.

Umsetzungszeitpunkt: 2 Flachmulden in 2018, 2 Flachmulden in 2019 anlegen

Der abgetragene Oberboden soll vorzugsweise auf den westlich angrenzenden Ackerlagen ausgebracht werden. Falls sich kein Landwirt bereit erklärt, soll der Oberboden auf gemeindeeigene Erddeponie verbracht werden.

**Monitoring:** Es ist ein Monitoring zur Besetzung des Revieres und gegebenenfalls zum Bruterfolg durchzuführen. Die Ergebnisse des Monitorings sind der Gemeinde Unterschneidheim, dem Flächenbewirtschafter und der UNB mitzuteilen. Das Monitoring zur Besetzung des Brutreviers soll Mitte Mai stattfinden, vor der ersten Mahd. Bei der folgenden Mahd ist die Flachmulde mitsamt einem Umfeld von 10m auszusparen, bzw. hier darf ein erster Schnitt erst ab 1. Juli durchgeführt werden. Das Revier ist im Rahmen des Monitorings mit einem dünnen Stab (kein Ansitz) eindeutig vor der Mahd zu markieren.

Sonstiges : Kein Walzen des Grünlandes in und um die Flachmulden nach dem 15.3.2016. Versteckmöglichkeiten für Prädatoren beseitigen

Es wird ein plastischer Prozess zwischen den Akteuren etabliert, der der Optimierung des Gesamtzieles dient.

### **Schnittzeitpunkte**

Innerhalb der Ausgleichsfläche sollen langfristig verschiedene Schnittzeitpunkte nach der Etablierungsphase zur Geltung kommen und umgesetzt werden:

Magerwiese: 1. Juli / 15. September (falls Kiebitzrevier belegt, ansonsten evtl. bereits 15. Juni)

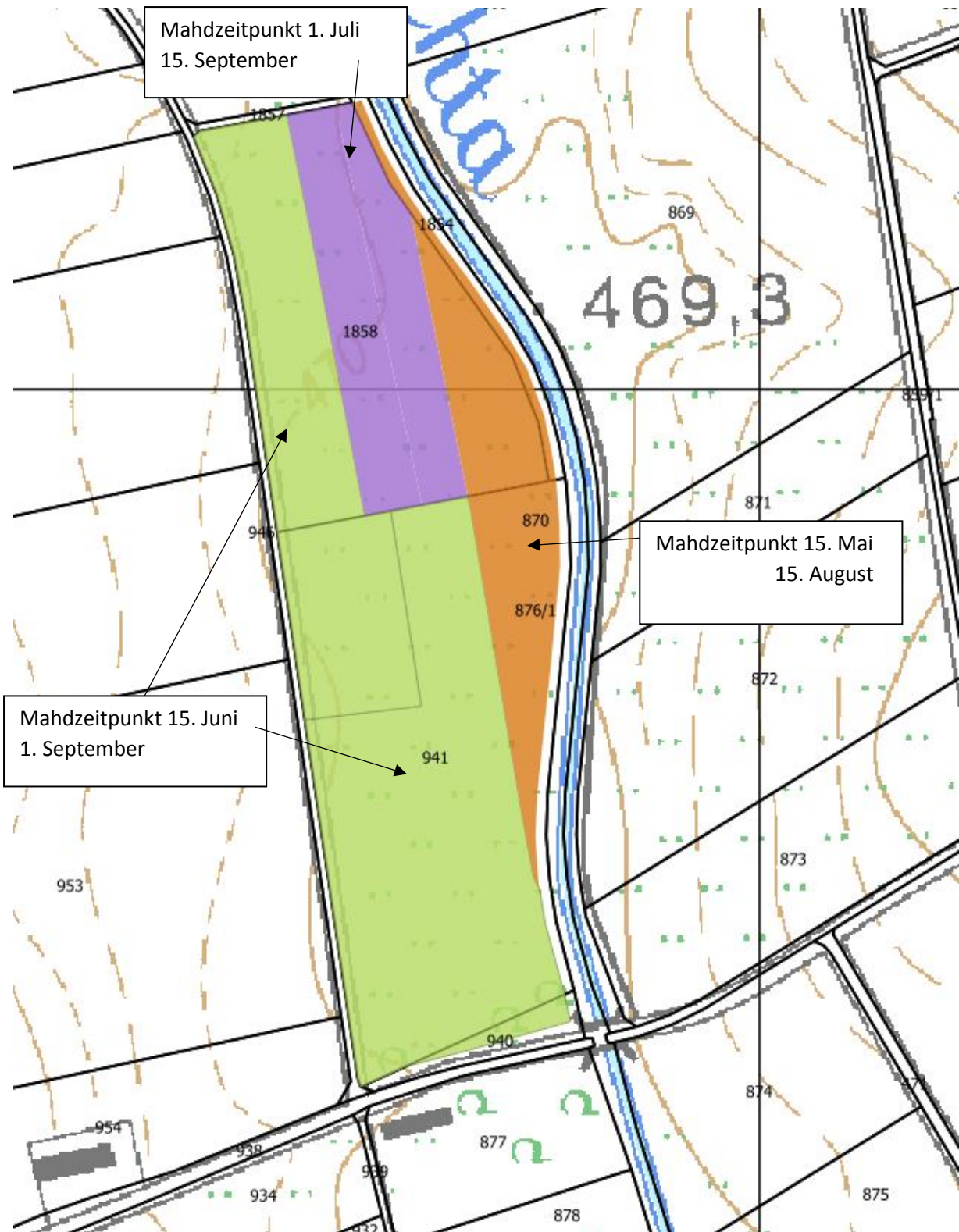
Fettwiese und Magerwiese 1: 15. Mai / 15. August (auf ca. 1,4 ha)

Fettwiese 2: 15. Juni / 1. September

Im Herbst ist eine Herbstweide möglich. Auf den Mähwiesen mit Turnus 15. Mai / 15. August ist evtl. ein 3. Schnitt möglich/notwendig.



Die Flächenaufteilung ist je nach Kenntnisstand noch anzupassen.



**Abbildung 7:** Geplantes Mahdregime: Differenzierte Mahd zur Förderung der Strukturvielfalt, um über längeren Zeitraum ein attraktives Nahrungsangebot zu bieten.

## 5. Weitere Planungsgrundlagen

Die folgende Abbildung zeigt den historischen Verlauf der Sechta ca. 1830. Die Sechta verlief deutlich östlich des Planungsgebietes. Eine Rückverlegung der Sechta in den historischen Lauf ist auf den gemeindeeigenen Grundstücken nicht möglich. Auf der Fläche befinden sich zwei Dohlen; in den Drainplänen gibt es darauf keinen eindeutigen Hinweis (Herkunft, Wasserführung..). Näheres zu diesen Dohlen ist noch zu eruieren und auf Projektrelevanz zu prüfen.



**Abbildung 8:** Historischer Verlauf der Sechta (ca. 1830), Quelle: Ostalbmap, Abruf am 13.10.2016

Zum jetzigen Zeitpunkt ist allerdings aus der Fragestellung „Drainagen“ keine Projektrelevanz ableitbar. Eine Renaturierung der Sechta mit einer Laufverlagerung in die gemeindeeigenen Grundstücke ist denkbar, aber zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht geplant.