



**Bebauungsplan
„Maurerin II“
in Unterschneidheim**

**Umweltbericht
mit
Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**



BEBAUUNGSPLAN „MAURERIN II“ IN UNTERSCHNEIDHEIM

**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
1.3 Umsetzung der planerischen und gesetzlichen Vorgaben	4
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	4
2.1 Schutzgut Pflanzen und Tieren	4
2.2 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	5
2.3 Schutzgut Boden	5
2.4 Schutzgut Wasser	7
2.5 Schutzgut Luft und Klima	8
2.6 Schutzgut Mensch und Kultur	8
3. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTWIRKUNGEN	9
3.1 Planinterne Kompensationsmaßnahmen	9
3.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen	9
3.3 Eingriffs- Ausgleichsbilanz des Bebauungsplanes	10
4. VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSGEBOT	11
5. PRÜFEN VON PLANUNGSALTERNATIVEN	11
6. MONITORING	12
6.1 Inhalte des Monitorings	12
6.2 Zeitlicher Ablauf des Monitorings	12
7. ZUSAMMENFASSUNG	13

Anlagen - Zustandsbewertung „Bestand“ und „Planung“ (2 Blatt)
- Bestandsplan (Verkleinerung o.M.)
- Geplante Ökokonto-, bzw. Ausgleichsmaßnahmen der Gemeinde
Unterschneidheim, aufgestellt 15.12.2016 Büro Weiß & Weiß

Aufgestellt: 11.02.2016 / 26.01.2017

Ausgefertigt: 18.02.2016 /13.02.2017

GRIMM ■ INGENIEURE

GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM

Dipl.-Ing. C.-P. Grimm

NIKOLAUS EBERT, Bürgermeister

1. INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Anlass und Ziel

Die Gemeinde Unterschneidheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Maurerin II“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von Wohnbauflächen in Unterschneidheim zu schaffen. Der Bedarf an Wohnbaufläche ist gegeben.

Primäre städtebauliche Zielsetzung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen für Einfamilien- und Doppelhausgebäude.

Alternativen

Im Zuge der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes (FNP) wurden weitere Planungsalternativen an anderen Standorten untersucht und abgewogen. Unter Berücksichtigung der ökologischen und ökonomischen Belange erwies sich der plangegenständliche Standort als der insgesamt günstigste. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen FNP entwickelt.

Lage des Plangebietes im Raum

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand von Unterschneidheim, wenngleich das Gebiet nicht den endgültigen Abschluss des Siedlungskörpers darstellen wird. An einem mäßig geneigten Geländerücken erstreckt sich das Gebiet auf ca. 60 m Länge in Ost-West- und ca. 250 m in Nord-Süd-Richtung.

Im Westen und Süden grenzt das Bebauungsplangebiet direkt an ein vorhandenes Wohngebiet an. Im Osten des Plangebiets liegen landwirtschaftliche Acker- und Wiesenflächen. Im Norden schließt das Plangebiet mittelbar an den Oberschneidheimer Weg. Eine Anbindung des Plangebietes ist zwar nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes, jedoch planerisch bereits berücksichtigt.

Inhalt des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit insgesamt 13 Baugrundstücken ausgewiesen. Aufgrund der angrenzenden Bebauung bzw. wegen der langfristig geplanten Erweiterung der Siedlungsfläche Richtung Osten sind private oder öffentliche Grünflächen nicht oder in nur sehr geringem Umfang im äußersten Südosten enthalten.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Wohnbaufläche erfolgt über die bereits hergestellten Erschließungsstraßen von Westen und Süden her. Die durchgängige Nord-Süd-Verbindung (Ringerschließung) und der Anschluss des Plangebietes an den Oberschneidheimer Weg im Norden sind zu einem späteren Zeitpunkt beabsichtigt.

Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets müssen Leitungen und Anlagen der Abwasserbeseitigung (Kanäle) sowie der Wasser-, Strom-, Gas- und Breitbandversorgung hergestellt werden.

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,16 ha die sich wie folgt aufteilt:

Wohnbaufläche Fläche	0,90 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,25 ha
<u>private Grünflächen</u>	<u>0,01 ha</u>
Gesamtfläche des Plangebietes	1,16 ha

Das Plangebiet ist derzeit nahezu vollständig unversiegelt und un bebaut (vgl. Bestandsplan in der Anlage).

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

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterschneidheim (Gemeindeverwaltungsverband Tannhausen mit den Gemeinden Stöttlen, Tannhausen und Unterschneidheim) ist das Plangebiet vollständig als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sind keine Fauna-Flora-Habitat-, Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Ebenfalls liegen keine Naturdenkmale oder Biotop nach § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg innerhalb des Geltungsbereiches.

Bebauungsplanung

Rechtskräftige Bebauungspläne werden durch den Bebauungsplan „Maurerin II“ nicht überplant.

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 integrierten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsprochen.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

2.1 Schutzgut Pflanzen und Tieren

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 „Maurerin II“ wird derzeit als landwirtschaftliche Acker- und Wiesenfläche intensiv genutzt (vgl. beiliegender Bestandsplan). Busch- und/oder Baumgruppen sind innerhalb der Fläche des Geltungsbereiches - mit Ausnahme eines Einzelbaumes - nicht vorhanden. Ebenso sind keine Wasser- oder Feuchtflächen im Bestand erkennbar. Es befinden sich in der näheren Umgebung keine FFH/Natura 2000 Gebiete.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung des hier relevanten Plangebietes sind keine Biotopstrukturen vorhanden, die bei der Realisierung der Planung beeinträchtigt werden könnten.

Die Bestandsbewertung für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ liegt in tabellarischer Form diesem Umweltbericht bei. Im Ergebnis wird eine Ökopunktzahl von 83.253 ermittelt.

Bei Realisierung des Bebauungsplanes des Plangebiets ergeben sich - wie ebenfalls im Anhang als Tabelle beiliegend - 52.761 Ökopunkte. Es verbleibt ein Defizit von 30.492 Ökopunkten.

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist darüber hinaus zu prüfen, ob besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, insbesondere auch im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen sein können. Eine diesbezügliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde nicht durchgeführt. Jedoch erfolgte eine Begehung der Örtlichkeit, mit dem Ergebnis, dass aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der unmittelbaren Nähe zur dichten Wohnbebauung das Vorhaben ohne artenschutzrechtliche Konflikte umgesetzt werden kann. Artenschutzrechtlich bestehen seitens des Vorhabenträgers damit keine Bedenken.

2.2 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Untersuchungsraum um Unterschneidheim ist geprägt durch die weiten, großzügig parzellierten landwirtschaftlichen Flächen rund um das Sechtal. Aufgrund seiner Lage in Bezug auf das direkt angrenzende, bestehende Wohngebiet und seiner relativ geringen flächenmäßigen Ausdehnung wirkt sich das unmittelbare Plangebiet auf das Landschaftsbild nur unwesentlich aus.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und durch die vorhandene großflächige Wohnsiedlung im Westen besitzt das Plangebiet eine sehr eingeschränkte Erholungsfunktion.

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Bebauungsplanes marginal verändern. Die Gebäudesilhouette wird etwas weiter nach Osten rücken. Die Siedlungsfläche wird dadurch jedoch unwesentlich größer in Erscheinung treten.

Für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung wird damit kein Defizit erwartet.

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. Die Bodenkarte BK 50 nennt für das Plangebiet pseudovergleyte Braunerde und ein Kolluvium aus Gley und Pseudogley, die mit folgenden Bewertungsklassen in Ansatz gebracht werden:

Bodenfunktion	Bewertungsklasse	Einstufung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	3	mittel
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	2	gering
Filter und Puffer für Schadstoffe	2	gering
Wertstufe	2,333	
Ökopunkte / m ²	9,333	

Tabelle 1: Bodenfunktionen (Bestand)

Im Ergebnis ergibt sich eine Wertstufe von 2,333 bzw. ein Ansatz von 9,333 Ökopunkten(ÖP) je m².

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

$$KB = \text{Fläche [m}^2\text{]} \times (W_{ve} - W_{ne})$$

mit

$$KB = \text{Kompensationsbedarf in BWE}$$

$$\text{Fläche [m}^2\text{]} = \text{Eingriffsfläche in m}^2$$

$$W_{ve} = \text{Wertstufe des Bodens vor dem Eingriff}$$

$$W_{ne} = \text{Wertstufe des Bodens nach dem Eingriff}$$

Durch die Transformation in Ökopunkte (4 Ökopunkte je Wertstufe) kann eine schutzgutübergreifende Bilanzierung erstellt werden

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.

Die Überbauung des Plangebiets ist bei einer Grundflächenzahl von 0,4 mit Versiegelungen verbunden. In den versiegelten Bereichen werden sämtliche Bodenfunktionen dauerhaft unterbunden. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei einer bebaubaren Fläche von ca. 8.982 m² und einer Grundflächenzahl von 0,4 um eine Fläche von 3.593 m², für die die Wertstufe 0 anzusetzen ist. Außerdem wird eine Fläche von 2.475 m² durch Straßen und Wege versiegelt, so dass sich auch für diese Fläche eine Wertstufe von 0 ergibt.

Im Plangebiet kommt es durch Geländemodellierungen auf den privaten Bau- und Grünflächen zu Abgrabungen und Aufschüttungen. Durch die Hanglage des Geländes und der Annahme, dass die Bauplätze terrassiert und der Geländeneigung angepasst werden, kann in erster Näherung von einem Erdmassenausgleich innerhalb des Plangebietes ausgegangen werden. Außerdem kann erwartet werden, dass die nicht bebauten Flächen gartenähnlich angelegt und mit Oberboden angedeckt werden. Es wird angenommen, dass die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen (entsprechend: 0,6 x 8.982 m² = 5.389 m²) sowie die privaten Grünflächen (153 m²) mit Oberboden angedeckt werden. Diesen Flächen wird die Wertstufe 1 zugeordnet.

Insgesamt entsteht für das Schutzgut Boden folgender Kompensationsbedarf:

Bewertung nach dem Eingriff:

3.593 m ²	x	0	=	0	Ökopunkte
2.475 m ²	x	0	=	0	Ökopunkte
5.389 m ²	x	1	x	8	= 43.112 Ökopunkte
153 m ²	x	1	x	8	= 1.224 Ökopunkte
<hr/>					
Summe nach dem Eingriff				44.336	Ökopunkte

Bewertung vor dem Eingriff:

Straßen und Wege:

72 m ²	x	0	=	0	Ökopunkte
-------------------	---	---	---	---	-----------

Wiesen- und Ackerflächen:

11.538 m ²	x	9,333 ÖP/m ²	=	107.684	Ökopunkte
<hr/>					
Summe vor dem Eingriff				107.684	Ökopunkte

-> Kompensationsbedarf 63.348 Ökopunkte

2.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird nachfolgend getrennt nach Oberflächenwasser und Grundwasser bewertet.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Das nicht verschmutzte Dachflächenwasser wird separat auf den jeweiligen Grundstücken gesammelt, in Zisternen gedrosselt und direkt dem Vorfluter bzw. dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt. Das häusliche Schmutzwasser wird zusammen mit dem Niederschlagswasser von Hof- und Straßenflächen in einen gemeinsamen Mischwasserkanal abgeleitet und der Kläranlage zugeführt.

Für die Regenwasserrückhaltung sind Zisternen vorgesehen, so dass sich eine Stoßbelastung für den Vorfluter nicht ergeben wird. Die Auswirkungen auf die Oberflächengewässer werden aufgrund der Regenwasserrückhaltung und der Kleinräumigkeit des Plangebiets nur marginal sein.

Grundwasser

Die Retentionsfähigkeit für Oberflächenwasser ist aufgrund der geologischen und topografischen Eigenschaften als gering einzustufen. Oberflächennahe Grundwasserleiter sind topografiebedingt nicht durch die Maßnahme betroffen.

Durch die geplante Bebauung kommt es zur Versiegelung von Flächen, auf denen die Versickerung von Niederschlagswasser und somit auch die Grundwasserneubildung unterbunden werden. Durch die Ableitung des nicht verunreinigten Dachflächenwassers über offene Gräben und Mulden im Norden des Plangebietes wird jedoch eine Kompensation zur Versiegelung geschaffen.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist ein Nährstoffeintrag in das Grundwasser infolge von Natur- oder Kunstdünger im Istzustand gegeben. Dies wird bei Planrealisierung gänzlich unterbunden. Eine Belastung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag ist infolge der Aufsiedlung nicht zu erwarten, da eine gezielte Versickerung von (verunreinigtem) Oberflächenwasser nicht geplant ist.

Bei den Baumaßnahmen sind bei fachgerechter Ausführung keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten. Vor- und Nachteile für das Grundwasser gleichen sich durch das Planvorhaben weitgehend aus - eine wesentliche Beeinträchtigung des Grundwassers ist nicht zu erwarten.

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 Realisierung des Wohnbaugebietes „Maurerin II“ ist mit lokalen klimatologischen Auswirkungen nicht zu rechnen. Die geplante Bebauung wird zwar zwangsläufig eine Beeinträchtigung des Kleinklimas bewirken, diese wird jedoch durch die Beschattung der geplanten großkronigen Baumpflanzungen kompensiert werden. Eine nachteilige Veränderung der Klimaverhältnisse ist auch aufgrund der Exposition der Baufläche sowie aufgrund der Geländeneigung des Plangebietes nicht zu erwarten.

2.6 Schutzgut Mensch und Kultur

Vom Landesamt für Denkmalpflege wurden im Jahr 2016 Voruntersuchungen für das Plangebiet durchgeführt (vgl. Prospektionsbericht vom 24.09.2016). Dabei wurden im überplanten Gebiet keine „Kulturdenkmale ans Licht gefördert“. Somit sind Kulturgüter durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und insbesondere durch das bestehende Wohngebiet ist das Plangebiet bereits heute anthropogen geprägt.

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

Der landwirtschaftliche Betrieb, der die Fläche des Plangebietes derzeit bewirtschaftet, ist bei Planrealisierung in seiner Existenz nicht gefährdet.

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

Im Bebauungsplan sind folgende Pflanzgebote verbindlich festgesetzt:

- Pro vollendeter 400 m² Grundstücksfläche ist in den privaten Hausgärten mind. ein großkroniger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen. Insgesamt entstehen dadurch innerhalb des Plangebietes 27 neue standortgerechte Laubbäume.
- Private Stellplätze werden wasserdurchlässig befestigt. Damit wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet auf das absolut notwendige Maß beschränkt und der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

Die planinternen Maßnahmen können aufgrund der vorgesehenen Nutzung in ihrer Fläche und Intensität nicht ausgeweitet werden. Zusätzliche planinterne Maßnahmen sind über das vor genannte Maß ebenfalls nicht möglich.

Eine Kompensation des planbedingten Eingriffs in Natur, Boden und Landschaft ist nur durch zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Maurerin II“ gegeben.

3.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Eine Kompensation des planbedingten Eingriffs in Natur, Boden und Landschaft ist nur durch zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Maurerin II“ gegeben.

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
Kiebitzrevier sofort	+ 80.000
Differenz = Ökopunkte durch Aufwertung	934.984

3.3 Eingriffs- Ausgleichsbilanz des Bebauungsplanes

In der Summe ergibt sich für den Bebauungsplan „Maurerin II“ unter Berücksichtigung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen des Ökokontos nachfolgende naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz. (Anmerkung: Nachrichtlich wird in der Aufstellung das parallel laufende Bebauungsplanverfahren „Millen II“ aufgeführt):

	Bestand [ÖP]	Planung [ÖP]	Differenz [ÖP]
Bebauungsplan „Maurerin II“:			
Pflanzen und Tiere	83.253	52.761	-30.492
Boden	107.684	44.336	-63.348
Defizit			-93.840
„Guthaben“ Ökokonto			+934.984
verbleibt auf Ökokonto			+841.144
nachrichtlich:			
Bebauungsplan „Millen II“			
Defizit			-250.544
verbleibt auf Ökokonto, insgesamt			+590.600

Tabelle 2: Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Die vorstehende Tabelle zeigt, dass der bei Planrealisierung zwangsläufig verursachte Eingriff in Natur und Landschaft durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb Plangebiets und unter Einbeziehung der Maßnahmen des Ökokontos kompensiert werden kann.

4. VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSGEBOT

Der Eingriff in die Natur ist unvermeidbar, weil die Schaffung von Bauflächen zwangsläufig zu einem Eingriff führen muss. Die Ausweisung eines Wohngebietes im direkten Anschluss an eine bestehende Wohnsiedlung ist ökonomisch und auch ökologisch sinnvoll. Dabei wird die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen gegenüber dem Bestandsschutz von Natur- und Landschaft als höherrangig eingestuft.

Dem planimmanenten Interessenkonflikt zwischen der Deckung des Wohnflächenbedarfs und der Eingriffe in Natur und Landschaft soll durch folgende Planungsinhalte abgeholfen bzw. minimiert werden:

- Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet und damit Vermeidung von aufwändigen und flächenintensiven Maßnahmen zur äußeren Erschließung, wie z.B. Zufahrtsstraßen, Abbiegespuren, etc.
- (langfristige) beidseitige Erschließung und damit geringst möglicher Flächenbedarf
- angemessene Straßenbreiten
- Verzicht auf öffentliche Stellplätze
- Bepflanzungsmaßnahmen auf privaten Flächen
- Wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen und Zufahrten

5. PRÜFEN VON PLANUNGALTERNATIVEN

Im Vorfeld wurden Standortalternativen untersucht. Dabei wurde auch die Reaktivierung weiterer innerörtlicher Brachflächen intensiv überprüft. Eine kurz- und mittelfristige Bebauung innerörtlicher, bereits erschlossener Flächen ist jedoch aufgrund der Grunderwerbsverhältnisse nicht realistisch. Die Verhandlungen und Gespräche mit den betroffenen Eigentümern führten in den vergangenen Jahren in zwei Fällen zwar zum gewünschten Ergebnis, dies war jedoch aufgrund der hohen Nachfrage in Unterschneidheim nicht ausreichend, um den Bedarf zu decken.

An keinem anderen Standort in Unterschneidheim ist unter Abwägung aller relevanten Belange eine Realisierung eines Wohngebietes mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft möglich.

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 „Maurerin 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 Methodik zur Biotopbewertung die tatsächliche Bewertung für das Plangebiet und für die außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen lieferte;
- ob die Wertfaktoren der Biotopbewertung auch langfristig vertretbar sind;
- ob die Versiegelung des gesamten Plangebietes entsprechend der Prognosen eingehalten wurden;
- 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 Unterschneidheim 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 Anpflanzungen auf den privaten Flächen im Plangebiet entsprechend dem Bebauungsplan angelegt bzw. durchgeführt?

- wurden die Verkehrsanlagen sowie die Anlagen der Ver- und Entsorgung, entsprechend der Bebauungsplanung umgesetzt?
- wurden die Maßnahmen außerhalb des Plangebietes entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes realisiert?

Nach der Aufsiedelung des Plangebietes:

- sind Erhalt und Unterhalt der grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan und der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes gesichert?
- wurde der Versiegelungsgrad eingehalten?
- können die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens getroffenen Prognosen bestätigt werden?

7. ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Unterschneidheim beabsichtigt im Osten ihres Siedlungsgebietes ein insgesamt ca. 1,16 ha großes Wohnbaugebiet im Anschluss an eine bestehende Wohnsiedlung auszuweisen. Dabei sollen 13 neue Bauplätze für Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen

Bei den zur Überbauung vorgesehenen Flächen handelt es sich um intensiv genutzte Acker- und Wiesenflächen. Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Biotope nach §33 NatSchG werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Erschließungsstraßen und das örtliche Wegenetz gegeben. Weitere Verkehrsanlagen sowie Anlagen der Ver- und Entsorgung des Plangebietes müssen im Zuge der Erschließung neu hergestellt werden.

Für das Plangebiet wurde zwar keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die fachkundige Begutachtung hat jedoch ergeben, dass besonders geschützte Arten durch das Vorhaben nicht nachteilig beeinträchtigt 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 Ausgleichsmaßnahmen 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 Wohnbauflächen zum Erhalt junger Bevölkerungsgruppen im Kleinzentrum Unterschneidheim gegenüber dem damit verbundenen zwangsläufigen Eingriff in die Natur, wird unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit die Schaffung von Wohnbauflächen als vorrangig eingestuft. Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belanges ist dieser unvermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft an keinem anderen Ort in Unterschneidheim mit einem geringeren Umfang durchführbar.

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

H:\Auftrag\2015\15-095 BP Maurerin II USH\Bericht\2016-11-22 Umweltbericht Maurerin II USH.doc

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

Zustandsbewertung "Bestand"

Biotoptyp	Fettwiese mittlerer Standorte	Acker mit fragmentarischer Unkraut-vegetation	Straße, Weg oder Platz	Summe
Nr.	33.41	37.11	60.20	
Feinmodul mit Normalwert und Wertspanne	8-13-19	4-8	1	
Bilanzfaktor	13	4	1	
Fläche [m²]	4.051	7.487	72	11.610 m²
Bilanzwert	52.663	29.948	72	82.683 ÖP

Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume

Biotoptyp	Einzelbäume	
Nr.	45.10 - 45.30b	
Feinmodul mit Normalwert und Wertspanne	3-6	
Bilanzfaktor	6	
Stammumfang [cm]	95	
Anzahl	1	
Bilanzwert	570	570 ÖP

Gesamtsumme Bestand 83.253 ÖP

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

Zustandsbewertung "Planung"

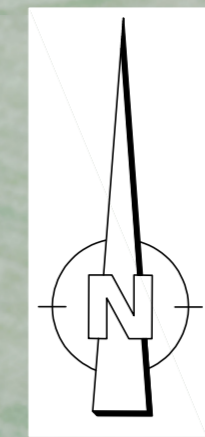
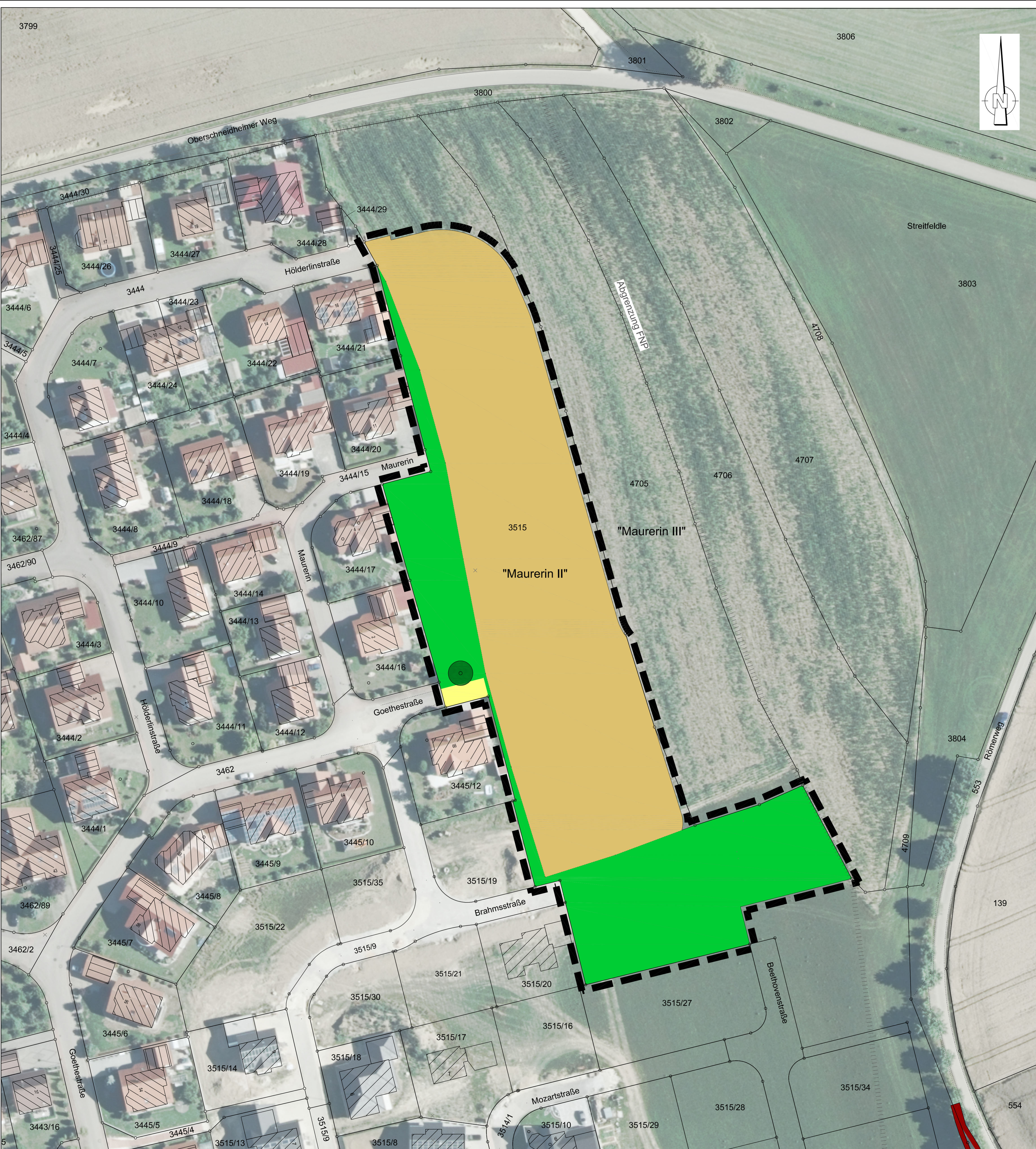
Biotoptyp	von Bauwerken bestandene Fläche	Garten	Garten	Straße, Weg oder Platz	Gepflasterte Fläche oder Platz	Summe
Nr.	60.10	60.60	60.60	60.20	60.22	
Planungsmodul mit Normalwert u Wertspanne	1	6-12	6-12	1	1	
Bilanzfaktor	1	6	6	1	1	
Einzelflächen [m²]	1.702 2.874 2.595 1.206 605		153	1.555 455	11 145 170 36 15 88	
Fläche [m²]	8.982 40%	60%	153	2.010	465	11.610 m²
Bilanzwert	3.593	5.389 32.335	918	2.010	465	39.321 ÖP

Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume

Biotoptyp	Einzelbäume	
Nr.	45.10 - 45.30a	
Planungsmodul mit Normalwert u Wertspanne	4-8	
Bilanzfaktor	8	
Stammumfang [cm]	60	
Anzahl	28	
Bilanzwert	13.440	13.440 ÖP

Gesamtsumme Planung 52.761 ÖP

ÖP = Ökopunkte



LEGENDE - Bestand:

- Geltungsbereich des BP "Maurerin II"
- Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)
- Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (37.11)
- Straße, Weg oder Platz (asphaltiert) (60.20)
- Einzelbaum (45.10 - 45.30)
- (37.11) Nummer nach Ökoko-Vorordnung - ÖkVO vom Dezember 2010
- Nach § 32 NatSchG besonders geschütztes Biotop, mit amtl. Nummer

Bauherr: Gemeinde Unterschneidheim	Anlage: zum Umweltbericht
Projekt: Umweltbericht BP "Maurerin II" in Unterschneidheim	Projekt-Nr.: 15/095
Planunterlage: Bestandsplan	Maßstab: o.M.
Planungsstand: Entwurfsplanung	Format: 0,67m x 0,30m Fläche: 0,20m²
Aufgestellt: Ellwangen, 11.02.2016 / 26.01.2017	Datum : Name : : bearb.: Feb. '16 : EK gez.: Feb. '16 : EK gepr.: Feb. '16 : CG
GRIMM INGENIEURE	ANERKANNT: NIKOLAUS EBERT Bürgermeister

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