



Bebauungsplan Gewerbegebiet „Sparrenloh III“ in Zöbingen

- Begründung -

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	2
2. Bestehende Rechtsverhältnisse / Bisherige Planung / Raumordnung	3
3. Erfordernis der Planaufstellung -Begründung des Flächenbedarfs - Entwicklungspotential	4
3.1 Erfordernis der Planaufstellung	4
3.2 Begründung des Flächenbedarfs	5
3.3 Entwicklungspotential	6
4. Bestehende Situation innerhalb und außerhalb des Plangebiets	11
5. Planinhalte	13
5.1 Art der baulichen Nutzung	13
5.2 Städtebauliches Konzept – Bauweise	13
5.3 Maß der baulichen Nutzung	15
5.4 Dachformen und -gestaltung	15
5.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	15
5.6 Pflanzgebote	15
6. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung	16
6.1 Verkehrserschließung	16
6.2 Entwässerung	17
6.3 Wasser- und Stromversorgung	19
7. Umweltbericht – Grünordnung – Bodenschutz – Artenschutz	19
7.1 Umweltbericht	19
7.2 Naturschutz	20
7.3 Bodenschutz	21
7.4 Artenschutz	22
7.5 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	22
7.6 Fazit	24
8. Landwirtschaft	25
9. Lärmemissionen	27
10. Denkmalschutz - Archäologie	27
11. Abwägungsgebot	28
12. Angaben zur Planverwirklichung	28
12.1 Bodenordnung	28
12.2 Zeitliche Umsetzung	29

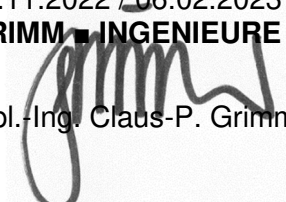
Anlagen: Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
Artenschutzrechtliche Untersuchung, Dipl.-Biol. Weiß & Weiß, 07.07.2022

Aufgestellt:

10.11.2022 / 06.02.2023 / 17.05.2023

GRIMM ■ INGENIEURE

Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm



Ausgefertigt:

Unterschneidheim, den

JOHANNES JOAS
Bürgermeister

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet „Sparrenloh III“ befindet sich im Osten von Zöbingen, einem Teilort der Gemeinde Unterschneidheim. Das Plangebiet grenzt im Westen und Osten direkt an die bestehenden und bereits vollständig aufgesiedelten Gewerbegebiete „Sparrenloh“ und „Sparrenloh II“ an und stellt somit die konsequente Erweiterung des Gesamtgewerbstandortes „Sparrenloh“ dar. Im Südosten wird - südlich und östlich der bestehenden Gebäude - eine weitere Baufläche in den Geltungsbereich des Plangebietes mit aufgenommen, um den dort ansässigen Betrieben eine bauliche Erweiterung zu ermöglichen.

Im Süden und Norden schließt sich die freie Landschaft mit intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen an. Nördlich des Plangebietes verläuft die L 1060, die mittel- bis langfristig als Umgehungsstraße den Teilort Zöbingen im Norden umfahren wird. Im Süden befindet sich im Abstand von ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet auf Fl.St.Nr. 3378 eine Gemeindeverbindungsstraße. Nördlich des Plangebietes „Sparrenloh III“ wird zukünftig der Anschluss „Zöbingen West“ an die geplante Ortsumgehung i.Z.d.L 1060 zu liegen kommen. Deshalb ist eine langfristige Erweiterung des hier vorliegenden Plangebietes nach Norden planerisch berücksichtigt.

Gebäude oder bauliche Anlagen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke ganz oder teilweise (Angaben gemäß Liegenschaftskataster Stand Oktober 2022):

Flurstücke Nr. 3410, 3411 (Weg), 3392 (Weg), 3409 (Weg),
2425/16, 2425/8, 3397, 3397/1 (Weg) und 3399.

und wird begrenzt:

im Norden durch eine gedachte Linie auf Fl.St.Nr. 3392 und
durch eine geplante Grenze auf Fl.St.Nr. 3410,

im Osten durch eine gedachte Linie auf den Fl.St.Nr. 2425/16 und 2425/8 sowie die östliche Grenze der Fl.St.Nr. 3399 und 3397/1,

im Süden durch eine gedachte Linie auf Fl.St.Nr. 3392, die südliche Grenze des Fl.St.Nr. 3411 und durch geplante Grenzen auf den Fl.St.Nr. 3397 und 3399,

im Westen durch die westliche Grenze des Fl.St.Nr. 3392 (Weg).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,0 ha. Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

Das Plangebiet weist im westlichen Teil ein stetiges Gefälle von ca. 5 % von Nordwesten nach Südosten auf, wohingegen der östliche Teil des Plangebietes mit sehr geringer Neigung nach Osten bzw. Nordosten fällt – siehe hierzu die Höhenlinien im zeichnerischen Teil. Die maximale Geländehöhe im Plangebiet befindet sich im Nordwesten und beträgt ca. 520,5 müNN. Die geringste Geländehöhe liegt im Osten (ca. 510 müNN).

2. Bestehende Rechtsverhältnisse / Bisherige Planung / Raumordnung

Im Regionalplan Ostwürttemberg 2010 ist das Plangebiet als „Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz“ (Pl.S. 3.2.2.) enthalten. Auf die unter Ziffer 8. Landwirtschaft genannten Ausführung wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Zudem tangiert das Plangebiet nach der Regionalplanung Ostwürttemberg einen Schutzbedürftigen Bereich für die Erholung nach PS 3.2.4.1 (Z). Durch die gewerbliche Bestandsnutzung döstlich und Westlich des Plangebietes ist die

Erholungsfunktion bereits derzeit stark eingeschränkt. Das nähere Umfeld des Plangebietes ist geprägt von gewerblichen Gebäuden und Anlagen. Bei Planrealisierung verdichtet sich der Siedlungskörper, eine wesentliche Veränderung der bereits derzeit sehr eingeschränkten Erholungsfunktion wird jedoch nicht stattfinden. Die Sichtbeziehungen zu Schloss Baldern werden aufgrund der Höhenlage des Schlosses und der Topografie nicht nennenswert tangiert. Darüber hinaus ist keine Betroffenheit zur Wallfahrtskirche St. Marien (am nordöstlichen Ortsrand von Zöbingen) gegeben. Ein diesbezüglicher Zielkonflikt wird damit nicht ausgelöst.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tannhausen mit den Gemeinden Stödtlen, Tannhausen und Unterschneidheim, ist das hier gegenständliche Plangebiet „Sparrenloh III“ als landwirtschaftlich genutzte Fläche enthalten (vgl. „Auszug aus dem Flächennutzungsplan“ auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes). Der Bebauungsplan wird damit nicht direkt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Gemeinde Unterschneidheim wird beim Verwaltungsverband die Fortschreibung / Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren veranlassen.

3. Erfordernis der Planaufstellung -Begründung des Flächenbedarfs - Entwicklungspotential

3.1 Erfordernis der Planaufstellung

Das Gewerbegebiet „Sparrenloh“ ist seit geraumer Zeit vollständig verkauft und aufgesiedelt. Ebenso ist das Gewerbegebiet „Sparrenloh II“ vollständig bebaut. Der Gemeinde Unterschneidheim stehen in Zöbingen keine erschlossenen und frei verkaufbare Gewerbebaugrundstücke zur Verfügung. Demgegenüber stehen Anfragen sowohl der bereits dort ansässigen Betriebe, ihr Betriebsareal erweitern zu wollen, als auch von ortsfremden Betrieben, die in Zöbingen eine

Betriebsstätte errichten möchten. Insbesondere zwei Firmen, die bereits im Gewerbeareal ansässig sind, sind aus betriebsökonomischen Gründen gezwungen ihr Werksgelände zu erweitern bzw. ein neues Betriebsareal zu errichten, um im Wettbewerb zukünftig bestehen zu können.

3.2 Begründung des Flächenbedarfs

Die Gemeinde Unterschneidheim verfügt über keine Flächenpotentiale in Zöbingen für Gewerbebauflächen im Flächennutzungsplan. U.a. deshalb wurde im Vorfeld der Planaufstellung eine Prüfung von alternativen Standorten für eine Gewerbebauflächen in der Gemeinde durchgeführt. Dabei wurde erarbeitet, dass innerhalb des Gemeindegebietes keine Flächen zur Arrondierung und/oder zur Umnutzung von Brachflächen (z.B. auf Baulücken) vorliegen. Auch konnten keine Reservflächen, Konversions- oder Altlastenflächen detektiert werden, die eine gewerbliche Umnutzung ermöglichen.

Bei der Standortuntersuchung wurden u.a. auch die Faktoren: umgebende Bebauung, Städtebau und Landschaftsbild, Topografie, Verkehrliche Erschließung, Entwässerung Möglichkeiten des Grunderwerbs, Natur-, Umwelt-, Arten und Bodenschutz sowie Landwirtschaft betrachtet. Insbesondere die Lage von Zöbingen zwischen den Mittelzentren Nördlingen und Ellwangen und die direkte verkehrliche Anbindung an das überregionale (L 1060 mit Berücksichtigung der geplanten Ortsumgehung Zöbingen) sowie an das europäische Straßennetz (mit der BAB 7 in relativer Nähe), sprachen dabei für den Standort „Sparrenloh III“. Aber auch bei einer Gegenüberstellung der übrigen Kriterien zeigte sich, dass an keinem Standort in der Gemeinde eine Gewerbebaufläche besser oder mit weniger Beeinträchtigungen realisiert werden könnte:

- die Entfernung zu wohn- und landwirtschaftlichen genutzten Flächen ist ausreichend groß, so dass emissionsbedingte Störungen vermieden werden
- die Sichtbeziehungen zu Schloß Baldern und zur Wallfahrtskirche werden nicht nennenswert beeinträchtigt,
- innerhalb des Plangebiets sowie in planungsrelevanter Umgebung befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope oder sonstige Schutzgebiete, so dass der Eingriff in Natur und Umwelt vertretbar ist
- eine Entwässerung im modifizierten Mischsystem kann ohne größere Eingriffe realisiert werden.
- Die Fläche ist mäßig geneigt, die Bodenbewegungen werden im angemessenen Rahmen bleiben
- Die plangegenständlichen Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde

3.3 Entwicklungspotential

In Anlehnung an die Hinweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 wurde von der Gemeindeverwaltung Unterschneidheim eine Plausibilitätsprüfung durchgeführt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde besteht noch eine Reservefläche von 2,15 ha in Unterschneidheim, wovon die Gemeinde selbst jedoch keine Flächen im Eigentum hat. Im Bebauungsplan „Freibuck III“ besteht noch eine Flächenreserve von 1,4 ha. Dabei handelt es sich ausschließlich um eine Flächenreserve für die Fa Leitz (größter Arbeitgeber am Ort), die damit nicht frei verfügbar ist.

In den Bebauungsplangebieten „Millen I“ und „Millen II“ befindet sich noch eine Fläche ca. 3,3 ha im Eigentum der Gemeinde. Für diese gesamte Fläche liegt der Gemeinde jedoch eine konkrete Anfrage der Fa. Copart vor, so dass diese in Kürze auch vergeben sein wird.

Zusammen mit der Stadt Bopfingen entwickelt die Gemeinde Unterschneidheim das interkommunale Gewerbegebiet „Mooswiesen West“ (siehe nachfolgende Pressemitteilung vom 30.03.2023)

Part of THE LÄND

Landesportal

Staatministerium Baden-Württemberg

Ministerium | Vertretung beim Bund | In Europa und der Welt | Themen | Service

Sie sind hier: Startseite | Service | Presse | Pressemitteilungen | Pressemitteilung

FORST | Teil vorlesen | 30.03.2023

Holzwerke Ladenburger investieren in Klimaschutz

Die Holzwerke Ladenburger investieren 100 Millionen Euro in eine klimafreundliche Produktion und Energiegewinnung. Sie übernehmen damit Verantwortung beim Klimaschutz und dekarbonisieren ihre Produktionsprozesse.

„Damit wir die gesetzten Klimaschutzziele erreichen, müssen wir auf verschiedenen Ebenen ansetzen. Unsere Unternehmen können ihren Klimaschutzbeitrag erhöhen, wenn sie ihre Produktionsprozesse dekarbonisieren. Die Holzwerke Ladenburger gehen mit gutem Beispiel voran und schaffen am Standort Kerkingen in Baden-Württemberg ein Modell, das für die Transformation hin zu einer moderneren Kreislaufwirtschaft steht. Der wertvolle Rohstoff Holz wird im Produktionsprozess vollständig verwendet. Das trägt nicht nur zur Ressourcenschonung und zum Klimaschutz bei. Das Unternehmen stellt sich damit zukunftsfähig auf und erhält Arbeitsplätze und Wertschöpfung im Ländlichen Raum. Denn nur, wenn es uns gelingt praktikable Geschäftsmodelle zu entwickeln, können wir die Wirtschaft erfolgreich transformieren, unseren Wohlstand erhalten und das Klima dauerhaft schützen“, sagte Peter Hauk, Minister für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR), am Donnerstag, 30. März 2023, in Kerkingen im Ostalbkreis.

100 Millionen Euro für eine klimafreundliche Produktion und Energiegewinnung

Die Holzwerke Ladenburger investieren am Standort Kerkingen 100 Millionen Euro in eine klimafreundliche Produktion und Energiegewinnung. Die Produktion hochwertiger Holzbaustoffe, zum Beispiel für die Holzbaufassade Baden-Württemberg, soll künftig vollständig kohlenstoffneutral (CO₂-neutral) erfolgen. Das neue Kraftwerk nutzt die bei der Produktion anfallenden Reste für einen geschlossenen Energiekreislauf im Unternehmen.

Die Folgen des Klimawandels werden sich in den nächsten Jahren zeigen. Deswegen stellt sich die Frage, wie die unabhängige Energieversorgung von morgen gestaltet werden kann.

Holz als Rohstoff für eine nachhaltige Zukunft

Hauk betont: „Wir benötigen einen stabilen Anteil von nachwachsenden Rohstoffen im Energiesektor. Holz als nachwachsende, CO₂-neutrale und regional verfügbare Rohstoffe ist dabei ein wichtiger Baustein in einer nachhaltigen Zukunft.“

Das neue Kraftwerk am Standort des Unternehmens in Kerkingen trägt dazu bei, das Holzbaustoffe für Gebäude CO₂-neutral hergestellt werden können und zudem Nahwärme und Solarstrom für die Bevölkerung der Umgebung zur Verfügung stehen.

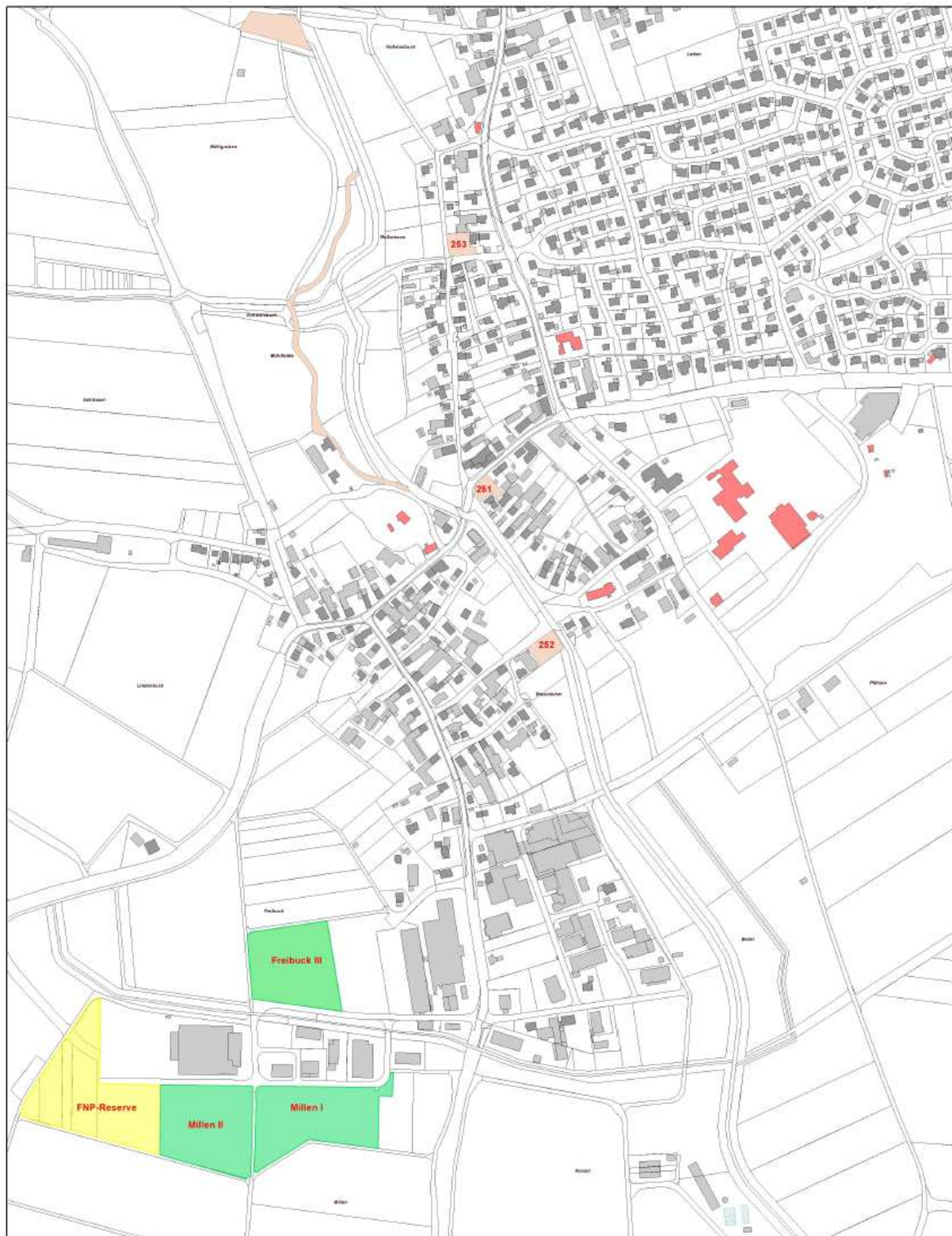
Das Holz kommt zum Teil aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern aus der Region. Die Senkewirkung des Waldes ist von enormer Bedeutung für das Klima.

Verwendung von Holz erschließt CO₂-Speicherpotenzial

„Wir können den Wald und seine Gemeinwohlfunktionen nur erhalten, wenn wir sie weiter zu klimaresistenten Mischwäldern entwickeln. Dies kann aber nur gelingen, wenn wir das Holz auch nutzen und zum Beispiel für die Holzbaufassade BfW verwenden. Denn die Verwendung von Holzprodukten erschließt uns zusätzliches CO₂-Speicherpotenzial, das wir für die Erreichung unserer Klimaschutzziele dringend benötigen“, sagte Minister Hauk. Mit.

Das Land Baden-Württemberg fördert im Rahmen der Holzbaufassade Baden-Württemberg das Holzbauprogramm modellhafte Produktion, Forschung und Holzbauprojekte mit Modellcharakter.

Eine Erhebung der Altlastenflächen (Altablagerung/Altsandort) ergab verschiedene kleine Flächenpotentialflächen, welche im Gesamten Gemeindegebiet verteilt sind. Die Übersichtspläne (ohne Maßstab) sind nachfolgend dargestellt.



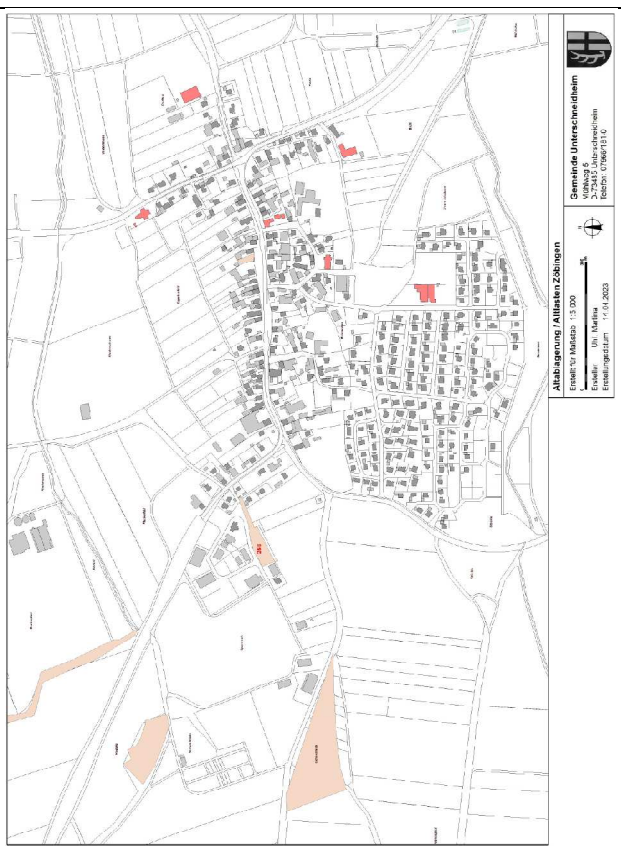
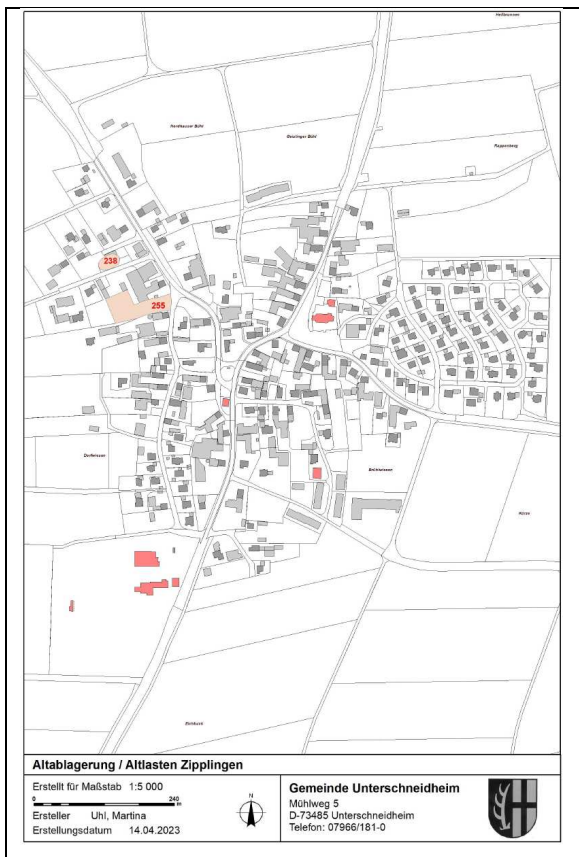
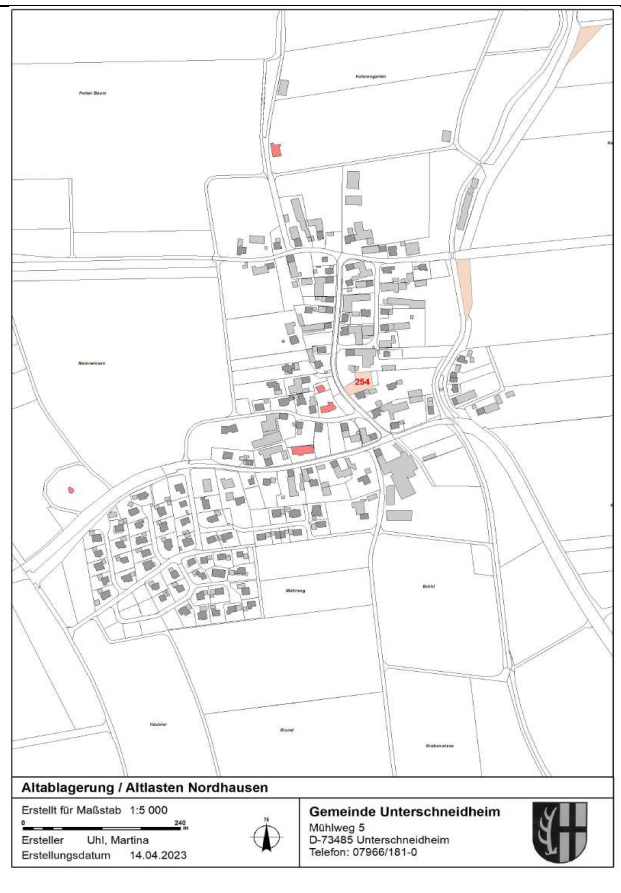
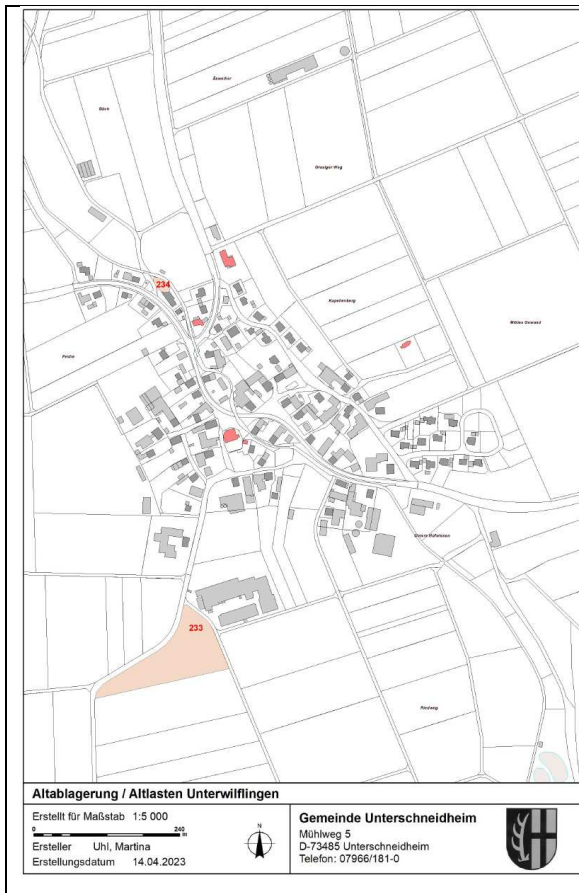
Altablagerung / Altlasten Unterschneidheim

Erstellt für Maßstab 1:5 000
0 250 m
Ersteller Uhl, Martina
Erstellungsdatum 14.04.2023



Gemeinde Unterschneidheim
Mühlweg 5
D-73485 Unterschneidheim
Telefon: 07966/181-0





Plausibilitätsprüfung Bauflächenbedarfsnachweis

Flächennutzungsplan

2,15 ha Reservefläche GE in Unterschneidheim

Bebauungsplan

1,60 ha BP Millen II in Unterschneidheim

1,68 ha BP Millen I in Unterschneidheim

1,41 ha BP Freibuck III in Unterschneidheim

Flächenreserve für die Fa. Leitz - großer Arbeitgeber am Ort

Altlastenflächen

Altablagerung	Objekt-Nr. 233	Flst. Nr. 466	12.759 m ²	Unterwilflingen	Erdaushubablagerung, Bauschuttablagerung
Altablagerung	Objekt-Nr. 234	Flst. Nr. 7/2	1.268 m ²	Unterwilflingen	Erdaushubablagerung, Bauschuttablagerung
Altablagerung	Objekt-Nr. 238	Flst. Nr. 324 und 325	2.719 m ² und 649 m ²	Zipplingen	Erdaushubablagerung, Bauschuttablagerung
Altstandort	Objekt-Nr. 251	Flst. Nr. 125	938 m ²	Unterschneidheim	Tankstelle
Altstandort	Objekt-Nr. 252	Flst. Nr. 78	1.448 m ²	Unterschneidheim	Metallverarbeitung, Maschinenbau, Tankstelle
Altstandort	Objekt-Nr. 253	Flst. Nr. 242/1	1.185 m ²	Unterschneidheim	Werkstatt, Kfz-Gewerbe, Tankstelle
Altstandort	Objekt-Nr. 254	Flst. Nr. 64	1.056 m ²	Nordhausen	Werkstatt, Schmiede, Eigenverbrauchstankstelle
Altstandort	Objekt-Nr. 255	Flst. Nr. 316	3.547 m ²	Zipplingen	Werkstatt, Schmiede, Eigenverbrauchstankstelle
Altstandort	Objekt-Nr. 256	Flst. Nr. 3398	3.104 m ²	Zöbingen	Holzverarbeitung

Übersicht der Flächenpotentiale in Unterschneidheim

Im Ergebnis und in der Abwägung der unterschiedlichen Belange hat sich die Gemeinde Unterschneidheim in Ausübung ihrer Planungshoheit entschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Damit werden die baurechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterungsmöglichkeiten von ortsansässigen Firmen und die Niederlassung von ortsfremden Firmen in Zöbingen geschaffen.

Der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist für die Gemeinde Unterschneidheim zwingend notwendig, um langfristig die sozialen Strukturen in der Gemeinde zu erhalten und auch jungen Familien neben der Möglichkeit des Wohnens vernünftige Perspektiven für ortsnahe, attraktive Arbeitsplätze und Ausbildungsstellen zu bieten.

Die Bauleitplanung der Gemeinde Unterschneidheim ist darauf ausgerichtet, bedarfsorientiert und ressourcenschonend eine nachhaltige Gemeindeentwicklung zu ermöglichen und zu sichern. Durch das Angebot an Gewerbebauflächen leistet die Gemeinde u.a. ihren Anteil, um dem hohen Auspendlerüberschuss entgegenzuwirken. Die Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbegebiets und die damit verbundene Nutzung der vorhandenen Infrastruktur wird diesem

Ziel - auch aus städtebaulichen, emissionsschutzrelevanten und umweltspezifischen Belangen - in besonderem Maße gerecht.

4. Bestehende Situation innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Das gesamte Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche bzw. als Wiesenfläche genutzt. Das Gelände ist mäßig geneigt und frei von jeglichen Gehölzen, Busch- oder Baumgruppen. Besonders geschützte Biotope, Schutzgebiete o.ä. sind innerhalb oder in relevanter Nähe zum Plangebiet nicht vorhanden.



Foto 1: Blick auf das Plangebiet in Richtung Osten, im Hintergrund das aufgesiedelte Gewerbegebiet „Sparrenloh“



Foto 2: Blick auf das Plangebiet in Richtung Südosten



Foto 3: Blick auf das Plangebiet in Richtung Nordosten



Foto 4: Blick auf den südwestlichen Bereich des Plangebietes in Richtung Süden (rechts im Bild die Gebäude des Gewerbegebietes Sparrenloh II“)

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 sollen im Plangebiet nicht zugelassen werden, da das Plangebiet ausschließlich für gewerbliche Zwecke genutzt werden soll. Außerdem werden Betriebe des Einzelhandels grundsätzlich ausgeschlossen.

5.2 Städtebauliches Konzept – Bauweise

Die Art der Nutzung des Plangebietes sowie die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an denjenigen des direkt angrenzenden Bebauungsplanes „Sparrenloh“ sowie den in jüngster Vergangenheit aufgestellten

Bebauungsplänen in der Gemeinde Unterschneidheim (z.B. Bebauungsplan Gewerbegebiet „Millen III“ in Unterschneidheim). Die Gliederung der zukünftigen Gewerbebauflächen soll möglichst variabel und der Anteil der öffentlichen Verkehrsflächen möglichst gering gestaltet werden. Deshalb wird die bestehende Erschließungsstraße aus dem Plangebiet „Sparrenloh“ nach Westen fortgeführt. Die nördlich an die neue Erschließungsstraße angrenzende Baufläche wird nahezu mittig durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße erschlossen. Damit werden flexibel parzellierbare Baugrundstücke mit rechteckiger Grundfläche ermöglicht. Eine weitere Gliederung der Bauflächen ist derzeit nicht beabsichtigt, so dass auch weitere Erschließungsstraßen nicht erforderlich werden.

Die geplante Erschließungsstraße „endet“ im Norden mit einem Wendekreis. Langfristig ist eine Verlängerung der Straße nach Norden möglich, so dass eine Erweiterungsoption im Norden gegeben ist. Ob die Gewerbestraße zukünftig dann ggf. bis zur geplanten Ortsumgehung Zöbingen i.Z.d.L 1060 fortgeführt wird, kann zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden.

Das Plangebiet wird im Westen den anschließenden Siedlungsrand auf absehbare Zeit darstellen. Deshalb wird an der Westseite des Geltungsbereiches eine breitflächige Randeingrünung mit ortstypischen Gehölzen definiert. Ebenso wird im Norden des Plangebietes ein ca. 10 m breiter Grünstreifen als öffentliche Grünfläche zur Randeingrünung ausgewiesen. Der Übergang zwischen „harter“ Bebauung und „weicher“, freier Landschaft wird damit möglichst harmonisch gestaltet.

Die Bauweise wird nicht in der Länge begrenzt (offene Bauweise), so dass auch großflächige Lager- und Produktionshallen realisiert werden können.

Die maximale Gebäudehöhe wird in Übereinstimmung mit der Maßstäblichkeit des Plangebietes und einer sinnvollen gewerblichen Nutzung auf 12 m festgesetzt. Hochregallager oder andere überhohe Gebäude sollen innerhalb des Plangebietes in Ortsrandlage nicht entstehen.

Die städtebaulichen Flächenkennwerte betragen:

Art der Fläche	Fläche	Anteil
Gewerbebauflächen	3,11 ha	79 %
Verkehrsflächen / Verkehrsgrün	0,41 ha	10 %
Öffentliche Grünfläche	0,45 ha	11 %
Gesamt	3,97 ha	100 %

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund einer möglichst optimierten Nutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Belange des Städtebaues und des Landschaftsbildes, erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8.

5.4 Dachformen und -gestaltung

Die Dachformen sind frei wählbar. Damit wird eine für die gewerbliche Nutzung entsprechend optimale Gebäude- und Dachform ermöglicht (z.B. Shed- oder Flachdächer).

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Die Gebäudeausrichtung ist nicht definiert, um dem Nutzer eine möglichst variable Gebäude- und Anlagengestaltung zu ermöglichen.

5.6 Pflanzgebote

Das Plangebiet wird zukünftig intensiv gewerblich genutzt werden. Eine übermäßige Durchgrünung sowie die Festsetzung von planinternen Pflanzungen oder Grünflächen innerhalb der Bauflächen stehen dem Planungsvorhaben entgegen und sind

nicht zielführend. Die Pflanzgebote im Plangebiet werden deshalb auf die Randbereich konzentriert und auf den Bauflächen selbst auf ein vertretbares Minimum (Pflanzung von einigen Hochstämmen) reduziert. Die Grünflächen in den Randbereichen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt, so dass sichergestellt ist, dass die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen seitens der Gemeinde Unterschneidheim auch umgesetzt werden.

6. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt durch die geradlinige Verlängerung der vorhandenen Erschließungsstraße im benachbarten Bebauungsplan „Sparrenloh“ in Richtung Westen bis zum bestehenden Gewerbegebiet „Sparrenloh II“. Die Trasse der geplanten Erschließungsstraße verläuft dabei auf dem bereits vorhandenen Feldweg auf Fl.St.Nr. 3411. Damit wird auch eine bedarfsgerechte Verkehrsanbindung des Gewerbegebiets „Sparrenloh II“ erreicht. An diese geplante Gewerbestraße wird eine weitere Erschließungsstraße in Richtung Norden angebunden, die die nördlichen Bauflächen etwa mittig erschließt. Im Norden wird ein Wendekreis mit einem Durchmesser von ca. 25 m erstellt, der ein Wenden von Großfahrzeugen ohne Rückwärtsfahren ermöglicht. Der Wendekreis wird von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze so weit abgerückt, dass evtl. erforderliche Böschungen erdbautechnisch ausgebildet und die angrenzende Ackerfläche beeinträchtigungsfrei bewirtschaftet werden kann. Die Ausbaubreite der Fahrbahn beträgt entsprechend des Bestandes 6,5 m. Die Fahrbahn erhält einen einseitigen, 1,5 m breiten Gehweg bzw. einen 50 cm breiten Schrammbord.

Für die geplanten Bauflächen im Südosten des Plangebietes sind keine öffentlichen Erschließungsanlagen notwendig, da es

sich hierbei ausschließlich um die Erweiterungsflächen der angrenzenden bestehenden Gewerbebetriebe handelt. Die Erschließung der Flächen erfolgt - sofern überhaupt erforderlich - privat bzw. innerbetrieblich.

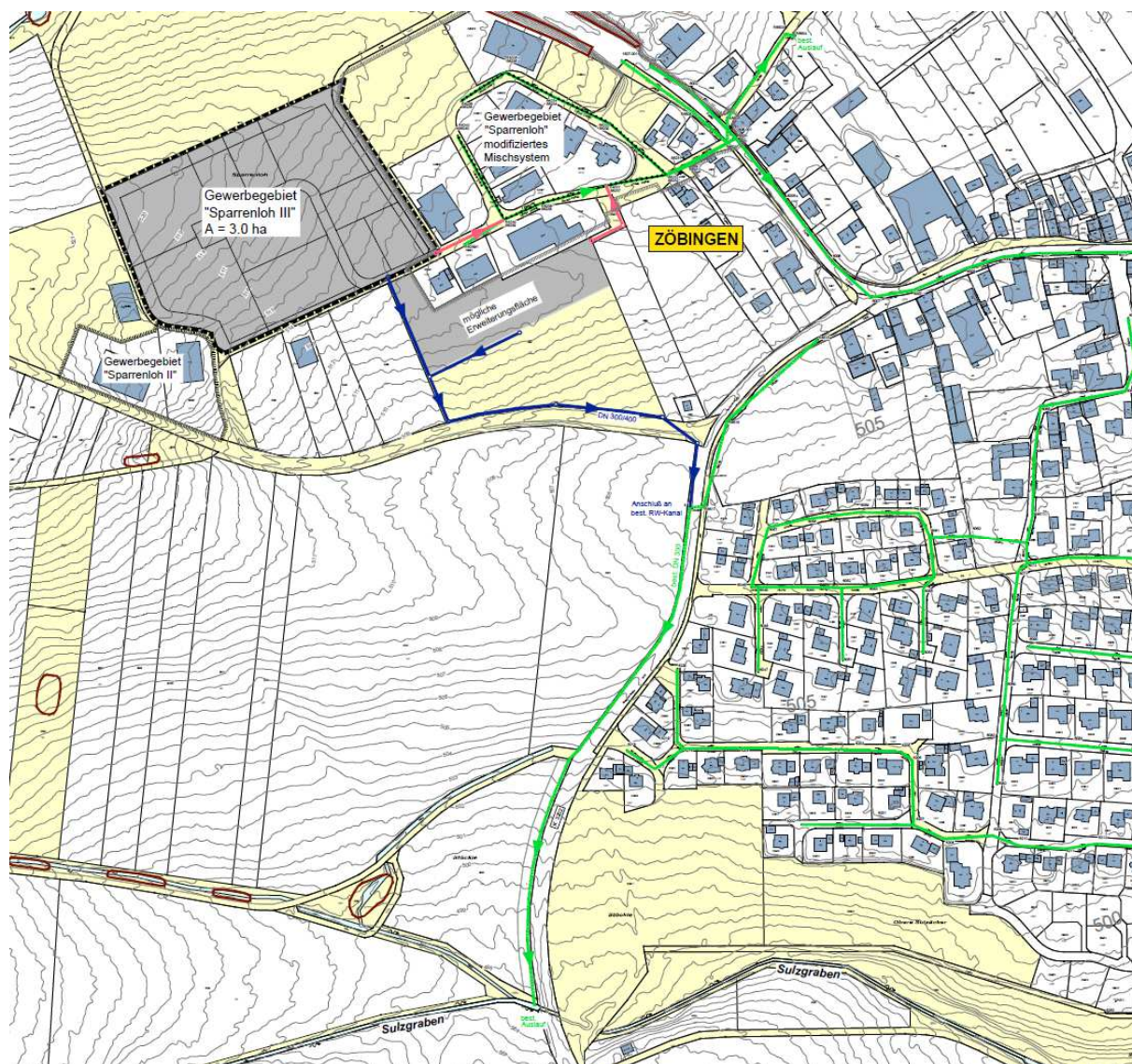
Der landwirtschaftliche Weg im Westen des Plangebietes bleibt unverändert und sichert somit die Erschließung der nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Im Osten des Plangebietes befindet sich derzeit ein abgegrenztes Wegegrundstück (Grasweg). Bei Planrealisierung wird der Weg zur Erschließung und Bewirtschaftung nicht mehr benötigt, so dass dieser ersatzlos entfallen kann. Der landwirtschaftliche Weg im Süden des Plangebietes wird lage- und funktionsgleich durch eine Erschließungsstraße ersetzt. Die Erschließung und Andienung der landwirtschaftlichen Flächen werden damit durch die vorliegende Planung nicht nachteilig verändert.

6.2 Entwässerung

Es ist geplant, das Gewerbegebiet „Sparrenloh III“ im modifizierten Mischsystem zu entwässern, d.h., dass das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser von Dachflächen über ein separates System von offenen Gräben bzw. Regenwasserleitungen in den im Süden gelegenen Sulzgraben eingeleitet wird. Um Stoßbelastungen und Erosionserscheinungen beim Sulzgraben zu vermeiden, wird eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Die Regenwasserrückhaltung erfolgt durch die privaten Bauherr:innen, die im Zuge ihres Bauvorhabens eine Regenwasserzisterne mit einem Rückhaltevolumen von mindestens $2 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ angeschlossener Dachfläche bereitzustellen haben. Durch eine Drosselung des Abflusses des Oberflächenwassers wird die Einleitmenge auf ein gewässerschonendes Maß reduziert. Erosionsschäden und die hydraulische Belastung im Vorfluter werden dadurch vermieden, sowie die Realisierung wirtschaftlicher Kanalquerschnitte

ermöglicht. Lediglich bei der Realisierung von extensiv begrünten Dachflächen kann eine solche Regenwasserzisterne entfallen, da die Pufferwirkung für das Regenwasser durch die extensive Dachbegrünung übernommen wird. Dies ist jedoch mit den rechtlichen Bestimmungen bzgl. einer sonnenenergetischen Nutzung der Dachflächen (siehe „Photovoltaikpflichtverordnung des Landes Baden-Württemberg“) abzustimmen.

Das Schmutzwasser sowie das Oberflächenwasser von Straßen- und Hofflächen wird über separate Mischwasserkanäle gesammelt und der örtlichen Mischwasserkanalisation zugeführt.



Lageplanausschnitt „Entwässerung „Sparrenloh III“ Vorplanung, o.M.

Die Entwässerung des Plangebietes „Sparrenloh III“ wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ingenieurtechnisch geplant und mit den Fachbehörden abgestimmt werden. Soweit erforderlich wird ggf. der Allgemeine Kanalisationsplan Zöbingen fortgeschrieben und/oder eine wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung von Oberflächenwasser in den Sulzgraben erwirkt werden.

6.3 Wasser- und Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist durch die im Osten vorhandenen Leitungen und Anlagen sowie gesichert. Zusätzlich wird auf Anregung des Stromversorgungsunternehmens eine Umspannstation innerhalb des Plangebietes erstellt werden – ein entsprechender Platz ist im zeichnerischen Teil ausgewiesen. Die im Plangebiet verlaufende Mittelspannungs-freileitung wird im Zuge der Erschließung des Plangebietes abgebaut und durch eine erdverlegte Leitung ersetzt.

Ebenso wird derzeit davon ausgegangen, dass die Versorgung des geplanten Gewerbegebietes mit Trinkwasser und die Bereitstellung des Löschwasserbedarfes durch die bereits vorhandenen Leitungen und Anlagen in ausreichendem Maße gegeben sind.

7. Umweltbericht – Grünordnung – Bodenschutz – Artenschutz

7.1 Umweltbericht

Grundsätzlich ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen durchzuführen und dies in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs.4 BauGB). Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung liegt den Bebauungsplanunterlagen bei.

Im Umweltbericht wird auf die bestehenden Verhältnisse sowie auf die Auswirkungen, bedingt durch die Realisierung des Bebauungsplanes, im Detail eingegangen. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird an dieser Stelle verwiesen.

7.2 Naturschutz

Zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind grünordnerische Maßnahmen erforderlich.

Im Zuge des Umweltberichtes wird eine naturschutzfachliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet erstellt. Im Rahmen dieser Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung werden der planbedingte Eingriff und die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb bzw. außerhalb des Plangebietes detailliert dargestellt und quantifiziert.

Im vorliegenden Bebauungsplan sollen unter Berücksichtigung der beabsichtigten gewerblichen Nutzung grünordnerische Maßnahmen innerhalb der Bauflächen nur in sehr begrenztem Umfang festgesetzt werden. Die Erfahrung hat gezeigt, dass sich diese teilweise nur schwer realisieren lassen und dass deren dauerhafter Erhalt unzureichend gewährleistet ist. Insoweit sollen sich die Bepflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf die Randbereiche konzentrieren. Sämtliche Grünflächen an den Rändern des Plangebietes werden im Eigentum und im Unterhalt der Gemeinde Unterschneidheim verbleiben (Festsetzung als „öffentliche Grünflächen“). Damit werden die planmäßige Realisierung und die dauerhafte Pflege der Grünflächen und Pflanzungen sichergestellt. Auf den ca. 4.500 m² großen Grünflächen an den Rändern sind im Wesentlichen folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Ansaat und Entwicklung einer artenreichen Fettwiese unter Verwendung gebietsheimischen Saatgutes (Pflanzgebotsfläche „pfg1“).
- Anpflanzung und dauerhafte Unterhaltung von neun klein- und großkronigen Einzelbäumen standortgerechter Arten (Pflanzgebotsfläche „pfg2“).
- Pflanzung und Entwicklung einer Feldhecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen (Pflanzgebotsfläche „pfg3“).
- Entwicklung eines artenreichen Saumstreifens entlang der Heckenpflanzung unter Verwendung gebietsheimischen Saatgutes (Pflanzgebotsfläche „pfg4“).

Zudem sind auf den privaten Grundstücksflächen Pflanzungen von heimischen Laubbäumen durch die Bauherr:Innen in vertretbarem und realistischem Umfang vorzunehmen.

Diese innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen kompensieren den planimmanenten Eingriff nicht. Deshalb sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig und vorgesehen (siehe unten).

7.3 Bodenschutz

Anthropogene Verunreinigungen, Altlasten, Altablagerungen oder drgl. sind im Plangebiet nicht bekannt oder kartiert.

Die natürlichen Bodenfunktionen: Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe werden durch die vorgesehene Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung zwangsläufig nachhaltig beeinträchtigt. Ein schutzgutinterner Ausgleich kann für den Boden aufgrund der notwendigen großflächigen Gewerbegebietsausweisung nicht gelingen. Das Schutzgut Boden wird im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht im naturschutzfachlichen Zusammenhang

schutzgutübergreifend bewertet. Nur bei integrierter Betrachtung kann ein adäquater Ausgleich in den projektbedingten Eingriff erreicht werden. Auf die Ausführungen des Umweltberichts mit Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung wird verwiesen.

7.4 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist darüber hinaus zu prüfen, ob besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, insbesondere auch im Sinne des § 42 BNatSchG betroffen sein können.

Das Plangebiet wurde dementsprechend vom Gutachterbüro Weiß & Weiß, Kirchheim a.R., hinsichtlich seiner Bedeutung für wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten untersucht. Zusammenfassend kommen die Gutachter:Innen zu folgendem Ergebnis:

„... Es wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Arten nachgewiesen und sie können angesichts der Lage im Raum und der strukturellen Ausstattung auch nicht erwartet werden.

Somit kommt der Verbotstatbestand des §44 nicht zum Tragen.

- *Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1)*
- *Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)*
- *Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG).*

Maßnahmen / Ergebnis:

Im Planungsgebiet sind keine Maßnahmen zu ergreifen, um die Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 zu umgehen.“

Somit sind keine weiteren Maßnahmen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange bei Planrealisierung erforderlich.

7.5 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Da sich bei verschiedenen Vorhaben der Bauleitplanung in der Gesamtgemeinde Unterschneidheim immer wieder die Notwendigkeit von planexternen Ausgleichsmaßnahmen zur

Kompensation des Eingriffes in Natur, Umwelt und Boden ergibt, hat die Gemeinde Unterschneidheim vor dem Hintergrund einer ganzheitlichen naturschutzfachlichen Planung ihres Gemeindegebietes ein Ökokonto angelegt (aufgestellt am 15.12.2016 durch Büro Weiß & Weiß, Kirchheim a.R.).

Die Ökokonto-Maßnahmen sehen eine großflächige, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme im Bereich des Sechtatales 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 und 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-Maßnahmen 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 Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Unterschneidheim, so dass die Realisierung gesichert ist.

Das Ökokonto weist derzeit ein „Guthaben“ von 184.579 Ökopunkten auf.

Im beiliegenden Umweltbericht ist eine detaillierte ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit integrierter bodenschutzfachlicher Bewertung enthalten. Darin wird das verbleibende ökologische Defizit aus dem hier gegenständlichen Vorhaben mit -302.506 Ökopunkten ermittelt. Dieses Defizit wird die Gemeinde Unterschneidheim mit dem Guthaben des Ökokontos und mit der ökologischen Maßnahme „Entwicklungskonzept Aalbach“ ausgleichen. Im Ergebnis ergibt sich damit folgender neuer Bilanzwert des gemeindlichen Ökokontos:

	Ökopunktet
Guthaben Ökokonto, Stand Juli 2022	184.579
Guthaben Entwicklungskonzept Aalbach	187.636
abzüglich Ausgleichsmaßnahmen GE "Sparrenloh III"	-302.506
Verbleibendes Guthaben	69.709

Die Gemeinde Unterschneidheim wird die planinternen und die planexternen Ausgleichsmaßnahmen vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen umsetzen und dauerhaft in ihrer Struktur unterhalten. Die exakte Ausbildung der Ausgleichsmaßnahmen und insbesondere auch deren nachhaltigen Erhalt werden eng mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abgestimmt.

7.6 Fazit

Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist damit völlig unversiegelt. Die Pflanzung von standorttypischen Bäumen und Sträuchern

sowie die Entwicklung von Staudenfluren insbesondere in den Randbereichen des Plangebietes können den Eingriff, der insbesondere durch die zusätzliche Versiegelung stattfinden wird, nicht kompensieren. Damit ist innerhalb des Plangebietes ein ökologischer Ausgleich nicht zu erreichen. Deshalb sind planexterne Maßnahmen vorgesehen, um den Eingriff zu kompensieren. Diese Maßnahmen sind von einem Fachgutachter im Auftrag der Gemeinde Unterschneidheim bereits definiert worden. Die Flächen der externen Ausgleichmaßnahmen sind im Besitz der Gemeinde bzw. des Wasser- und Bodenverbandes Sechta-Eger. Die Gemeinde wird eine entsprechende Vereinbarung mit dem Verband abschließen, so dass die Herstellung und der dauerhafte Erhalt der Ausgleichsmaßnahmen gesichert sind.

Artenschutzrelevante CEF- oder Ausgleichsmaßnahmen sind für das hier vorliegende Planvorhaben nicht erforderlich. Eine entsprechende artenschutzrechtliche Untersuchung liegt vor.

8. Landwirtschaft

Nach PS 5.3.2 (Z) Landesentwicklungsplan 2002 sind für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, als zentrale Produktionsgrundlage nach Möglichkeit zu schonen.

Nach der Flurbilanz Baden-Württemberg ist das Plangebiet in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Grenzflur ausgewiesen. D.h. es handelt sich hier im Wesentlichen um landbau-problematische Flächen, bei denen Umwidmungen in Betracht gezogen werden können.

Im vorliegenden Fall steht dem Ziel der Landesentwicklung der konkrete Bedarf einer gewerblichen Entwicklung entgegen. Die gewerblich benötigte Fläche kann an keiner anderen Stelle mit einem geringeren Eingriff in die landwirtschaftlichen

Flächen realisiert werden. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes in direkter Nachbarschaft zweier bereits bestehender Gewerbeareale ist ökologisch und ökonomisch sinnvoll.

An jedem anderen denkbaren Standort wäre die Versiegelung von landwirtschaftlicher Fläche (durch Gewerbebauten, Hofflächen und öffentlichen Straßen- und Infrastrukturf lächen) ungleich größer und damit der Zielkonflikt nach PS 5.3.2 (Z) ausgeprägter. In der Abwägung wird der Gewerbenutzung der Vorrang gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt.

Die gesamte Fläche des Plangebietes wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bei Planrealisierung gehen ca. 3,9 ha landbau-problematische Ackerflächen (Grenzflur Flurbilanz Baden-Württemberg) für die landwirtschaftliche Nutzung auf absehbare Zeit verloren. Durch diesen Verlust ist jedoch kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet. Bei Bedarf wird die Gemeinde Unterschneidheim die betroffenen Pächter:in der Flächen bei der Suche nach geeigneten Ersatzflächen unterstützen.

Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich nicht in relevanter Umgebung zum Plangebiet, so dass gegenseitige Beeinträchtigungen infolge Emissionen (z.B. infolge Geruchs, Lärm, etc.) nicht gegeben sind.

Bei der Realisierung planexterner ökologischer Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Eingriff in landwirtschaftliche Intensivflächen weitgehend verzichtet werden, so dass keine weiteren Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Belange durch dieses Planvorhaben zu erwarten sein werden.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Böden ist durch die Planrealisierung unvermeidbar. Dabei wird jedoch unter Berücksichtigung der Flurbilanz Baden-Württemberg und der o.g. Erläuterungen kein Zielkonflikt ausgelöst.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange wurden vom Geschäftsbereich Landwirtschaft im Landratsamt Ostalbkreis aufgrund der o.g. Abwägung und der Einstufung des Plangebietes als Grenzflur gemäß Wirtschaftsfunktionenkarte explizit „keine Bedenken“ zum vorliegenden Bebauungsplan aus landwirtschaftlicher Sicht vorgetragen.

9. Lärmemissionen

In relevanter Nähe des Plangebietes befinden sich keine Wohngebäude oder Wohngebiete. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass durch das Gewerbegebiet keine Lärmemissionen verursacht werden, die zu Beeinträchtigungen in der Umgebung führen, die über das zulässige Maß hinausgehen.

10. Denkmalschutz - Archäologie

Der Gemeinde Unterschneidheim liegen keine Erkenntnisse bzgl. archäologischer Befunde innerhalb des Plangebietes vor. Maßnahmen im Vorfeld der Erschließung, wie. z. B. die Durchführung einer archäologischen Prospektion o.ä. sind deshalb nicht vorgesehen.

11. Abwägungsgebot

Es hat eine intensive Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, insbesondere durch Erörterungen im Gemeinderat stattgefunden.

Unter Berücksichtigung der vorbereitenden Bauleitplanung wurden folgende Aspekte sorgfältig geprüft und abgewogen:

- Erfordernis für die Ausweisung von Gewerbebauflächen in Zöbingen zur Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen;
- Belange des Landverbrauchs;
- Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie des Bodenschutzes;
- Belange des Artenschutzes;
- Belange der Landwirtschaft;
- Belange der Zersiedelung und des Städtebaus;
- private Interessen.

Die Abwägung wird fortgesetzt, wenn weitere Bedenken und Anregungen dies erforderlich machen sollten.

12. Angaben zur Planverwirklichung

12.1 Bodenordnung

Die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde Unterschneidheim bzw. der erweiterungswilligen Gewerbebetriebe. Weitergehende

Maßnahmen hinsichtlich des Grunderwerbes (Baulandumlegung oder ähnliches) sind nicht erforderlich.

12.2 Zeitliche Umsetzung

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2023 abzuschließen, damit die Baufläche zeitnah erschlossen und durch die Interessent:innen bebaut werden kann.

H:\Auftrag\2019\19-041 Entwicklung GE Sparrenloh III USH\Bericht\2023-05-17 GESparrenloh III
Begründung.docx



**Bebauungsplan
Gewerbegebiet
„Sparrenloh III“
in Zöbingen**

**Umweltbericht
mit
Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**





BEBAUUNGSPLAN
„Gewerbegebiet Sparrenloh III“
in Zöbingen

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	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	5
2.4 Schutzgut Wasser	5
2.5 Schutzgut Luft und Klima	6
2.6 Schutzgut Mensch und Kultur	6
3. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTWIRKUNGEN	7
3.1 Vermeidungsmaßnahmen	7
3.2 Planinterne Ausgleichsmaßnahmen	7
3.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen	8
3.4 Eingriffs- Ausgleichsbilanz des Bebauungsplanes	9
4. VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSGEBOT	9
5. PRÜFEN VON PLANUNGSALTERNATIVEN	10
6. MONITORING	10
6.1 Inhalte des Monitorings	11
6.2 Zeitlicher Ablauf des Monitorings	11
7. ZUSAMMENFASSUNG	11
<u>Anlagen</u> - Zustandsbewertung „Bestand“ und „Planung“ (7 Blatt)	
- Bestandsplan (Verkleinerung o.M.)	

Aufgestellt:
10.11.2022 / 06.02.2023 / 17.05.2023

Ausgefertigt:
Unterschneidheim, 28.11.2022 / 27.02.2023 / 19.06.2023

GRIMM ■ INGENIEURE

Dipl.-Ing. C.-P. Grimm

GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM

JOHANNES JOAS, Bürgermeister

1. INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Anlass und Ziel

Die Gemeinde Unterschneidheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sparrenloh III“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes in Zöbingen, einem Teilort der Gemeinde Unterschneidheim, zu schaffen. Der Bedarf für die Ausweisung ist gegeben, zumal bestehende Gewerbebetriebe innerhalb des derzeitigen Gewerbeareals die Notwendigkeit einer Erweiterung ihres bestehenden Betriebsareals bei der Gemeindeverwaltung vorgetragen haben.

Alternativen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an eine bzw. an zwei bestehende Gewerbebauflächen an. Im Vorfeld der Planaufstellung wurden weitere grundsätzliche Planungsalternativen in Zöbingen bzw. Unterschneidheim untersucht und abgewogen. Unter Berücksichtigung der ökologischen und ökonomischen Belange erwies sich der plangegegenständliche Standort für Zöbingen als der insgesamt günstigste.

Lage des Plangebietes im Raum

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Zöbingen, direkt angrenzend an die bestehenden Gewerbegebiete „Sparrenloh“ und Sparrenloh II“. Die Ausdehnung des Plangebietes beträgt in Ost-West-Richtung ca. 220 m und in Nord-Süd-Richtung ca. 170 m. Hinzu kommt eine weitere Gewerbebaufläche im Südosten, die direkt an zwei bestehende Gewerbebetriebe angrenzt und die damit als betriebszugeordnete Erweiterungsfläche vorgesehen ist. Die Abmessung dieser zusätzlichen Fläche beträgt ca. 180 m x 30 m.

Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Es ist unversiegelt und unbebaut (vgl. Bestandsplan in der Anlage).

Inhalt des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplangebiet wird ein Gewerbegebiet mit einer überbaubaren Fläche von ca. 3,1 ha ausgewiesen. Im Osten und (teilweise) im Westen grenzt das Plangebiet an ein bereits aufgesiedeltes Gewerbegebiet an. Im Norden und im Süden ist mittelfristig die Erweiterung der Gewerbebaufläche über den plangegegenständlichen Bereich hinaus geplant. Im Westen ist der abschließende Siedlungsrand mit dem hier vorliegenden Plangebiet erreicht. Deshalb wird eine ökologische Randeingrünung vorgesehen. Ebenso ist im Norden eine Randeingrünung vorgesehen, die bei einer eventuellen Erweiterung nach Norden als Grünzug durch das dann vergrößerte Gewerbeareal verlaufen wird.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Baufläche erfolgt über das bestehende Gewerbegebiet und die bestehenden Erschließungsstraßen.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über bestehende Anlagen und Leitungen in den benachbarten Gewerbegebieten ver- und entsorgt. Zusätzlich muss ein Regenwasserkanal in Richtung Süden zum nächstgelegenen Vorfluter hergestellt werden.

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,97 ha, die sich wie folgt aufteilt:

Baufläche	3,11 ha
Verkehrsflächen	0,41 ha
<u>Öffentliche Grünflächen</u>	<u>0,45 ha</u>
Gesamtfläche des Plangebietes	3,97 ha

1.1 Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes

Zur Notwendigkeit und Durchführung des Umweltberichtes 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 als geplante landwirtschaftliche Fläche enthalten.

Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes selbst sowie in planungsrelevanter Umgebung sind keine Fauna-Flora-Habitat-, Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

Kartierte Biotop

Im Plangebiet selbst oder in planungsrelevanter Umgebung befinden sich keine nach § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg kartierten Biotop.

Bebauungsplanung

Im Osten wird eine ca. 0,12 ha große Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sparrenloh“ 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 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 wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche intensiv genutzt (vgl. beiliegender Bestandsplan). Gehölz- oder Strauchstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

In der Anlage des Umweltberichtes sind die naturschutzfachlichen Berechnungen des Bestandes und des Prognosezustandes nach Planrealisierung enthalten. Demnach ergeben sich folgende Bilanzwerte:

Bestand	164.536	Ökopunkte
<u>Planung</u>	<u>135.240</u>	<u>Ökopunkte</u>
Defizit	- 29.296	Ökopunkte

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 artenschutzrechtliche Untersuchung wurde von den Dipl.-Biologen Weiß & Weiß mit Datum vom 07.07.2022 gutachterlich durchgeführt. Im Ergebnis kommen die Gutachter:Innen zu folgendem Fazit:

„... Es wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Arten nachgewiesen und sie können angesichts der Lage im Raum und der strukturellen Ausstattung auch nicht erwartet werden.

Somit kommt der Verbotstatbestand des §44 nicht zum Tragen. ...Im Planungsgebiet sind keine Maßnahmen zu ergreifen, um die Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 zu umgehen.“

Somit sind keine weiteren Maßnahmen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange bei Planrealisierung erforderlich.

2.2 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Untersuchungsraum im Westen von Zöbingen ist derzeit bereits durch die großvolumigen Gewerbebauten verschiedener Firmen innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete „Sparrenloh“ und „Sparrenloh II“ geprägt. Bei Planrealisierung werden die beiden v.g. Gewerbeflächen „geschlossen“, so dass ein zusammenhängendes Gewerbeareal entsteht. Eine wesentliche Veränderung des Landschaftsbildes ist dadurch nicht zu erwarten, wenngleich die zusammenhängende Gewerbefläche noch prägnanter in Erscheinung treten wird.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und durch die Nähe zur gewerblichen Bebauung besitzt das Plangebiet keine nennenswerte Erholungsfunktion.

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.

In der Anlage zu diesem Umweltbericht ist die bodenschutzfachliche Bewertung des Planvorhabens im Ist-Zustand und bei Planrealisierung beigefügt. Auf die Anlage wird verwiesen. Demnach ergibt sich folgende bodenschutzfachliche Bilanzierung:

Bestand	361.845	Ökopunkte
<u>Planung</u>	<u>88.635</u>	<u>Ökopunkte</u>
Defizit	-273.210	Ökopunkte

2.4 Schutzgut Wasser

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

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind sowohl innerhalb als auch in relevanter Entfernung des Plangebietes nicht vorhanden.

Das nicht verschmutzte Dachflächenwasser wird separat gesammelt, in Zisternen, Mulden, o.ä. gedrosselt und über neu herzustellende bzw. vorhandene Regenwasserkanäle /Mulde dem weit im Süden des Plangebietes gelegenen „Sulzgraben“ zugeführt. Das Schmutzwasser wird zusammen mit dem Niederschlagswasser von Hof- und Straßenflächen in einen gemeinsamen Mischwasserkanal abgeleitet und der Kläranlage „Zöbingen“ zugeführt.

Durch die geplanten Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung werden Stoßbelastungen für den Vorfluter vermieden und die Einleitungen auf ein gewässerverträgliches Maß reduziert. Gleichzeitig wird dem Vorfluter kein bzw. kaum Regenwasserzufluss entzogen. 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 in den Vorfluter wird jedoch relativ ortsnah das Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt, so dass eine teilweise Kompensation zur Versiegelung geschaffen wird.

Infolge der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist ein Nährstoffeintrag in das Grundwasser durch Natur- oder Kunstdünger im Istzustand gegeben. Dies wird bei Planrealisierung 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 „Gewerbegebietes Sparrenloh III“ ist mit lokalen klimatologischen Auswirkungen nicht zu rechnen. Eine nachteilige Veränderung der Klimaverhältnisse ist aufgrund der derzeitig intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, wegen der geplanten zukünftigen Baum- und Strauchpflanzungen und wegen der relativ geringen Flächenausdehnung nicht zu erwarten.

2.6 Schutzgut Mensch und Kultur

Hinsichtlich Kulturgüter liegen keine Erkenntnisse im Plangebiet vor. Eine denkmalschutzspezifische Sondierung hat jedoch nicht stattgefunden. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und insbesondere durch die umgebende gewerbliche Bebauung, ist das Plangebiet bereits heute anthropogen geprägt.

Der landwirtschaftliche Betrieb, der die Fläche des Plangebietes derzeit bewirtschaftet, ist - aufgrund der sehr geringen Fläche - in seiner Existenz nicht gefährdet.

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

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

3.1 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Konfliktvermeidung sind vorgesehen:

- Alle Eingriffe in Gehölzbestände dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen.

3.2 Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

- Innerhalb des Plangebietes werden auf öffentlicher Fläche von der Gemeinde Unterschneidheim (öffentliche Grünflächen) folgende ökologische Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

Pflanzgebot 1 (pfg 1):

Auf einer ca. 1.600 m² großen und 10 m breiten Fläche am nördlichen Rand des Plangebietes wird eine artenreiche Fettwiese unter Verwendung gebietsheimischen Saatgutes entwickelt und dauerhaft unterhalten. Es darf keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden und mineralischem Dünger, Festmist oder Gülle erfolgen.

Pflanzgebot 2 (pfg 2):

Am nördlichen Rand des Plangebietes sind zur Randeingrünung insgesamt neun standortgerechte Einzelbäume anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Mit den Pflanzungen muss ein Mindestabstand von 5 m zur landwirtschaftlichen Fläche eingehalten werden, um einerseits die landwirtschaftliche Nutzung der Nachbarfläche nicht einzuschränken und andererseits das Wachstum und den Erhalt der Bäume nicht zu gefährden.

Pflanzgebot 3 (pfg 3):

Vorgesehen ist die Pflanzung und die Entwicklung einer Feldhecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen am abschließenden westlichen und südlichen Rand des Plangebietes. Auf insgesamt ca. 1.200 m² wird eine einreihige bzw. mehrreihige Feldhecke entwickelt und dauerhaft unterhalten.

Pflanzgebot 4 (pfg 4):

Angrenzend an die Heckenpflanzungen nach pfg 3 wird die Gemeinde einen artenreiche Saumstreifen unter Verwendung gebietsheimischen Saatgutes anlegen und unterhalten. Dabei wird die Pflege der Fläche nachhaltig ohne Verwendung von Herbiziden, Bioziden und mineralischem Dünger, Festmist oder Gülle erfolgen.

- Von den privaten Bauherr:innen müssen gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen auf ihren jeweiligen Bauflächen standortgerechte, einheimische Laubbäumen gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Insgesamt werden auf den privaten Gewerbebauflächen dadurch 17 neue Bäume entwickelt.

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

3.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Eine Kompensation des planbedingten Eingriffs in Natur, Boden und Landschaft ist nur durch zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sparrenloh III“ 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.

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.

Das Ökokonto weist durch die Realisierung der o.g. Maßnahme derzeit noch ein „Guthaben“ von 184.579 Ökopunkten auf. Dies wird nicht zur Kompensation des planimmaneten Eingriffes ausreichen. Insoweit wird die Gemeinde Unterschneidheim eine weitere Maßnahme in ihr Ökokonto „einbuchen“: das Entwicklungskonzept Aalbach.

Die Dipl.-Biologen Weiß & Weiß erarbeiteten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde das Entwicklungskonzept Aalbach. Sie werden diese Maßnahme auch fortlaufend begleiten und beobachten (Monitoring). Durch die Realisierung des Entwicklungskonzeptes Aalbach werden 187.636 Ökopunkte generiert, die zur Kompensation des ökologischen Eingriffes, die durch das Gewerbegebiet „Sparrenloh III“ entstehen, herangezogen werden.

Alle von den v.g. Maßnahmen betroffenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Unterschneidheim bzw. werden durch vertragliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und den Eigentümern dauerhaft „belastet“, so dass die Realisierung gesichert ist.

3.4 Eingriffs- Ausgleichsbilanz des Bebauungsplanes

In der Summe ergibt sich für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sparrenloh III“ unter Berücksichtigung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen bzw. des Ökokontos nachfolgende naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz (siehe hierzu auch die detaillierten Berechnungen in der Anlage).

	planintern		planexterner
	vorher	nachher	Kompensationsbedarf
	[ÖP]	[ÖP]	[ÖP]
Natur und Umwelt	164.536	135.240	29.296
Boden	361.845	88.635	273.210
Summe	526.381	223.875	302.506

Planexterne Maßnahme	[ÖP]
Guthaben Ökokonto, Stand Juli 2022	184.579
Guthaben Entwicklungskonzept Aalbach	187.636
abzüglich Ausgleichsmaßnahmen GE "Sparrenloh III"	-302.506
Verbleibt auf Ökokonto	69.709

Die vorstehende Tabelle zeigt, dass der bei Planrealisierung zwangsläufig verursachte Eingriff in Natur, Boden und Umwelt durch die geplanten ökologischen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets und unter Einbeziehung der Maßnahmen des Ökokontos einschl. der Maßnahme „Entwicklungskonzept Aalbach“ vollständig kompensiert wird.

4. VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSGEBOT

Durch zusätzliche Gewerbebauflächen können Arbeitsplätze in einem ländlich geprägten Ort wie Zöbingen gehalten und langfristig gesichert werden. Ortsnahe Arbeitsplätze sind für den Fortbestand der Gemeinde im Gesamten und insbesondere auch ihrer Teilorte zwingend notwendig, um diese in ihrer Struktur und in ihrem Charakter zu erhalten. Dem gegenüber steht der durch die Erschließung einer neuen Baugebietsfläche verbundene Eingriff in Natur und Umwelt. Im Ergebnis werden jedoch die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen gegenüber dem Bestandsschutz von Landwirtschaft, Natur und Landschaft als höherrangig eingestuft.

Der Eingriff in Natur, Boden und Umwelt ist unvermeidbar, weil die Schaffung von zusätzlichen Bauflächen zwangsläufig zu einem Eingriff führen muss. Die Ausweisung einer Gewerbefläche im direkten Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet ist ökonomisch und auch ökologisch sinnvoll.

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

- Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes, so dass vorhandene Infrastrukturanlagen genutzt werden.
- 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.
- Vermeidung von aufwändigen öffentlichen Verkehrsanlagen, wie z.B. öffentliche Stellplätze und dgl.
- Bepflanzungsmaßnahmen auf privaten Flächen.
- Anlage von dauerhaften, neuen Grünstrukturen an den westlichen, südlichen und nördlichen Randbereichen der Baufläche.

5. PRÜFEN VON PLANUNGSAalternativen

Im Vorfeld der Planung wurden innerhalb der Gemeinde Unterschneidheim und insbesondere im Ortsteil Zöbingen verschiedene Standorte und Abgrenzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes überlegt. Die plangegegenständliche Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist frei von jeglichen Biotopstrukturen und wird an zwei Seiten bereits von bestehenden Gewerbegebieten begrenzt. Der Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz ist ohne zusätzliche Maßnahmen gegeben. Immissionsbedingte Beeinträchtigungen für Zöbinger Bürger werden vermieden.

An keinem anderen Standort in Zöbingen ist unter Abwägung der relevanten ökonomischen, stadtplanerischen, wasserwirtschaftlichen, natur- und artenschutzfachlichen Belange die Ausweisung eines Gewerbegebietes 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 hier vorliegende Bebauungsplanung 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 nicht sicher vorhergesagt werden konnten.

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 der Erschließung und Aufsiedelung des Plangebietes:

- wurden die planexternen Ausgleichsmaßnahmen realisiert?
- wurden die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes entsprechend der Festsetzungen und planungsrechtlichen Vorgaben umgesetzt?

Nach der Aufsiedelung des Plangebietes:

- wurden die Anpflanzungen auf den privaten Flächen im Plangebiet entsprechend dem Bebauungsplan angelegt bzw. durchgeführt?
- sind Erhalt und Unterhalt der ökologischen Maßnahmen im Bebauungsplangebiet und der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes gesichert?
- können die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens getroffenen Prognosen hinsichtlich der ökologischen Maßnahmen bestätigt werden?
- wurde der Versiegelungsgrad im Plangebiet eingehalten?

7. ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Unterschneidheim beabsichtigt am westlichen Ortsrand ihres Teilortes Zöbingen ein bestehendes Gewerbeareal um ca. 4,0 ha zu erweitern.

Bei den zur Überbauung vorgesehenen Flächen handelt es sich ausschließlich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG, Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Öffentliche Erschließungsanlagen sind für die Planrealisierung in nur sehr geringem Umfang notwendig.

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Ergebnis dieser Untersuchung war, dass bei Planrealisierung keine Verbotstatbestände nach BNatSchG §44 ausgelöst werden und dass damit im Planungsgebiet keine Maßnahmen zu ergreifen sind.

Durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird eine Minderung des Eingriffs erreicht. Insbesondere werden an den Rändern des Plangebietes auf öffentlichen Flächen ökologische Maßnahmen zur dauerhaften Randeingrünung geschaffen und dauerhaft unterhalten. Eine Kompensation des Eingriffes ist planintern jedoch nicht gegeben. Zur Kompensation des Eingriffes werden großflächige Ausgleichsmaßnahmen des Ökokontos der Gemeinde Unterschneidheim in den Bereichen des „Sechtatales“ und des „Aalbaches“, d.h. außerhalb des Plangebietes, herangezogen.

Die naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung weist unter Einbeziehung der Maßnahmen 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 Ausweisung eines Gewerbegebietes einschl. der damit verbundenen Arbeitsplätze und dem zwangsläufigen Eingriff in die Natur und Umwelt, wird unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit die gewerbliche Entwicklung als vorrangig eingestuft. Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belanges ist dieser unvermeidbare Eingriff in Umwelt, Boden, Natur und Landschaft an keinem anderen Ort in Zöbingen 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\2019\19-041 Entwicklung GE Sparrenloh III USH\Bericht\2023-05-17 Umweltbericht für Sparrenloh III.docx

Naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung unter Einbeziehung des Schutzgutes Bodes

Grundlagen:

- 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
- " Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, Dezember 2012", Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)
- Bodenkarte BK 50 des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)
- Naturschutzfachlicher Bestandsplan, Grimm Ingenieure
- Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes "Sparrenloh III"

Ergebnis:

Gemäß nachfolgender Berechnungen und Ausführungen ergibt sich folgende Eingriff-Ausgleichsbilanz:

	Planintern		Planexterner Kompensationsbedarf
	vorher	nachher	
	[ÖP]	[ÖP]	[ÖP]
Natur und Umwelt	164.536	135.240	29.296
Boden	361.845	88.635	273.210
Summe	526.381	223.875	302.506

Zur Kompensation des planbedingten Eingriffs in Boden, Natur und Umwelt sind außerhalb des Bebauungsplangebietes ökologische Ausgleichmaßnahmen mit einem Bilanzwert von ca. 238.000 ÖP erforderlich. Ausgleich wird im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Unterschneidheim und dem Entwicklungskonzept "Aalbach" erreicht.

Planexterne Maßnahme	Ausgleichswert [ÖP]
Guthaben Ökokonto, Stand Juli 2022 (incl. GE "Millen III")	184.579
Guthaben Entwicklungskonzept Aalbach	187.636
abzüglich Ausgleichsmaßnahmen GE "Sparrenloh III"	-302.506
Verbleibt auf Ökokonto	69.709

Aufgestellt:

10.11.2022 / 06.02.2023 / 17.05.2023

GRIMM.INGENIEURE

C.Grimm / Nicole Dick

Ökologische Bewertung von Bestand und Planung

gemäß 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. Dezember 2010

ÖP = Ökopunkte

Zustandsbewertung "Bestand"

Biotoptyp	Nr.	Feinmodul mit Normalwert und Wertspanne	Bilanzfaktor	Fläche [m²]		Bilanzwert [ÖP]
Weg od. Platz mit wassergebundener Decke, Kies od. Schotter	60.23	2-4	2	815		1.630
Straße, Weg oder Platz (asphaltiert)	60.20	1	1	874		874
Intensivgrünland oder Grünlandansaat	33.60	6	6	5.862		35.172
Grasweg	60.25	6	6	694		4.164
Acker	37.11	4-8	4	30.574		122.296
Fläche Bestand, ohne Bewertung	-	-	0	961		0
Summe				39.780		164.136

Biotoptyp	Nr.	Planungsmodul mit Normalwert und Wertspanne	Bilanzfaktor	Stammumfang [cm]	Anzahl	Bilanzwert [ÖP]
Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume	45.10 - 45.30a	4-8	8	50	1	400
Summe						400

Gesamtsumme Bestand 164.536 ÖP

10.11.2022 / 06.02.2023

Ökologische Bewertung von Bestand und Planung

gemäß 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. Dezember 2010

ÖP = Ökopunkte

Zustandsbewertung "Planung"

Biotoptyp	Nr.	Planungsmodul mit Normalwert und Wertspanne	Bilanzfaktor	Fläche [m²]		Bilanzwert [ÖP]
von Bauwerken bestandene Fläche	60.10	1	1	24.226		24.226
Garten	60.60	6	6	6.056		36.338
Pfg 1 - Fettwiese mittlerer Standort	33.41	8-13	13	1.595		20.735
Pfg 3 - Feldhecke mittlerer Standort	41.22	10-14-17	14	1.152		16.128
Pfg 4 - Sonstige Hochstaudenflur	35.43	10-16-21	16	1.755		28.080
Verkehrsrgrün	60.50	4	4	168		672
Straße, Weg oder Platz, asphaltiert	60.20	1	1	2.993		2.993
Feldweg	60.23	2	2	874		1.748
Fläche Bestand, ohne Bewertung	-	-	0	961		0
Summe				39.780		130.920

Biotoptyp	Nr.	Planungsmodul mit Normalwert und Wertspanne	Bilanzfaktor	Stammumfang [cm]	Anzahl	Bilanzwert [ÖP]
Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume	45.10 - 45.30a	4-8	8	80	17	10.880
Pfg 2 - Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume	45.10 - 45.30b	3-6	6	80	9	4.320
Summe						4.320

Gesamtsumme Planung **135.240 ÖP**

Detaillierte Flächenberechnung Bestand

Gesamtfläche des Plangebietes 39.780 m²

	Weg od. Platz mit wasser- gebundener Decke, Kies od. Schotter	Straße, Weg oder Platz (asphaltiert)	Intensivgrünland oder Grünlandansaat	Grasweg	Acker	Fläche Bestand, ohne Bewertung	Summe
Biotoptyp Nr.	60.23	60.20	33.60	60.25	37.11	-	
Einzelflächen	815 m ²	874 m ²	5.862 m ²	694 m ²	30.574 m ²	107 m ² 694 m ² 160 m ²	
Summe	815 m ²	874 m ²	5.862 m ²	694 m ²	30.574 m ²	961 m ²	39.780 m ²

Detaillierte Flächenberechnung Planung

Gesamtfläche des Plangebietes 39.780 m²

Lfd Nr.	Fläche	Grund- flächenzahl	von Bauwerken bestandene Fläche	Garten	Pfg 1	Pfg 3	Pfg 4	Verkehrsgrün	Straße, Wege, Platz	Feldweg	Fläche Bestand, ohne Bewertung	Summe
			60.10	60.60	33.41	41.22	35.43	60.50	60.20	60.23	-	
1	13.655 m ²	0,8	10.924 m ²	2.731 m ²								
2	12.571 m ²	0,8	10.057 m ²	2.514 m ²								
3	4.056 m ²	0,8	3.245 m ²	811 m ²								
Einzelflächen gemäß Bebauungsplanung					1.595 m ²							
						563 m ²						
						333 m ²						
						256 m ²						
							538 m ²					
							707 m ²					
							510 m ²					
								148 m ²				
								20 m ²				
									360 m ²			
									2.633 m ²			
										874 m ²		
											107 m ²	
											694 m ²	
											160 m ²	
Summe			24.226 m ²	6.056 m ²	1.595 m ²	1.152 m ²	1.755 m ²	168 m ²	2.993 m ²	874 m ²	961 m ²	39.780 m ²

Bewertung des Schutzgutes "Boden"

Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, Dezember 2012" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), herangezogen. Dabei wurden auf Grundlage der Bodenkarte BK 50 des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) folgende Bewertungsklassen in Ansatz gebracht:



Bodenkarten BK 50 (www.lgrb-bw.de)

Innerhalb des Plangebietes steht fast ausschließlich Braunerde über Opalinuston mit einer Wertigkeit von 2,5 = 10 Ök. Punkten/m² an. Nur zu einem sehr geringen Teil (im südlichen Bereich) steht Braunerde- Pelosol aus tonigen Fließerdern über Opalinuston) mit einer Wertigkeit von 2,17 = 8,68 Ök. Punkten an.

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

$$\begin{aligned} \text{KB} &= \text{Fläche [m}^2\text{]} \times (\text{Wve} - \text{Wne}) \\ \text{mit} & \\ \text{KB} &= \text{Kompensationsbedarf in BWE} \\ \text{Fläche [m}^2\text{]} &= \text{Eingriffsfläche in m}^2 \\ \text{Wve} &= \text{Wertstufe des Bodens vor dem Eingriff} \\ \text{Wne} &= \text{Wertstufe des Bodens nach dem Eingriff} \end{aligned}$$

Bewertung des Schutzgutes "Boden"

Bewertung vor dem Eingriff:

Straßen und Wege(asphalt)	874 m ²	x	0,0	ÖP/m ²	=	0	ÖP
10.11.2022 / 06.02.2023	29.958 m ²	x	10,00	ÖP/m ²	=	299.580	ÖP
Wiesen- und Ackerflächen (Süd):	6.478 m ²	x	8,68	ÖP/m ²	=	56.229	ÖP
Weg oder Platz(Kies, Schotter)	815 m ²	x	4,0	ÖP/m ²	=	3.260	ÖP
Grasweg	694 m ²	x	4,0	ÖP/m ²	=	2.776	ÖP
Fläche Bestand, ohne Bewertung	961 m ²	x	0,0	ÖP/m ²	=	0	ÖP
Summe vor dem Eingriff	39.780 m²					361.845	ÖP

Bewertung nach dem Eingriff:

Durch Gebäude überbaute Flächen	24.226 m ²	x	0,0	ÖP/m ²	=	0	ÖP
Hausgärten	6.056 m ²	x	8,0	ÖP/m ²	=	48.451	ÖP
Straßen, Wege, Stellplätze:	2.993 m ²	x	0,0	ÖP/m ²	=	0	ÖP
Verkehrsgrünflächen	168 m ²	x	4,0	ÖP/m ²	=	672	ÖP
Pfg 1,3,4	4.502 m ²	x	8,0	ÖP/m ²	=	36.016	ÖP
Feldweg	874 m ²	x	4,0	ÖP/m ²	=	3.496	ÖP
Fläche Bestand, ohne Bewertung	961 m ²	x	0,0	ÖP/m ²	=	0	ÖP
Summe nach dem Eingriff	39.780 m²					88.635	ÖP

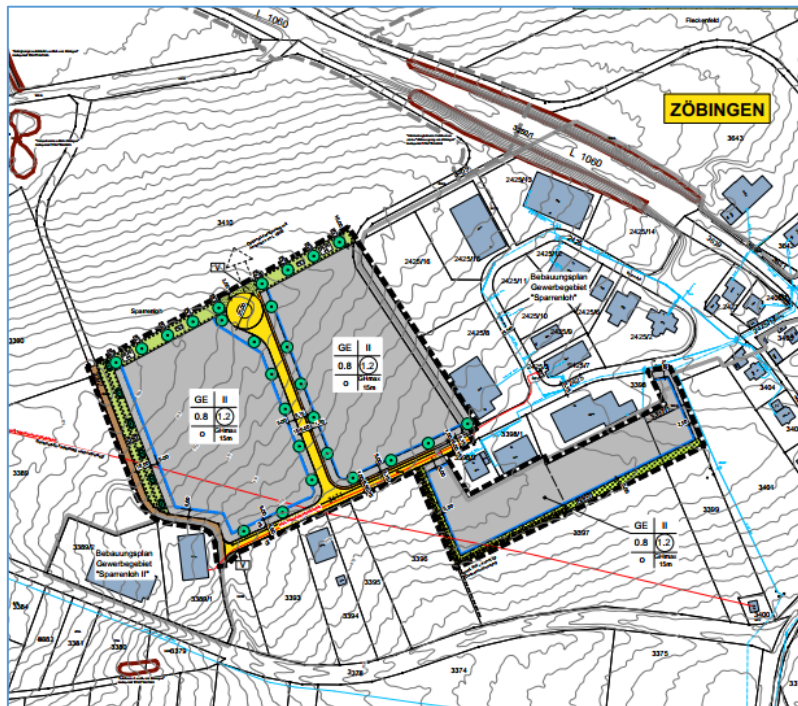
Kompensationsbedarf aus der Bodenschutzfachlichen Bewertung	361.845 ÖP	-	88.635	ÖP	=	273.210	ÖP
--	-------------------	----------	---------------	-----------	----------	----------------	-----------

Artenschutzrechtliche Untersuchung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

zum Bebauungsplan

„Sparrenloh III“

in der Gemeinde Unterschneidheim - Zöbingen



Kirchheim, den 07. Juli 2022

Dipl. Biol. Karin & Martin Weiß

Brühlstr. 50

73467 Kirchheim / Ries



1. Aufgabenstellung

Das vorliegende Gutachten dient der artenschutzrechtlichen Prüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das geplante Gewerbegebiet "Sparrenloh III" in der Gemeinde Unterschneidheim, Ortsteil Zöbingen.

Die Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung wurde an das Büro Weiß & Weiß im März 2022 vergeben.

Das geplante Gewerbegebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Zöbingen und grenzt im Osten an das Gewerbegebiet Sparrenloh und im Südwesten an das Gewerbegebiet Sparrenloh II an. Es schließt quasi die Lücke zwischen den beiden Gewerbegebieten.

Die gesetzliche Grundlage für die saP gibt der § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG vor, in dem Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten zusammengestellt sind.

2. Methode

Der Schwerpunkt der Untersuchungen diente der Erfassung der Feldlerche, die als typischer Offenlandvogel im Gebiet erwartet werden konnte. Begehungen erfolgten an drei Terminen:

Begehungstermin	Wetter
12.04.2022 – (16° - 16 ⁴⁵)	Sonnig, trocken, leichter Wind
22.04.2022 – (10° - 11°)	Sonnig, nicht bedeckt, fast windstill
09.05.2022 – (8° - 9°)	Sonnig, windstill, ca. 12°C.

Untersuchungsraum war das Eingriffsgebiet selber sowie das funktional zugeordnete Umfeld, der Bereich, in dem Auswirkungen durch die Wandlung in ein Gewerbegebiet noch erwartet werden können. Es wurde ein Bereich von 100 m rund um Sparrenloh III als funktionales Umfeld definiert. Die Definition orientiert sich am Verhalten der Feldlerche als Vertreter der Offenland-Brutvögel, die von vertikalen Strukturen, wie sie auch im Gewerbegebiet zu finden sind, etwa 100 m Abstand hält.

3. Beschreibung des Bestandes

3.1. Schutzgebietskulissen im Umgriff des künftigen Bebauungsplangebietes

Im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Schutzgebiete; weder ist das Planungsgebiet als Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturdenkmal, FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet geschützt, noch grenzen Schutzgebiete an oder liegen in näherem Umfeld. In einer Entfernung von mehr als 100 m liegen einige Heckenzüge, z.B. entlang der L 1060 und im Gewann „Vordere Heide“. Ebenfalls über 100 m entfernt ist eine Magere Flachland-Mähwiese (LRT 6510), die Teil einer Streuobstwiese ist. Dieser Wiesenbereich ist so artenreich und gut ausgestattet, dass er gesetzlich geschützt ist. Die gesamte Streuobstwiese, auch der Teil mit einer weniger artenreichen Krautschicht, unterliegt nach § 33a NatSchG als Streuobstwiese ebenfalls einem gesetzlichen Schutz.

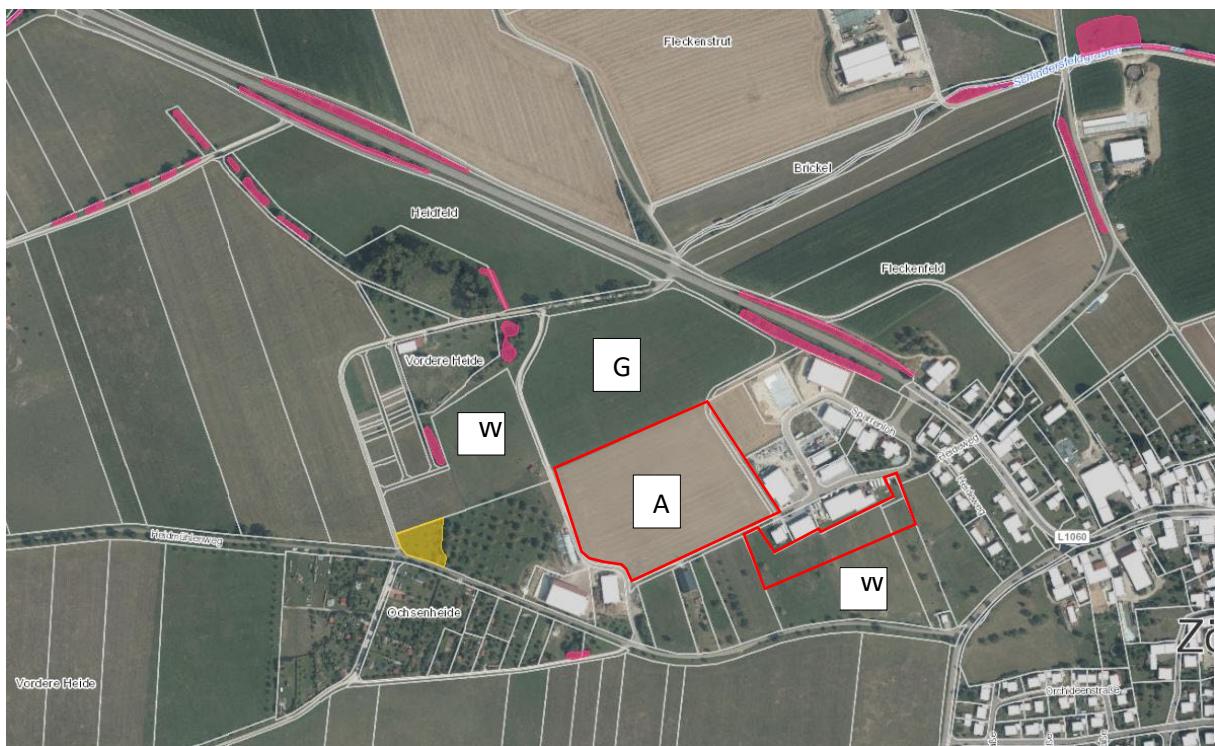


Abbildung 1: Das geplante Gewerbegebiet Sparrenloh III ist rot umrahmt dargestellt. Die kartierten Biotope sind flächig rosa angelegt und die kartierte Flachland-Mähwiese gelb (Quelle: Datendienst der LUBW). Die nordwestliche Teilfläche des geplanten Gewerbegebietes ist in Ackernutzung (A), die südöstliche ist eine Weide (W). Im Norden grenzt das Planungsgebiet an ein Grünland, das gemäht wird (G), im Nordwesten an eine Weide (W).

3.2. Struktur des Bestandes im Geltungsbereich des BP Sparrenloh III

Das Planungsgebiet liegt auf etwa 510m NN und ist schwach nach Süden geneigt.

Planungsraum: Das geplante Gewerbegebiet ist aktuell überwiegend in ackerbaulicher Nutzung (Flst. 3410, südliche Hälfte) und kann hier als Biotoptyp „Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (37.11)“ eingestuft werden.

Auf dem Ackerschlag Flst. 3410 wurde 2022 Wintergetreide angebaut, intensiver Ackerbau, nahezu ohne Unkrautbesatz, mit Spritzgassen. Das im Norden angrenzende Grünland auf dem gleichen Flurstück ist artenarm, grasdominiert (Wiesen-Fuchsschwanz), mit hohem Löwenzahn-Anteil. Es ist leicht nach Norden geneigt.

Der östliche Ausläufer des Planungsgebietes (Flst. 3397 & 3399) wird aktuell als Pferdeweide genutzt. Die Struktur des Grünlands ist über die Beweidung geprägt, mit offenen Bodenstellen und Trittstellen, in denen z.B. das Frühlings-Hungerblümchen (*Erophila verna*) im April reichlich vorkommt. Die Weide kann als Fettweide angesprochen werden. Sie ist grasdominiert, mit Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), reichlich Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Rotklee (*Trifolium pratense*) und Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*). Innerhalb der Weide steht ein kleiner, jüngst gepflanzter Baum. Die beiden Bäume an der westlichen Grenze von Flst. 3397, die auf dem Luftbild noch zu erkennen sind, sind abgängig.



Abbildung 2: Pferdeweide im Planungsraum, südlich von Sparrenloh, am 22.04.2022. Die ehemaligen Baumstandorte sind an den offenen Bodenstellen noch erkennbar.

Umgebung des Planungsraumes: Die Nutzung in der Umgebung des geplanten Gewerbegebietes Sparrenloh III war 2022 sehr kleinteilig und divers: Pferdeweiden, Gewerbegebiete, Kleingartenanlage, artenarme Grünländer und Streuobstwiesen.

3.3. Avifauna

Angesichts der fehlenden Gehölzstrukturen und Brachen / Hochstaudenfluren im Untersuchungsgebiet konnte lediglich mit dem Vorkommen von Feldvögeln gerechnet werden.

Die Feldlerche konnte am 12.4.2022 reviermarkierend über dem Ackeranteil von Flst. 3410 beobachtet werden (singend und aufsteigend). Bei einer Kartierung am 22.4.2022 wurde die Feldlerche hier nicht bestätigt. Ebenso gelang kein Nachweis am 9.5.2022. SÜDBECK ET AL. (2005) gibt vor: „Bedingung für Brutverdacht: zweimal singendes Männchen im Abstand von mindestens 7 Tagen.“ Insofern ist nach SÜDBECK ET AL. (2005) nicht von einem Revier der Feldlerche auszugehen. In dem Grünlandanteil von Flst. 3410 konnten zu keinem Termin Feldlerchen beobachtet werden und erwartungsgemäß auch nicht in der Pferdeweide.

Tabelle 1: Beobachtete Vogelarten im Planungsraum Sparrenloh III

Art deutsch	Art latein.	Status	RL BW
Bachstelze	Motacilla alba	Nahrungsgast	-
Buchfink	Fringilla coelebs	Nahrungsgast	-
Feldlerche	Alauda arvensis	Nahrungsgast	3
Mäusebussard	Buteo buteo	Überflug	-
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	Nahrungsgast, Brutvogel in den umgebenen Hecken	-
Ringeltaube	Columba palumbus	Nahrungsgast	-
Rotmilan	Milvus milvus	Überflug	-
Star	Sturnus vulgaris	Nahrungsgast	-
Wacholderdrossel	Turdus pilaris	Nahrungsgast	-

Brutpaare der Feldlerche: Die Feldlerche konnte im Gebiet Sparrenloh III mitsamt einem Umfeld von 100 m Radius nicht als Brutvogel nachgewiesen werden. Es fehlen Kleinstrukturen wie Feldraine, Graswege, das Grünland ist zu dicht und wüchsig, die Ackerbewirtschaftung zu intensiv und der Abstand von vertikalen Strukturen nicht optimal.

3.4. Sonstige Arten des Anhangs der FFH-Richtlinie

Im Bereich des Planungsgebietes und in dessen weiterem Umfeld kommen keine europarechtlich geschützten Pflanzenarten vor. Somit hat der § 44 Abs.1 (4) BNatSchG keine Relevanz.

Es können im Geltungsbereich des BP und in seinem funktionellen Umfeld aufgrund der strukturellen Ausstattung keine weiteren Arten des Anhangs der FFH-Richtlinie vermutet werden und wurden auch nicht beobachtet.

4. Wirkungen des Vorhabens

Es wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Arten nachgewiesen und sie können angesichts der Lage im Raum und der strukturellen Ausstattung auch nicht erwartet werden.

Somit kommt der Verbotstatbestand des § 44 nicht zum Tragen.

- **Tötungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
- **Störungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)
- **Schädigungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)

5. Maßnahmen / Ergebnis

Im Planungsgebiet sind keine Maßnahmen zu ergreifen, um die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu umgehen.

6. Literatur

- BAUER, H.-G., BOSCHERT, M., FÖRSCHLER, M., HÖLZINGER, J., KRAMER, M., UND MAHLER, U. (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 6. Fassung. Stand 31.12.2013. Naturschutzpraxis, Artenschutz 11. (Hrsg. LUBW, Karlsruhe)
- BREUNIG, TH. & S. DEMUTH (1999): Verschollene und gefährdete Pflanzen in Baden-Württemberg – Rote Liste der Farne und Blütenpflanzen (Pteridophyta et Spermatophyta).-Naturschutz-Praxis Artenschutz 2; 3-, neu bearbeitete Fassung.
- CIMIOTTI, D., HÖTKER, H., SCHÖNE, F. (2011): Projekt 1000 Äcker für die Feldlerche des Nabu Deutschland in Kooperation mit dem Deutschen Bauernverband – Abschlussbericht, Projektbericht für die DBU.
- HÖLZINGER, J., BAUER, H.-G., BERTHOLD, P., BOSCHERT, M. (2014): Rote Liste und kommentiertes Artenverzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs, 5. Fassung. Stand 31.12.2004, LfU; Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW (2010): Im Portrait – die Arten und Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie, 4. Auflage.
- LFU (Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg) (1997): Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten, 2. Auflage. Fachdienst Naturschutz – Allgemeine Grundlagen. Karlsruhe.
- OELKE, H. (1968): Wo beginnt bzw. wo endet der Biotop der Feldlerche? J. Ornithol. 109: 25-29
- SCHÖBEL, S. (2016): Brutrevierdichten der Feldlerche (*Alauda arvensis*) in Wintergetreidefeldern mit verschiedenen Reihenabständen im Raum Hohenzieritz (Landkreis Mecklenburgische Seenplatte); Bachelorarbeit, Neubrandenburg.
- SÜDBECK, P., ANDRETTKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K., SUDFELDT, C. (Hrsg.; 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.