



**Umweltbericht**  
mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung  
zum

**Bebauungsplan**  
**„Geislingen IV –**  
**1. Änderung“**

# Gemeinde Unterschneidheim

## BEBAUUNGSPLAN „GEISLINGEN IV“ – 1. ÄNDERUNG

### Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

#### Inhaltsverzeichnis

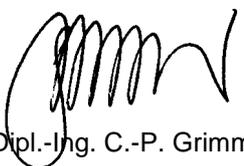
	<u>Seite</u>
1. INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	2
1.1 Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes	3
1.1.1 Umweltbericht	3
1.2 Übergeordnete Planungen	3
1.2.1 Flächennutzungsplan	3
1.2.2 Schutzgebiete	3
1.2.3 Bebauungsplanung	4
1.3 Umsetzung der planerischen und gesetzlichen Vorgaben	4
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	4
2.1 Schutzgut Pflanzen und Tieren	4
2.2 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	6
2.3 Schutzgut Boden	7
2.4 Schutzgut Wasser	10
2.5 Schutzgut Luft und Klima	11
2.6 Schutzgut Mensch und Kultur	11
3. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTWIRKUNGEN	12
3.1 Planinterne Kompensationsmaßnahmen	12
3.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	12
3.3 Eingriffs- Ausgleichsbilanz des Bebauungsplanes	14
4. VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSGEBOT	16
5. PRÜFEN VON PLANUNGSALTERNATIVEN	16
6. MONITORING	16
6.1 Inhalte des Monitorings	17
6.2 Zeitlicher Ablauf des Monitorings	17
7. ZUSAMMENFASSUNG	18

Anlage: Bestandsplan (Verkleinerung o.M.)  
Ausgleichsmaßnahme „Gewässerrenaturierung auf Fl.St.Nr. 348, 341 u.  
336/1“ (Lageplan-Verkleinerung o.M.)

Aufgestellt:

Ellwangen, den 24.10.21012 / 21.02.2013

**GRIMM ■ INGENIEURE**



Dipl.-Ing. C.-P. Grimm

Ausgefertigt:

Unterschneidheim, den

**GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM**

**NIKLOLAUS EBERT**

Bürgermeister

## 1. INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

---

### **Anlass und Ziel**

Die Gemeinde Unterschneidheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Geislingen IV – 1. Änderung“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von Wohnbauflächen in Geislingen, einem Teilort der Gemeinde Unterschneidheim zu schaffen. Der Bedarf an Wohnbaufläche ist gegeben.

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

### **Alternativen**

Bei vorliegender Maßnahme handelt es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes. Zu diesem rechtskräftigen Bebauungsplan wird mit der vorliegenden Planung eine Alternative geschaffen. Die Größe der bebaubaren Flächen, die Anzahl der geplanten Wohngebäude sowie die grundsätzliche Lage der beiden Planungsalternativen korrespondiert. Der Zuschnitt, die Abgrenzung, die Erschließungsanlagen und die Erweiterbarkeit des Plangebiets sind jedoch grundsätzlich unterschiedlich.

Im Vorfeld wurden weitere Planungsalternativen am gleichen und an anderen Standorten untersucht und abgewogen. Unter Berücksichtigung der ökologischen und ökonomischen Belange erwies sich der plangegegenständliche Standort als der insgesamt günstigste.

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

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Geislingen, einem östlichen Teilort der Gemeinde Unterschneidheim. An einem ausgeprägten Südhang erstreckt sich das Gebiet auf ca. 270 m Länge in Ost-West- und ca. 90 m in Nord-Süd-Richtung.

Im Süden grenzt das Bebauungsplangebiet direkt an ein vorhandenes Wohngebiet an. Im Westen und Norden stellt das Plangebiet den Abschluss des Siedlungskörpers dar und bildet damit den Übergang zur freien Landschaft. Im Osten grenzt das Plangebiet an den Rohrwiesenweg an, der in Nord-Süd-Richtung verläuft und die Qualität eines landwirtschaftlichen Hauptwirtschaftsweges aufweist.

### **Inhalt des Bebauungsplanes**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit insgesamt 16 Baugrundstücken ausgewiesen. Eine Randbegrünung des Gebiets soll das Plangebiet ökologisch und gestalterisch in die Landschaft einbetten. Im Bereich der Randeingrünung sind Flächen für die Ableitung und die Rückhaltung von Außengebietswasser (Hochwasserschutz) enthalten.

### **Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung der Wohnbaufläche erfolgt über eine in West-Ost-Richtung verlaufende, beidseitig angebaute Erschließungsstraße. Die geplante Erschließungsstraße bildet mit der bestehenden Straße Hoheneich eine Ringschließung.

### **Ver- und Entsorgung**

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

### **Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha, die sich wie folgt aufteilt:

Wohnbaufläche Fläche	1,39 ha
Öffentliche Verkehrsflächen (versiegelt)	0,24 ha
Verkehrsgrünflächen	0,03 ha
<u>Öffentliche Grünflächen</u>	<u>0,78 ha</u>
Gesamtfläche des Plangebietes	2,44 ha

Von den v.g. 2,4 ha sind bereits ca. 1,0 ha durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Geislingen IV“ überplant

## **1.1 Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes**

### **1.1.1 Umweltbericht**

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

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

In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

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

## **1.2 Übergeordnete Planungen**

### **1.2.1 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterschneidheim ist das Plangebiet nur teilweise als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

### **1.2.2 Schutzgebiete**

Im Plangebiet selbst sind keine Fauna-Flora-Habitat, Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Ebenfalls liegen keine Naturdenkmale oder Biotope nach § 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg innerhalb des

Geltungsbereiches. Im Westen grenzt das nach § 32 NatSchG besonders geschützte Biotop Nr. 171251368142 („Feldhecke nördlich von Geislingen“) an das Plangebiet an.

### 1.2.3 Bebauungsplanung

Der östliche Teil des vorliegenden Bebauungsplanes ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Geislingen IV“ 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 integrierte 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.

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

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

mit:

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

### 2.1 Schutzgut Pflanzen und Tieren

#### Flora und Biotopstruktur

Die rechnerische Bilanzierung basiert auf dem Leitfaden zur Biotoptypenbewertung Baden-Württemberg, herausgegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (abgestimmte Fassung August 2005). Im vorliegenden Umweltbericht wurde für die Bestandsbewertung das Standardmodul verwendet, für die Bewertung der Planung kam das Planungsmodul zum Einsatz.

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

Die Fläche des Bebauungsplanes „Geislingen IV – 1.Änderung“ wird derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Ackerfläche intensiv genutzt (vgl. beiliegender Bestandsplan). Busch- und/oder Baumgruppen sind innerhalb der Fläche des

Geltungsbereiches nicht vorhanden. Ebenso sind keine Wasser- oder Feuchtflächen im Bestand erkennbar.

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

### Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die artenschutzrechtlichen Belange zu überprüfen.

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen. Auf diesen landwirtschaftlichen Flächen sind keine Anzeichen von Vorkommen geschützter Arten erkennbar. Das betreffende Plangebiet besitzt keine Bedeutung als Brut-, Lebens- und/oder Nahrungsstätte für geschützte Arten.

Eine Relevanz des gesamten Plangebietes bezüglich geschützter Arten und deren Lebensräume ist damit nicht gegeben - Maßnahmen zum Erhalt von geschützten Arten nach § 42 BNatSchG sind dementsprechend nicht erforderlich.

Zusammenfassend lässt sich der Ist-Zustand wie folgt bewerten:

### BESTAND

Biotoptyp	Nr.	Grundwert	Biotopwert	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bilanzwert
Straße und Dächer	60.20	1	-	389	389
Acker	37.10	4	-	21.687	86.748
Wegseitengrün	33.50	4	-	1.762	7.048
Grasweg	60.25	6	-	588	3.528
<b>Summe</b>				<b>24.426</b>	<b>97.713</b>

Tabelle 1: Erfassung und Auswertung der Biotopstrukturen im Ist-Zustand („vorher“)

Bei Realisierung des Bebauungsplanes stellt sich die Bewertung des Plangebiets wie in Tabelle 2 aufgeführt dar:

**PLANUNG**

Biototyp	Nr.	Grundwert	Biotopwert	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bilanzwert
versiegelte Flächen (Baufläche)	60.10	1	-	5.568	5.568
Hausgarten	60.60	6		8.352	50.112
Straßen und Wege	60.21	1		2.390	2.390
Grünland (intensiv)	33.60	6	-	315	1.890
Grünfläche als Fettwiese mittlerer Standorte mit Baumgruppen (13+3)	33.52	16		5.200	83.200
Nasswiese	33.20	19		2.601	49.419
<b>Summe</b>				<b>24.426</b>	<b>192.579</b>

Tabelle 2: Auswertung der Biotopstrukturen bei Realisierung des Bebauungsplanes („nachher“)

**2.2 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

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

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die unmittelbar angrenzende bestehende Bebauung besitzt das Plangebiet eine nur sehr eingeschränkte Erholungsfunktion.

Insgesamt wird das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung mit der Stufe D (2) bewertet, entsprechend 4,8 haWE bei einer Fläche von 2,4 ha.

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Bebauungsplanes durch die Randeingrünung positiv verändern. Die Baukörper werden zwar weiter nach Norden rücken, der eingegrünte Abschluss des Siedlungsrandes wird die Siedlungsfläche jedoch landschaftsverträglicher abrunden als bisher.

Durch die naturnahen Gehölzstrukturen am nördlichen und westlichen Ortsrand wird ein harmonischer Übergang vom Siedlungsrand zum Offenland geschaffen. Die Wertigkeit wird für die Zukunft unverändert mit Stufe D bzw. 4,8 haWE eingeordnet.

Für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung wird damit ein planinterner Ausgleich erzielt.

## 2.3 Schutzgut Boden

### Allgemeines

Das Schutzgut Boden wird durch eine Überplanung in seiner Leistungsfähigkeit und Schutzbedürftigkeit beeinflusst. Hierbei kann das Schutzgut Boden prinzipiell bezüglich folgender Funktionen beeinträchtigt werden:

- Standort für Kulturpflanzen
- Standort für natürliche Vegetation
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe

Die vorstehenden Kriterien werden in Anlehnung an den Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit (Heft 31) separat betrachtet.

Die Überbauung des Plangebiets ist bei einer GRZ von 0,4 grundsätzlich mit einer Versiegelung von Bodenflächen verbunden. In den versiegelten Bereichen werden sämtliche Bodenfunktionen dauerhaft unterbunden bzw. auf ein Minimum zurückgeführt.

Aufgrund der Bebauung mit Gebäuden und Verkehrsanlagen ist mit einem hohen Maß an Oberbodenüberschuss zu rechnen.

Durch die Bau- und Erschließungsarbeiten kommt es zu Bodenverdichtungen, Abgrabungen und Umschichtungen. Ebenso werden bei der Realisierung der Einzelbauvorhaben Umlagerungen, Auffüllungen oder Abgrabungen notwendig, um bei der vorhandenen Topographie die Wohnbauten und die Erschließungsanlagen herstellen zu können. Von einem Erdmassenausgleich innerhalb der Bauflächen kann nicht zwangsläufig ausgegangen werden.

Das Schutzgut Boden wird durch die Planung verletzt. Eine nachhaltige Verschlechterung der Bodenfunktionen wird durch die Versiegelung eintreten. Ein Funktionsverlust des Bodens aufgrund seiner Verdichtung und Umlagerung ist zu erwarten.

Andererseits wird der bisherige Nährstoffeintrag durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung reduziert sowie der Eingriff auf das Schutzgut Boden durch die festgesetzte maximale Bodenversiegelung von 0,4 (entsprechend der Grundflächenzahl) im Rahmen gehalten.

### Bodenpotenzial und Bodennutzung

Die Fläche des Plangebietes ist derzeit nahezu vollständig unversiegelt und unbefestigt. Die Flächen werden derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.

Zusammenfassend können die Bodenfunktionen wie folgt bewertet werden (von 1=sehr gering bis 5=sehr hoch):

<b>Schutzgutfunktion</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Bewertungszahl</b>
Standort für Kulturpflanzen	mittel	3
Standort für die natürliche Vegetation	gering	2
Filtervermögen für Schadstoffe	hoch	4
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel	3

Im Einzelnen wird nachfolgend auf die vier Schutzgutfunktionen eingegangen:

### **Leistungsfähigkeit als Standort für Kulturpflanzen**

*‘Die Leistungsfähigkeit eines Bodens/Standortes als „Standort für Kulturpflanzen“ wird durch die natürliche Ertragsfähigkeit bestimmt, wobei eine hohe Ertragsfähigkeit als hohe Leistungsfähigkeit bewertet wird. Die Leistungsfähigkeit wird aus Kenngrößen des Wasserhaushalts (bodenkundliche Feuchtstufen) abgeleitet.’*

(Quelle: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Teil A)

Die Böden der Planfläche werden in die Bewertungsklasse mit Ackerzahlen von 41 - 60 eingeordnet. Bestimmt durch die Ackerzahlen ordnet sich das Plangebiet beim Kriterium ‘Standort für Kulturpflanzen’ in die Bewertungsklasse 3 ein (mittlere Wertigkeit). Für eine Plangebietsgröße von 2,4 ha ergibt sich bei der Wertstufe 3 ein notwendiger Ausgleich von 7,2 haWE.

Durch den Bebauungsplan können ca. 0,8 ha Fläche versiegelt werden (Bauflächen und Verkehrsflächen). Das Schutzgut Boden als Standort für Kulturpflanzen besitzt dann nur noch die Wertigkeit Stufe 1, dies entspricht 0,8 haWE. Die restliche Fläche des Plangebietes (1,6 ha) ist für Kulturpflanzen ebenfalls nicht mehr oder nur sehr eingeschränkt nutzbar. Bei einem Wertfaktor von 1 ergibt sich insgesamt ein Ausgleich von 2,4 haWE.

Damit liegt für das Schutzgut Boden als Standort für Kulturpflanzen ein Defizit von 4,8 haWE vor.

### **Leistungsfähigkeit als Standort für natürliche Vegetation**

*‘Die Leistungsfähigkeit eines Bodens / Standortes als „Standort für die natürliche Vegetation“ wird durch die Ausprägung der Standorteigenschaften, deren flächenhaftes Vorkommen (Seltenheit/Häufigkeit) und der Hemerobie des Bodens bestimmt. Mit hoher Leistungsfähigkeit bewertet werden Böden mit extremer Ausprägung von Standorteigenschaften (trocken, feucht / nass, nährstoffarm), da diese Böden günstige Voraussetzungen für besonders schutzwürdige (spezialisierte und i. allg. auch seltene) Pflanzengesellschaften bieten. Ebenfalls hoch bewertet werden Böden mit seltener Ausprägung der Standorteigenschaften innerhalb des Betrachtungsraumes und Standorte mit geringer Hemerobiestufe (geringe Veränderung als Folge von menschlichen Eingriffen).’*

(Quelle: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Teil A)

Die bisherige ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung bietet für die natürliche Vegetation keinen günstigen Standort. Die Bewertung des Schutzgutes „Standort für natürliche Vegetation“ erfolgt gemeinsam mit den Parametern des Naturschutzes (Schutzgut „Pflanzen und Tiere“) – eine separate Bilanzierung erfolgt nicht.

### **Leistungsfähigkeit als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf**

*‘Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ wird durch das Aufnahmevermögen (mögliches Infiltrationsvermögen) von Niederschlagswasser und die Abflussverzögerung bzw. –verminderung (mögliche Speicherleistung) bestimmt. Diese Leistungsfähigkeit wird aus den Kenngrößen Wasserleitfähigkeit bei Sättigung und nutzbare Feldkapazität in Verbindung mit der Luftkapazität abgeleitet. Eine Wasserspeicherung im Untergrund kann qualitativ einbezogen werden.’*

(Quelle: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Teil A)

Für das Plangebiet kann aufgrund der ausgeprägten Geländeneigung maximal die Bewertungsklasse 3 (mittlere Wertigkeit) für das Kriterium *‘Ausgleichskörper im Wasserkreislauf’* abgeleitet werden. Dies ergibt bei einer Plangebietsgröße von 2,4 ha einen notwendigen Ausgleich von 7,2 haWE.

Im Bereich der versiegelten Flächen des Plangebietes verringert sich die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Im restlichen Plangebiet wird die Speicherkapazität des Bodens durch Begrünungs- und Hochwasserrückhaltmaßnahmen um eine Wertstufe gesteigert.

Die versiegelten Flächen von 0,8 ha erzielen eine Wertstufe = 1. Im restlichen Plangebiet (1,6 ha) steigern Anpflanzungen die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf um eine Wertstufe auf Wertstufe 4, daraus ergibt sich ein anrechenbarer Ausgleich von 7,2 haWE.

Damit liegt für das Schutzgut Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf eine ausgeglichene Bilanz vor.

### **Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe**

*‘Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als „Filter und Puffer für Schadstoffe“ wird für drei Schadstoffgruppen abgeleitet. Bestimmende Elemente der Leistungsfähigkeit eines Bodens als „Filter und Puffer“ sind die Kenngrößen der Bodenbeschaffenheit, die die Mobilität von anorganischen Schadstoffen, die Mobilität und die Abbauleistung von organischen Schadstoffen und die Säurepufferkapazität in Böden maßgeblich bestimmen. Dabei weisen die Böden eine hohe Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe auf, welche Schadstoffe aus dem Stoffkreislauf entfernen, zurückhalten und ggf. abbauen (organische Schadstoffe) und welche eine hohe Säurepufferkapazität aufweisen.’*

Eine wesentliche Funktionseinschränkung des Bodens hinsichtlich seiner Eigenschaft als Filter und Puffer für Schadstoffe ist zu erwarten. Die überbauten Bereiche bieten durch den Eingriff keine Filter- und Pufferfunktionen mehr. Die Freiflächen lassen aufgrund der anzunehmenden gärtnerischen Pflege und der ständigen Begrünung eine mindestens gleichwertige Puffer- und Filterfunktion erwarten.

Das Plangebiet kann im Ist-Zustand in die Bewertungsklasse 4 für das Kriterium Filter und Puffer für Schadstoffe eingeordnet werden. Dies ergibt bei einer Plangebietsgröße von 2,4 ha einen notwendigen Ausgleich von 9,6 haWE.

Durch den Bebauungsplan wird eine Versiegelung von 0,8 ha ermöglicht. Diese Fläche besitzt eine sehr geringe bis keine Filter- und Pufferfunktion mehr (Wertstufe 1). Im restlichen Plangebiet erhöhen Anpflanzungen die Leistungsfähigkeit um eine Wertstufe. Das restliche Plangebiet (Fläche 1,6 ha) erzielt bei der Wertstufe von 5 damit einen planinternen Ausgleich von 8,8 haWE.

Damit liegt für das Schutzgut Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe ein Defizit von 0,8 haWE vor.

## 2.4 Schutzgut Wasser

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

### **Oberflächenwasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Einleitung des gesammelten Oberflächenwassers über die Kanalisation in den nächstgelegenen Vorfluter erfolgt nach vorheriger Pufferung in geeigneten Regenwasserrückhaltezysternen bzw. über Rückhalte mulden (Außenbereichswasser). Die Wertigkeit des Oberflächenwassers wird durch die Ableitung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers in die Mischwasserkanalisation beeinträchtigt. Allerdings wird der Oberflächenabfluss durch die extensiven Gehölzpflanzungen und durch die Anlage von Mulden und Vertiefungen wesentlich reduziert. Die Grundwasserneubildung wird gefördert, der Oberflächenabfluss verringert.

Für die Planrealisierung wird - ebenso wie für den Bestand - die Wertigkeit damit für das Teil-Schutzgut Oberflächenwasser für das gesamte Plangebiet mit gering (Stufe D) eingestuft. Bezüglich des Teilschutzgutes Oberflächenwasser ist der Eingriff innerhalb des Plangebietes als ausgeglichen zu betrachten.

### **Grundwasser**

Die Retentionsfähigkeit für Oberflächenwasser ist aufgrund der geologischen und topografischen Eigenschaften als gering einzustufen. Vorbelastungen ergeben sich aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, so ist hier von regelmäßiger Nährstoffzufuhr und von Pflanzenschutzmitteleinträgen ins Grundwasser auszugehen.

Durch die geplante Bebauung kommt es einerseits zur Versiegelung von Flächen, auf denen die Versickerung von Niederschlagswasser und somit auch die Grundwasserneubildung unterbunden werden. Andererseits wird durch die Anlage von Rückhalte mulden im Norden und Westen des Plangebietes die Grundwasseranreicherung gegenüber dem Ist-Zustand verbessert.

Eine Belastung von Grundwasser durch Schadstoffeintrag ist nicht zu erwarten, da eine Versickerung von verunreinigtem Oberflächenwasser nicht geplant ist.

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

Insgesamt wird im Plangebiet für das Teilschutzgut Grundwasser, für das Teilschutzgut Oberflächenwasser und damit für das Schutzgut Wasser insgesamt eine ausgeglichene Bilanz erzielt.

## **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.

Das Plangebiet besitzt als landwirtschaftliche Nutzfläche naturgemäß ein hohes Kaltluftentstehungspotential.

Das Plangebiet besitzt angesichts der ausgeprägten Reliefenergie (Südhang) klimatologisch gesehen eine Wertigkeit der Stufe B (4 Wertpunkte). Die Bestands-Wertigkeit wird für das relevante Plangebiet mit  $2,4 \text{ ha} \times 4 = 9,6 \text{ haWE}$  eingestuft.

Bei einer Realisierung des Bebauungsplanes sind klimatologische Auswirkungen in geringem bis mittlerem Umfang zu erwarten. Die geplante Bebauung wird zwangsläufig eine Verschlechterung des Kleinklimas bewirken. Insbesondere die freistehenden Dachflächen, aber auch die in Südhanglage entstehenden Verkehrsflächen werden zu einer Erwärmung führen. Klimatologisch positiv zu werten ist die Randeingrünung mit Baum- und Buschgruppen. Außerdem werden die Hausgärten mit den entsprechenden Gehölzpflanzungen sich positiv auf das Kleinklima auswirken. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass bzgl. des Schutzgutes Luft und Klima die negativen Auswirkungen der Bebauung durch die planinternen Grünmaßnahmen ausgeglichen werden.

Für den Planzustand wird damit die unveränderte Wertigkeit des Schutzgutes Luft und Klima prognostiziert. Damit werden bei Realisierung des Vorhabens 9,6 haWE erreicht.

## **2.6 Schutzgut Mensch und Kultur**

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

Das Plangebiet grenzt im Süden an ein bestehendes Wohngebiet an.

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

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

Es liegt damit kein Defizit für das Schutzgut Mensch und Kultur vor.

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

---

#### **3.1 Planinterne Kompensationsmaßnahmen**

- a) Im Norden und Westen des Plangebietes wird eine ca. 0,78 ha große zusammenhängende öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die mit Pflanzgeboten belegt ist. Auf ihr soll eine extensive Grünfläche entstehen, die mit einheimischen, standorttypischen Hochstämmen und Sträuchern überstellt ist. Die Düngung oder Behandlung mit Schutzmitteln / Bioziden wird untersagt. Die Maßnahmen bewirken eine Aufwertung der Qualitäten hinsichtlich aller Schutzgüter. Zusätzlich werden kaskadenartige Mulden und Vertiefungen angelegt, in denen wechselfeuchte Zonen entstehen.

Durch die öffentliche Grünfläche wird das unmittelbar westlich angrenzende Biotop in seinem Bestand und in seiner Entwicklung nachhaltig vor schädlichen Einflüssen (Landwirtschaft, Bebauung, etc.) geschützt.

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

- b) Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Damit wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet auf das absolut notwendige Maß beschränkt und der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

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.

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

Vorstehend wird ausgeführt, dass insbesondere das Schutzgut „Boden – Standort für Kulturpflanzen“ durch die Maßnahme beeinträchtigt wird. Eine schutzgutinterne Kompensation wird grundsätzlich angestrebt.

Nach bisheriger Prüfung ist es jedoch nicht möglich für das Schutzgut Boden eine funktionale Kompensation durch die Entsiegelung von Flächen oder die Rekultivierung von Deponien oder Ablagerungen innerhalb des Gemeindegebietes zu realisieren.

Da ein Ausgleich innerhalb des Schutzgutes Boden damit nur schwer möglich sein wird, erfolgt ein „Übertrag“ des Kompensationsbedarfs in die übrigen Schutzgüter bzw. in die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Im Ergebnis wird es damit notwendig, schutzgutübergreifend Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes heranzuziehen, um den planimmanenten Eingriff kompensieren zu können.

Nach intensiven Bemühungen wird die folgend beschriebene Maßnahme auf den Flurstücken Nr. 348, 341 und 336/1 am südlichen Ortsrand von Geislingen durch die Gemeinde Unterschneidheim umgesetzt werden:

**„Gewässerrenaturierung auf FStNrn. 348, 341 und 336/1 in Geislingen“**

Auf einer Länge von ca. 325 m wird ein bestehender Gewässergraben renaturiert und wieder in seinen ursprünglichen Verlauf zurückverlegt. Der Graben verläuft derzeit geradlinig entlang eines Feldweges. Das Fließgewässer wird entsprechend seines natürlichen Verlaufes mäandrierend entlang des Geländetiefpunktes modelliert werden. Flachwasserzonen und überströmbare Uferbereiche werden angelegt. Die Renaturierung erfolgt auf einer Breite von ca. 17 m, so dass insgesamt eine Fläche von ca. 0,55 ha ökologisch gestaltet und aufgewertet wird.

Auf eine Bepflanzung der Uferbereiche wird in Abstimmung mit dem behördlichen Naturschutz weitestgehend verzichtet. Stattdessen soll sich am Gewässerrand die natürliche Vegetation eigenständig entwickeln.

Die teilweise vorhandenen Dränagen werden innerhalb der Renaturierungsflächen geschlossen / ausgebaut und damit die Flächen einer Wiedervernässung zugeführt.

Die Renaturierung erfolgt auf einer Länge von 325 m auf gemeindeeigenen Flurstücken. Die von der Renaturierungsmaßnahme betroffene Fläche beträgt ca. 0,55 ha.

Für die Maßnahmen werden artenschutzrelevante Lebensräume geschaffen (z.B. für Wiesenbrüter, Amphibien, etc.) - das Schutzgut Pflanzen und Tiere erfährt eine wesentliche Aufwertung. Für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird eine Aufwertung von 11 auf 28 Punkte in Ansatz gebracht. Von der Renaturierung ist eine Fläche von 5.525 m<sup>2</sup> betroffen, was einem Kompensationswert von 5.525 x (28-11) = 93.925 Punkten entspricht.

Das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung wird durch die Zurückführung des Gewässerlaufes in seinem natürlichen Zustand aufgewertet - insbesondere auch deshalb, weil die Maßnahme am südlichen Ortsrand von Geislingen realisiert wird und damit der Übergang zwischen Ortslage und freier Landschaft wesentlich verbessert wird. Die Wertigkeit wird um zwei Stufen erhöht. Angesetzt wird die Gesamtfläche von 0,55 ha, was einem Kompensationswert von 1,1 haWE entspricht.

Durch die geplante Gewässerrenaturierung werden die Schutzfunktionen sowohl des Grundwassers als auch des Oberflächenwassers verbessert. Der Nährstoffeintrag in das Grundwasser wird durch die entfallende landwirtschaftliche Intensivnutzung reduziert. Gleichzeitig wird die Retentionsfähigkeit erhöht, da die in geringem Umfang im Plangebiet vorhandenen Dränagen entfallen.

Das bestehende Fließgewässer wird durch die Renaturierung wesentlich aufgewertet: aus dem derzeitigen geradlinigen, geometrischen Bachlauf wird ein natürliches Fließgewässer mit sich ändernden Querschnitten, Uferböschungen, Verlandungszonen, etc.. Dem Gewässer wird zukünftig ausreichend Raum gegeben, um sich in seinem Verlauf und seiner Vegetation dauerhaft auf natürliche Weise entwickeln zu können. Insgesamt wird dem Schutzgut Wasser eine Steigerung um zwei Stufen zugeordnet. Bei einer Länge von 325 m und einer Breite von 17 m ergibt dies insgesamt einen Kompensationswert von 0,55 x 2 = 1,1 haWE.

Luft und Klima werden sich durch die Maßnahme nur in geringem Umfang verbessern. Durch die Wiedervernässung von Flächen und eine erhöhte Verdunstungsquote ist jedoch mit einer Veränderung des Kleinklimas im Renaturierungsgebiet zu rechnen. Es wird eine Steigerung um eine Stufe zugrunde gelegt, wodurch sich bei einer Gesamtfläche von 0,55 ha ein Kompensationswert von 0,55 haWE errechnet.

Für das Schutzgut Boden wird durch die geplante Maßnahme eine wesentliche Verbesserung der Bodenfunktionen: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter und Puffer für Schadstoffe erreicht. Zur Verbesserung des „Standort für Kulturpflanzen“ ist die vorgesehene Maßnahme nicht geeignet – diesbezüglich wird eher eine Verschlechterung erreicht. Im Ergebnis wird für die Bodenverbesserten Schutzgutfunktionen eine Erhöhung um 2 Wertpunkte (+1,1 haWE) und für beeinträchtigte Funktion eine Reduzierung um 3 Wertpunkte (-1,65 haWE) in Ansatz gebracht.

Das Schutzgut Mensch und Kultur erfährt durch die v.g. Renaturierungsmaßnahmen keine relevante Veränderung.

### 3.3 Eingriffs- Ausgleichsbilanz des Bebauungsplanes

Unter Berücksichtigung der oben genannten Bestandsbedingungen sowie der geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ergibt sich folgende Eingriffs-Ausgleichsbilanz für den Bebauungsplan „Geislingen IV-1.Änderung“:

	Pflanzen und Tiere (P = Biotoppunkte)	Landschaftsbild und Erholung	Boden - Standort für Kulturpflanzen	Boden - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Boden - Filter und Puffer für Schadstoffe	Wasser	Luft und Klima
	[P]	[haWE]	[haWE]	[haWE]	[haWE]	[haWE]	[haWE]
Bestand im Plangebiet	97.713	4,8	7,2	7,2	9,6	4,8	9,6
Plangebiet unter Berücksichtigung der planinternen Maßnahmen	192.579	4,8	2,4	7,2	8,8	4,8	9,6
Defizit im Plangebiet	+94.866	0	-4,8	0	-0,8	0	0
Ausgleichs- flächen extern	+93.935	+1,1	-1,65	+1,1	+1,1	+1,1	+0,55
Bilanz	+188.801	+1,1	-6,45	+1,1	+0,3	+1,1	+0,55

Tabelle 3: Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Der Eingriff konnte für die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“, „Landschaft und Erholung“, „Wasser“ überkompensiert werden, wohingegen für das Schutzgut Boden auch unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes keine Egalisierung erzielt werden kann.

Der Eingriff durch das Vorhaben wirkt sich vor allem negativ auf das Schutzgut Boden aus. Insbesondere der Eingriff in das Schutzgut „Boden - Standort für Kulturpflanzen“ kann durch die planinternen Ausgleichsmaßnahmen kaum abgemildert werden. Im weiteren Umkreis des Planungsraumes treten in der Regel immer gleichwertige oder höherwertige Böden als im Plangebiet auf. Die Teilschutzgüter des Schutzgutes Boden können in der näheren Umgebung in der Regel immer in die Bewertungsklasse 3 oder höher eingeordnet werden. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist deshalb im weiteren Umkreis an keiner anderen Stelle mit einem geringen Eingriff umzusetzen. Das in der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg genannte Maßnahmenbeispiel „Oberbodenauftrag“ würde hier keine Verbesserung bewirken.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zielen auf die Minimierung des Eingriffes ab, soweit dies mit der Planungsaufgabe vereinbar ist (durchgängige doppelseitige Erschließung, maximale Grundflächenzahl, wasserdurchlässige Stellplätze).

Bei Betrachtung der Summe aller Schutzgüter wird durch die geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes eine deutliche Verminderung des Eingriffes erreicht, durch die zusätzliche planexterne Maßnahme wird der Eingriff in der Summe ausgeglichen, wie nachfolgend bilanziert wird.

Die Schutzgüter werden in unterschiedlichen Einheiten quantifiziert. Deshalb ist es notwendig, eine plausible „Transformation“ zu definieren. Zur Bilanzierung zwischen den verschiedenen Schutzgütern wird vorgeschlagen, den in der Literatur häufig verwendeten Ansatz von 50.000 Biotopwertpunkten als Äquivalent für 1 haWE anzusetzen. Darüber hinaus könnte auf Basis der AAVO (Ausgleichsabgabeverordnung) ein monetärer Wert von 12.500 € je haWE (entsprechend 50.000€/4) bzw. 4 Wertpunkte je 1 € zugrunde gelegt werden.

Damit ergibt sich folgende integrierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für das gesamte Plangebiet:

	Pflanzen und Tiere (P = Biotoppunkte)	Landschaftsbild und Erholung	Boden	Wasser	Luft und Klima	Gesamtbilanz
in Wertpunkten [P]	+188.801	+55.000	-252.500	+55.000	+27.500	<b>+73.801</b>
in haWE	+3,78	+1,1	-5,05	+1,1	+0,55	<b>+1,48</b>

Tabelle 4: Gesamtbilanzierung

Durch die oben dargestellten Ausgleichsmaßnahmen wird der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in die Schutzgüter (mehr als) kompensiert.

#### **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 Maßnahmen abgeholfen werden:

- Anlage von großzügigen Grünstrukturen in den nördlichen und westlichen Randbereich der Bauflächen
- Bepflanzungsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Flächen

#### **5. PRÜFEN VON PLANUNGALTERNATIVEN**

---

Im Vorfeld wurden Standortalternativen untersucht. Dabei wurde auch die Reaktivierung innerörtlicher Brachflächen intensiv überprüft. Eine kurz- und mittelfristige Bebauung dieser innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen ist jedoch aufgrund der Grunderwerbsverhältnisse nicht realistisch. Die Verhandlungen und Gespräche mit den betroffenen Eigentümern führten nicht zum gewünschten Ergebnis einer Sanierung bzw. eines Rückbaues und einer Neubebauung der stillgelegten Gebäude im Ort.

An keinem anderen Standort in Geislingen 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 „Geislingen IV – 1.Änderung“ sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen.

## 6.1 Inhalte des Monitorings

im Zuge des Monitorings ist z.B. nachzuweisen,

- ob die angewandte Prüfmethode, die auf der Basis der Biotopbewertung als Indikator für alle Schutzgebiete eingesetzt wurde, für das Plangebiet und für die außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen die richtige Bewertung 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 öffentlichen Grünflächen und die Anpflanzungen auf öffentlichen und 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 realisiert?

Nach der Aufsiedelung des Plangebietes:

- sind die Pflanzgebote und grünordnerischen Maßnahmen entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan (siehe Ziffer 3.1) und die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes realisiert?
- wurde der Versiegelungsgrad eingehalten?
- können die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens getroffenen Prognosen bestätigt werden?

## 7. ZUSAMMENFASSUNG

---

Die Gemeinde Unterschneidheim beabsichtigt im Norden von Geislingen ein insgesamt 2,4 ha großes Wohnbaugebiet im Anschluss an eine bestehende Wohnsiedlung auszuweisen. Von den 2,4 ha sind bereits ca. 1,0 ha durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant.

Bei den zur Überbauung vorgesehenen Flächen handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen. Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Biotope nach §32 NatSchG werden durch den Bebauungsplan zwar nicht überplant, befinden sich jedoch in unmittelbarer Nähe.

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

Besonders geschützte Arten nach BNatSchG werden durch das geplante Bauvorhaben nicht nachteilig beeinträchtigt.

Durch die Anlage von Grünflächen und die Festsetzung von Pflanzgeboten innerhalb des Plangebietes wird eine Minderung des Eingriffs erreicht – insbesondere durch die Ausweisung einer großzügigen, öffentlichen Grünfläche reduziert sich der Eingriff.

Zudem ist zur Kompensation des Eingriffes eine ortsnahe Gewässerrenaturierung als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes verbindlich vorgesehen. In der Gesamtbetrachtung wird der Eingriff durch die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensiert.

Bei der Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an der Schaffung von Wohnbauflächen zum Erhalt junger Bevölkerungsgruppen in dem stark ländlich geprägten Teilort Geislingen 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 an keinem anderen Ort in dem Teilort Geislingen mit einem geringeren Umfang durchführbar.

Im Rahmen der Abwägung wird unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beinhalteten Eingriffs-Ausgleichbilanzierung festgestellt, dass der vorliegende Bebauungsplan den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes in ausreichendem Maße Rechnung trägt. Die dargestellten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind vom Vorhabensträger umzusetzen.