



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

**Begründung**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	Seite
1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	2
2. Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die Bauleitplanung,	2
3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung	3
4. Bestand und Topografie innerhalb und außerhalb des Plangebiets	5
5. Planinhalte	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.2 Städtebauliches Konzept	6
5.3 Maß der baulichen Nutzung	6
5.4 Bauweise	6
5.5 Dachformen und -gestaltung	7
5.6 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	7
6. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung	7
6.1 Verkehrserschließung	7
6.2 Abwasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung	8
6.3 Wasser-, Strom-, Telekom- und Breitbandversorgung	9
7. Umweltbericht – Grünordnung – Bodenschutz – Artenschutz	9
7.1 Umweltbericht	9
7.2 Grünordnerische Belange	10
7.3 Artenschutz	12
7.4 Bodenschutz	13
7.5 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	14
7.6 Fazit	14
8. Landwirtschaft	15
9. Lärmemissionen	15
10. Denkmalschutz - Archäologie	15
11. Abwägungsgebot	16
12. Angaben zur Planverwirklichung	16
12.1 Bodenordnung	16
12.2 Zeitliche Umsetzung	16
12.3 Erschließungskosten	17

Anlagen:           - Höhenplan Millenstraße (1 Blatt)  
                          - Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

<u>Aufgestellt:</u>	<u>Anerkannt:</u>
Ellwangen, 11.05.2016 / 27.01.2017	Unterschneidheim, 30.05.2016 / 13.02.2017
<b>GRIMM ■ INGENIEURE</b>	<b>GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM</b>
 Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm	<b>NIKOLAUS EBERT</b> Bürgermeister

## 1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Süden von Unterschneidheim (vgl. hierzu Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes) und schließt im Westen an das teilweise aufgesiedelte Gewerbegebiet „Millen I“ an. Im Süden und Norden bildet das Plangebiet den zukünftigen und abschließenden Siedlungsrand und damit den Übergang zur freien Landschaft. Im Westen ist langfristig eine Erweiterung der Gewerbebaufläche vorgesehen.

Das Plangebiet wurde durch die Flurneuordnung neu parzelliert. Das Flurneuordnungsverfahren wurde am 20.01.2009 rechtskräftig abgeschlossen. Folgende Flurstücke liegen ganz oder teilweise innerhalb des Geltungsbereiches: 4461,4464 und 4509

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 4461;

im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes 4461;

im Süden durch die südliche Grenze des Flurstückes 4461;

im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 4461.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,0 ha. Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in beiliegendem Lageplan dargestellt.

## 2. Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die Bauleitplanung, überörtliche Planung

Im Regionalplan Ostwürttemberg 2010 befindet sich das Plangebiet in einem schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (Plansatz 3.2.2. Regionalplan Ostwürttemberg). Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tannhausen mit den Gemeinden Stöttlen, Tannhausen und Unterschneidheim ist das hier gegenständliche Plangebiet „Millen II“ vollständig enthalten (vgl. „Auszug aus dem Flächennutzungsplan“ auf

dem zeichnerischem Teil des Bebauungsplanes). Im Ergebnis besteht ein gewisser Widerspruch zwischen Regionalplan und rechtskräftigem Flächennutzungsplan, der teilweise auf den „großen“ Maßstab der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2010 (M. 1:100.000) zurückzuführen ist, der im Detail zwangsläufig Interpretationsspielraum zulässt. Weder im Verfahren zum Flächennutzungsplan 2005 – 2020 noch bei der 1. Fortschreibung 2007 bezüglich der Erweiterung des „Gewerbegebietes Millen“ noch im Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Millen I“ wurde seinerzeit in den Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden auf diesen Umstand hingewiesen.

Die Gemeinde Unterschneidheim konzentriert ihre Gewerbebauflächen im Süden von Unterschneidheim. Dementsprechend wurde der Flächennutzungsplan fortgeschrieben und die Gewerbebaufläche „Millen“ in die vorbereitende Bauleitplanung übernommen.

Im Ergebnis wird der Bebauungsplan konsequenterweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung**

Um den Gewerbetreibenden am Ort sowie potenzielle Gewerbebetriebe von außerhalb in Unterschneidheim anzusiedeln und damit die Arbeitsplätze in diesem ländlich strukturierten Raum langfristig zu sichern bzw. zu erhöhen, weist die Gemeinde Unterschneidheim mit dem vorliegenden Bebauungsplan zusätzliche Gewerbeflächen aus.

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 entgegen zu wirken.

Die in Unterschneidheim noch zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen stellen sich in den verschiedenen Gebieten wie folgt dar:

- **Gewerbegebiet „Freibuck III“ in Unterschneidheim:**  
Die 3,2 ha große Baufläche ist ausschließlich als Optionsfläche der weiteren baulichen Entwicklung der Fa. Leitz, einem der größten Arbeitgeber am Ort, vorbehalten und steht somit nicht dem allgemeinen Bedarf zur Verfügung. Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.
- **Gewerbegebiet „Weidenfeldle – 2. Änderung und Erweiterung“ in Unterschneidheim:**  
Im Zuge dieses Bebauungsplanes wurde seinerzeit durch eine geringfügige Flächenerweiterung eine wesentliche, innerörtliche Nachverdichtung der Fa. ROKU Mechanik in Unterschneidheim erreicht. Die Flächen sind vollständig ausgesiedelt.
- **Gewerbegebiet „Oberschneidheim“ in Unterschneidheim:**  
Durch die vorhabenbezogenen Bebauungspläne Gewerbegebiet „Geißespan I“ und „Geißespan II“ wurde das Gewerbegebiet „Oberschneidheim“ entwickelt. Die insgesamt ca. 1,5 ha große Baufläche dient ausschließlich der Sicherung des bestehenden Betriebsstandortes incl. einer angemessenen Erweiterungsmöglichkeit des Erd- und Baggerbetriebes „Schimmele“.
- **Gewerbegebiet „Sparrenloh“ in Unterschneidheim-Zöbingen:**  
Im rechtskräftigen Bebauungsplangebiet befindet sich noch eine Flächenreserve von ca. 1 ha. Durch den kleinparzellierten Zuschnitt sind die zur Verfügung stehenden Flächen jedoch nur für kleinere, i.d.R. ortsansässige Handwerksbetriebe geeignet. Im vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Millen II“ sind dagegen auch größere zusammenhängende Bauflächen veräußerbar, so dass durch das

Gewerbegebiet „Sparrenloh“ eine Ergänzung jedoch keine Alternative gegeben ist.

- Gewerbegebiet „Sparrenloh II“ in Unterschneidheim-Zöbingen:  
Das Plangebiet dient ausschließlich der Standortsicherung und -erweiterung der Fa. Dambacher. Die Hochbaumaßnahmen werden in Kürze beginnen, so dass das Plangebiet dann vollständig aufgesiedelt sein wird. Frei verfügbare Gewerbeflächen sind in diesem Plangebiet somit nicht vorhanden.
- Gewerbegebiet „Millen I“ in Unterschneidheim  
Das Gewerbegebiet „Millen I“ schließt sich unmittelbar an das hier gegenständliche Plangebiet „Millen II“ an. Im Gewerbegebiet „Millen I“, das seit dem Jahr 2010 sukzessive erschlossen und aufgesiedelt wurde, ist nur noch ein Gewerbegrundstück frei. Aufgrund der stetigen Nachfrage ist abzusehen, dass dieses bis ca. Mitte/Ende diesen Jahres verkauft sein wird.

Das Gewerbegebiet „Millen II“ wird nur auf Anfrage erschlossen werden. Um zeitnah Interessenten Bauflächen anbieten zu können, werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit bei Nachfrage kurzfristig mit der Erschließung begonnen werden kann. Konkrete Anfragen von Gewerbetreibenden liegen der Gemeindeverwaltung Unterschneidheim seit dem Jahr 2016 bereits vor.

#### **4. Bestand und Topografie innerhalb und außerhalb des Plangebiets**

Das Plangebiet südlich des Millengrabens wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als eine zusammenhängende Ackerfläche genutzt. Das Gelände ist frei von Busch- oder Baumgruppen.

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden zum Millengraben hin mit relativ stetigem Gefälle (vgl. hierzu die Höhenlinien in beiliegendem Lageplan). Der höchste Geländepunkt mit einer Höhe von ca. 491,5 müNN befindet sich im Süden des Plangebiets, der tiefste Punkt im südlichen Bereich. Dieser liegt bei ca. 480,5 müNN.

Südlich, westlich und nördlich des Bebauungsplangebietes erstrecken sich ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen in einer leicht bewegten Topographie. Im Osten grenzt das weitgehend aufgesiedelte Gewerbegebiet „Millen I“ an das Plangebiet an.

## 5. Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung und der Vorgaben durch den Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind im Baugebiet nicht zugelassen.

### 5.2 Städtebauliches Konzept

Die Art der Nutzung, die Abgrenzung und die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes orientieren sich am direkt benachbarten, rechtskräftigen Bebauungsplan „Millen I“.

Die städtebaulichen Flächenkennwerte betragen:

Art der Fläche	Fläche	Anteil
Überbaubare Bauflächen	2,24 ha	75 %
Nicht überbaubare Bauflächen	0,46 ha	15 %
Verkehrsflächen u. Verkehrsgrün	0,13ha	4 %
Öffentliche Grünflächen	0,17 ha	6 %
Gesamtfläche	3,00 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. Die Geschossflächenzahl wird auf 1,2 begrenzt, bei einer maximal 2-geschossigen Bauweise.

### 5.4 Bauweise

Die Gemeinde Unterschneidheim beabsichtigt, dass sowohl kleinere Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe als auch größere Firmen im Plangebiet angesiedelt werden können.

Deshalb erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die Gebäudelängen von über 50 m zulässt.

### **5.5 Dachformen und -gestaltung**

Die Dachformen sind frei wählbar. Damit wird für die jeweilige Nutzung eine möglichst optimale Gebäude- und Dachform ermöglicht.

### **5.6 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch die verkehrliche Erschließung des Plangebietes. Die Gebäudeausrichtung ist im Plangebiet nicht definiert, um dem Nutzer eine möglichst variable Gebäude- und Anlagengestaltung zu ermöglichen.

## **6. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird verkehrlich über das bestehende Gewerbegebiet Millen I erschlossen. Dieses wiederum bindet über eine Stichstraße südlich der Fa. Leitz an die L 2221 an, so dass das gesamte Gewerbeareal Millen auf kurzem Wege an das übergeordnete Straßennetz (hier die L 2221) angeschlossen ist.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist als geradlinige, in Ost-West-Richtung verlaufende 6,5 m breite Erschließungsstraße in Verlängerung der bestehenden Straßenachse geplant. Mittel- und langfristig wird die Erschließungsstraße in westlicher Richtung fortgeführt. Kurzfristig wird am westlichen Rand des Plangebietes ein provisorischer Wendekreis mit ca. 25 m Durchmesser angelegt, um für den Zeitraum bis zur Fortführung des Plangebietes eine geeignete Wendemöglichkeit für Fahrzeuge aller Art zu gewährleisten.

Die Regelbreite der Fahrbahn beträgt 6,50 m. Einseitig ist ein durchgängiger 1,50 m breiter Gehweg geplant. Auf der jeweils gegenüberliegenden Seite grenzt ein 50 cm breiter Schrammbord dem öffentlichen Verkehrsraum an den Privatgrundstücken an.



Das vorhandene Feldwegenetz wird durch den Bebauungsplan nicht verändert, so dass die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im Randbereich des Plangebietes nach wie vor sichergestellt ist.

## **6.2 Abwasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung**

Es ist geplant, das Gewerbegebiet „Millen II“ im modifizierten Mischsystem zu entwässern, d.h., dass nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser von Dachflächen über ein separates System von offenen Gräben bzw. Regenwasserleitungen in den Millengraben eingeleitet wird. Die Bauflächen, die mittelbar in den Millengraben angrenzen, können ihr Dachflächenwasser direkt in den Millengraben einleiten. Um Stoßbelastungen und Erosionserscheinungen beim Millengraben zu vermeiden, wird eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Die Regenwasserrückhaltung erfolgt durch die privaten Bauherren, 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. Sofern vom privaten Bauherrn eine extensiv begrünte Dachfläche realisiert wird, kann eine solche Regenwasserzisterne entfallen, da die Pufferwirkung für das Regenwasser durch die extensive Dachbegrünung übernommen wird.

Ebenfalls zum Millengraben abgeleitet wird das von Süden her anfallende Oberflächenwasser der Außengebietsflächen. Hierzu wird auf der öffentlichen Grünfläche im Süden und Westen ein entsprechendes Grabensystem ausgebildet, das das Oberflächenwasser über die in den Erschließungsstraßen verlaufenden Regenwasserkanäle in den Millengraben einleitet.

Das Schmutzwasser sowie das Oberflächenwasser von Straßen und Höfen werden über separate Mischwasserkanäle gesammelt und zu einem geplanten Regenüberlaufbecken im Nordosten des Gewerbegebietes „Millen I“ abgeleitet. Das Regenüberlaufbecken wird vor Erschließung des Plangebietes noch im Jahr 2017 hergestellt.

Die Entwässerung des gesamten Gewerbeareals Millen einschließlich des hier gegenständlichen Plangebietes „Millen

II“ wurde im Rahmen des Bebauungsplanes „Millen I“ bzw. der Fortschreibung des AKP's Unterschneidheim bereits ingenieurmäßig geplant und wasserrechtlich genehmigt.

### **6.3 Wasser-, Strom-, Telekom- und Breitbandversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist durch die im Osten vorhandenen Leitungen und Anlagen gesichert. Ein Standort für eine erforderliche Umspannstation - ist nach Hinweis der EnBW ODR im Rahmen der frühzeitigen Anhörung - im Planteil enthalten.

Weitere Leitungen und Einrichtungen zur Strom- und Telekommunikationsversorgung, die für die Erschließung des Plangebietes notwendig sein werden, werden in Abstimmung mit der EnBW ODR und der Deutschen Telekom im Zuge der Erschließung geplant, festgelegt und realisiert werden.

Ebenso wird das Plangebiet mit einem Leerrohrsystem für die Breitbandversorgung ausgestattet.

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Trinkwasser sowie die Bereitstellung des Löschwasserbedarfes sind durch bereits vorhandene Leitungen sowie den Löschwasserbehälter (V=132 m<sup>3</sup>) unmittelbar östlich der L 2221 gewährleistet. Der Wasserdruck und das Wasserdargebot sind für das Plangebiet ausreichend.

## **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 Grünordnerische Belange

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

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

Im vorliegenden Bebauungsplan sind folgende grünordnerische Festsetzungen enthalten:

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche („m1“-Fläche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes) mit Baum- und Strauchpflanzungen im Süden des Plangebietes zur Randeingrünung. Die ca. 0,12 ha große Fläche ist als extensiv genutztes Grünland mit überstellten hochstämmigen Bäumen anzulegen und zu unterhalten.
- Pflanzung von heimischen Laubbäumen auf den privaten Grundstücksflächen.
- Begrünung von privaten Stellplätzen mit standortgerechten Laubbäumen.
- Wasserdurchlässige Bauweise von Pkw-Stellplätzen und -zufahrten.

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen kompensieren den planimmanenten Eingriff nicht.

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 (siehe Anlage zum Umweltbericht: Geplante Ökokonto- bzw. Ausgleichs-Maßnahmen der Gemeinde Unterschneidheim ...,

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 gewässerbegleitenden 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.

Die Ausarbeitung des Büros Weiß & Weiß weist die v.g. Maßnahmen mit einem positiven Differenzwert (= Ökopunkte durch Aufwertung) von 934.984 Ökopunkten (ÖP) aus, wovon 93.840 ÖP durch den Bebauungsplan „Maurerin II“ in Anspruch genommen werden, so dass +841.144 ÖP zunächst verbleiben.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Millen II“ wird ein naturschutzfachliches Defizit von -253.124 ÖP erzeugt, so dass bei Planrealisierung ein „Guthaben“ von:  $+841.144 - 253.124 = +588.020$  ÖP verbleibt.

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

### **7.3 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 als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte i. S. des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten, v. a. der Feldlerche begutachtet. In einer "worst-case"-Abschätzung kommt der Gutachter zum Ergebnis, dass mit maximal zwei Feldlerche-Brutpaaren auf dieser Fläche zu rechnen ist.

Für andere Wiesenbrüter, wie z.B. Wachteln oder Rebhühner, sowie für andere streng oder besonders geschützte Arten sind die Habitatvoraussetzungen bei vorliegendem Plangebiet nicht gegeben.

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

Für den Verlust von maximal zwei Lerchenrevieren werden dadurch an anderer Stelle gleichwertige Ersatzmaßnahmen durchgeführt, so dass durch eine Verlagerung der betroffenen Reviere auch zukünftig eine erfolgreiche Brut garantiert werden kann.

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

#### **7.4 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.

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

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.

### **7.5 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung**

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Durch die geplanten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes kann der unvermeidliche Eingriff in die Schutzgüter: Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Erholung, Boden, Wasser, Luft und Klima und Mensch und Kultur vollständig ausgeglichen werden. Auf die detaillierten Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

### **7.6 Fazit**

Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist damit völlig unversiegelt. Die geplante Randeingrünung des Plangebietes im Süden sowie die Pflanzung von standorttypischen Bäumen und Gehölzen können den Eingriff, der durch die zusätzliche Versiegelung stattfinden wird, nicht planintern kompensieren.

Um einen gesamtnaturschutzfachlichen Ausgleich erreichen zu können, werden Maßnahmen des Ökokontos der Gemeinde Unterschneidheim (Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Sechtatales bei Sechtenhausen) herangezogen. Die Maßnahmen des Ökokontos werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Realisierung des Bebauungsplangebietes umgesetzt.

Für besonders oder streng geschützte Arten im Sinne des § 42 BNatSchG (im vorliegenden Fall: die Feldlerche) müssen vor Beginn der Erschließungsarbeiten CEF-Maßnahmen (Feldlerchenfenster) durchgeführt werden.

Unter Berücksichtigung der außerhalb des Plangebiets gelegenen Ökokonto-Maßnahmen, der planinternen Maßnahmen sowie der bezüglich des Artenschutzes durchzuführenden CEF-Maßnahmen kann eine ausgeglichene bzw. positive Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erreicht werden. Den Belangen des Natur-, Umwelt-, Arten-, Boden- und Landschaftsschutzes wird somit durch die plangegegenständlichen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

## 8. Landwirtschaft

Die gesamte Fläche des Plangebietes wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bei Planrealisierung gehen damit ca. 3 ha gut geeignete Ackerflächen 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 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 Geruch) nicht gegeben sind.

Bei den planexternen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen wurde, soweit dies mit der Aufgabenstellung vereinbar war, auf die Belange der Landwirtschaft Rücksicht genommen, um eine übergebührende Belastung der Landwirtschaft durch dieses Planvorhaben zu vermeiden.

## 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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden seitens der zuständigen Fachbehörde im Regierungspräsidium Stuttgart keine Erkenntnisse bzgl. archäologischer Befunde innerhalb des Plangebietes vorgebracht. Maßnahmen im Vorfeld der Erschließung, wie z.B. die Durchführung einer archäologischen Prospektion o.ä., sind deshalb nicht erforderlich.



## 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 Unterschneidheim 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. Weitergehende Maßnahmen hinsichtlich des Grunderwerbes (Baulandumlegung oder ähnliches) sind nicht vorgesehen.

### 12.2 Zeitliche Umsetzung

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2017 abzuschließen. Eine Erschließung erfolgt bedarfsabhängig, ggf. auch in Bauabschnitten.

### 12.3 Erschließungskosten

Die zu erwartenden Kosten für die Erschließung betragen ca. (ohne RÜB, Bebauungsplan, Grunderwerb, Katastervermessung, Kosten für Gas, Strom, Telefon, Breitband o.ä.):

Verkehrsanlagen	0,27 Mio €
Kanalisation	0,21 Mio €
Wasserversorgung	0,05 Mio €
Ausgleichsmaßnahmen	0,02 Mio €
<b>Gesamt</b>	<b>0,55 Mio €</b>

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