

**GEMEINDE
UNTERSCHNEIDHEIM**



OSTALBKREIS

Bebauungsplan „Unterschneidheim Ost“

**Umweltbericht
mit
Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**



**GRIMM ■
INGENIEURE**

**Dresdener Str. 8
73479 Ellwangen**

**Telefon 07961 / 9023-0
www.grimm-ingenieure.com**



BEBAUUNGSPLAN „UNTERSCHNEIDHEIM OST“

**Umweltbericht
mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung**

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	2
1.1 Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes	3
1.2 Übergeordnete Planungen	3
1.3 Umsetzung der planerischen und gesetzlichen Vorgaben	4
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	4
2.1 Schutzgut Pflanzen und Tieren	4
2.2 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	5
2.3 Schutzgut Boden	6
2.4 Schutzgut Wasser	8
2.5 Schutzgut Luft und Klima	9
2.6 Schutzgut Mensch und Kultur	9
3. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTWIRKUNGEN	9
3.1 Vermeidungsmaßnahmen	9
3.2 Planinterne Ausgleichsmaßnahmen	10
3.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen	11
3.4 Eingriffs- Ausgleichsbilanz des Bebauungsplanes	12
4. VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSGEBOT	13
5. PRÜFEN VON PLANUNGSALTERNATIVEN	13
6. MONITORING	13
6.1 Inhalte des Monitorings	14
6.2 Zeitlicher Ablauf des Monitorings	14
7. ZUSAMMENFASSUNG	15
<u>Anlagen</u>	
- Zustandsbewertung „Bestand“ und „Planung“ (2 Blatt)	
- Bestandsplan (Verkleinerung o.M.)	
- Artenschutzrechtliche Untersuchung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Dipl.-Biol. Karin & Martin Weiß vom 21.12.2018	

Aufgestellt: 21.04.2020 / 26.08.2020

Ausgefertigt: Unterschneidheim,

GRIMM INGENIEURE

GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM

Dipl.-Ing. C.-P. Grimm

NIKOLAUS EBERT, Bürgermeister

1. INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Anlass und Ziel

Die Gemeinde Unterschneidheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Unterschneidheim Ost“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines Wohngebietes am östlichen Ortsrand von Unterschneidheim zu schaffen. Der Bedarf an der Ausweisung von neuem Wohnbauland ist gegeben.

Primäre städtebauliche Zielsetzung ist die Ausweisung von Bauflächen für Wohngebäude als Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Reihen- und Mehrfamilienwohnhäuser.

Alternativen

Das Plangebiet wird derzeit zum ganz überwiegenden Teil als landwirtschaftliche Acker- und Wiesenfläche genutzt. Das Plangebiet ist direkt bzw. mittelbar von zwei Seiten (Nord und West) von bestehenden Wohngebäuden umgeben. Im Osten schließt sich die freie Landschaft an. Im Süden wird das Plangebiet durch die Kreisstraße 3209 begrenzt. Alternative Standorte zur Ausweisung von Wohnbauflächen in Unterschneidheim wurden im Vorfeld der Planung und insbesondere im Zuge der Aufstellung der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, FNP) untersucht und abgewogen - dabei erwies sich keine betrachtete Fläche als ökologisch und ökonomisch günstiger als die hier gegenständliche. Der vorliegende Bebauungsplan ist im FNP zum ganz überwiegenden Teil als geplante Wohnbaufläche enthalten.

Lage des Plangebietes im Raum

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Unterschneidheim und bildet, auch langfristig betrachtet, den endgültigen Abschluss des Siedlungskörpers. Das Plangebiet weist etwa mittig einen Höhenrücken auf, von dem aus das Gelände mit mäßigem Gefälle nach Süden und Norden fällt. Das Plangebiet erstreckt sich auf ca. 250 m Länge in Nord-Süd- und ca. 130 m Breite in Ost-West-Richtung.

Das Plangebiet ist derzeit unversiegelt und unbebaut (vgl. Bestandsplan in der Anlage).

Inhalt des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit insgesamt 45 Baugrundstücken, von denen ca. 29 Einfamilien- und Doppelhäuser, ca. 13 Reihenhäuser und 3 Mehrfamilienhäuser vorbehalten sind, ausgewiesen. Darüber hinaus umfasst der Bebauungsplan öffentliche Flächen für einen Sport- und Bolzplatz und für Grün- und Ausgleichsmaßnahmen.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Baufläche erfolgt über bestehende Siedlungsstraßen aus Richtung Westen und Norden. Die Option eines Kreisverkehrs im Bereich der K 3209 ist planerisch vorgesehen, im Moment jedoch wegen nicht gegebener Realisierungsmöglichkeit nicht plangegenständlich. Zur Erschließung des Plangebietes wird der Neubau von insgesamt ca. 500 m langen

Erschließungsstraßen notwendig. Die geplanten Straßen werden beidseitig angebaut.

Ver- und Entsorgung

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

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,1 ha, die sich wie folgt aufteilt:

Baufläche	2,71 ha
Verkehrsflächen	0,49 ha
Sport- und Bolzplatz	0,15 ha
<u>Grünflächen</u>	<u>0,74 ha</u>
Gesamtfläche des Plangebietes	4,09 ha

1.1 Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes

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

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

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

1.2 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterschneidheim (Gemeindeverwaltungsverband Tannhausen mit den Gemeinden Stöttlen, Tannhausen und Unterschneidheim) ist das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche enthalten.

Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sind keine Fauna-Flora-Habitat-, Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

Kartierte Biotope

Im Süden des Plangebietes befinden sich innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches nach § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg kartierte Biotope. Hierbei handelt es sich um Feldhecken mit den Biotop Nummern: 170281367679 und 170281367680.

Bebauungsplanung

Im Südwesten wird eine sehr kleine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Maurerin-Wallensulz“ überplant.

1.3 Umsetzung der planerischen und gesetzlichen Vorgaben

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

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

2.1 Schutzgut Pflanzen und Tieren

Flora und Biotopstruktur

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

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

Die Fläche des Bebauungsplanes „Unterschneidheim Ost“ wird derzeit zum überwiegenden Teil als landwirtschaftliche Acker- und Wiesenfläche intensiv genutzt (vgl. beiliegender Bestandsplan). Etwa in Planmitte befindet sich eine mit 17 Obstbäumen teilweise mit Höhlen, sowie einem Halbstamm-Obstbaum und einem Strauch überstellte extensiv genutzte Wiesenfläche. Im Süden und im Südosten liegen zwei als Feldhecken kartierte Biotope (nach §33 NSchG). Die beiden Biotope werden durch Pflanzbindungen bei Planrealisierung in ihrem Bestand gesichert sowie durch zusätzliche ausgewiesene Grünflächen in ihrer Entwicklung gefördert. Wasser- oder Feuchtplächen sind im Bestand nicht erkennbar. Es befinden sich in der näheren Umgebung keine FFH / Natura-2000-Gebiete.

Die oben angesprochene Obstbaumwiese wird durch das Planvorhaben gänzlich entfallen. Für sie werden im Osten auf Empfehlung der Biologen Weiß & Weiß

adäquate Ersatzstrukturen geschaffen. Darüber hinaus sind - infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes - keine weiteren Biotopstrukturen vorhanden, die bei Realisierung der Planung beeinträchtigt werden könnten.

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

Bestand	288.508	Ökopunkte
<u>Planung</u>	<u>290.892</u>	<u>Ökopunkte</u>
Überschuss	+ 2.384	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 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde von den Dipl.-Biologen Weiß & Weiß mit Datum vom 21.12.2018 gutachterlich durchgeführt. Im Ergebnis kommen die Gutachter zu folgendem Fazit:

„Um die drei Verbotstatbestände

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

nicht auszulösen werden mehrere Maßnahmen (s. Kap. 4) festgeschrieben, die sowohl der Konfliktvermeidung als auch dem vorgezogenen Ausgleich dienen. Diese Maßnahmen sind tlw. vor Baubeginn, tlw. mit fortschreitender Bauabwicklung umzusetzen.

Das Planungsgebiet hat für Vogelarten keine Bedeutung - als Mauserstätte und nicht als Überwinterungsgebiet genutzt, auch hat es in der Zug- und Wanderzeit keine besondere Bedeutung für geschützte und gefährdete Arten.

§44 (1) Abs. 4 ist ohne Relevanz, da besonders geschützte Pflanzenarten im Gebiet nicht zu finden sind.

Mit der Umsetzung des BBP bei gleichzeitiger Umsetzung der definierten Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG ausgelöst.“

Die von den Gutachtern genannten Maßnahmen zu Konfliktvermeidung und zum ökologischen Ausgleich werden, soweit diese jeweils innerhalb des Geltungsbereiches liegen, im Bebauungsplan festgesetzt. Insoweit wird den Belangen des Artenschutzes angemessen Rechnung getragen und Konflikt vermieden bzw. kompensiert.

2.2 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Untersuchungsraum östlich des Ortes Unterschneidheim ist geprägt durch die weiten, großzügig parzellierten landwirtschaftlichen Flächen rund um das Sechtal. Aufgrund seiner zweiseitigen Einbettung in die bestehende Ortslage von

Unterschneidheim und wegen seiner Nähe zur Kreisstraße 3209 wirkt sich das Plangebiet auf das Landschaftsbild nur mäßig aus. Die im Osten des Plangebietes vorgesehenen Mehrfamiliengebäude werden den östlichen Ortsrand von Unterschneidheim verändern. Die geplante Randeingrünung und der festgesetzte Erhalt sowie die geplante Erweiterung der Feldhecke wirken dieser nachteiligen Veränderung in gewissem Maße entgegen.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und durch die Nähe zur Kreisstraße und zur bestehenden Bebauung besitzt das Plangebiet eine eingeschränkte Erholungsfunktion.

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Bebauungsplanes in vertretbarem Maße verändern. Die Gebäude werden insbesondere im Osten und im Bereich des Höhenrückens als moderne Baukörper in Erscheinung treten und dabei die Siedlungsfläche größer wirken lassen. Durch die Randeingrünung im Osten und durch die großzügige Grünflächen und Pflanzungen im Nordosten werden die Eingriffe minimiert bzw. weitgehend ausgeglichen.

2.3 Schutzgut Boden

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

Bodenfunktion	Bewertungsklasse	Einstufung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	2,5	mittel bis hoch
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	2,0	mittel
Filter und Puffer für Schadstoffe	2,5	mittel bis hoch
Wertstufe	2,33	
Ökopunkte / m ²	9,32	

Tabelle 1: Bodenfunktionen (Bestand)

Im Ergebnis ergibt sich eine Wertstufe von 2,33 bzw. ein Ansatz von 9,32 Ökopunkten(ÖP) je m².

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

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

mit

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

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

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

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

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

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

Die Überbauung des Plangebiets ist bei festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 bzw. 0,5 mit Versiegelungen verbunden. In den versiegelten Bereichen werden sämtliche Bodenfunktionen dauerhaft unterbunden. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei einer bebaubaren Fläche von ca.

3.592 m² und einer Grundflächenzahl von 0,5 = 1.796 m² und
 23.469 m² und einer Grundflächenzahl von 0,4 = 9.388 m²
 somit um eine Fläche von 11.184 m² für die
 die Wertstufe 0 anzusetzen ist. Außerdem wird eine Fläche von 4.861 m² durch
 Straßen und Wege zusätzlich versiegelt, so dass sich auch für diese Fläche eine
 Wertstufe von 0 ergibt.

Im Plangebiet kommt es durch Geländemodellierungen auf den privaten Bau- und Grünflächen zu Abgrabungen und Aufschüttungen. Durch die geplante Anhebung der neuen Erschließungsstraße über das Geländeniveau kann davon ausgegangen werden, dass anfallender Erdaushub (durch Kellergeschosse u.dgl.) innerhalb der Bauplätze verbleibt, so dass in erster Näherung von einem Erdmassenausgleich innerhalb des Plangebietes ausgegangen werden kann. Außerdem kann erwartet werden, dass die nicht bebauten privaten Flächen gartenähnlich angelegt und mit Oberboden abgedeckt werden (nicht überbaubare private Grundstücksflächen: 0,5 x 3.592 m² + 0,6 x 23.469 = 15.877 m² zzgl. private Grünflächen, 700 m²). Diesen Flächen wird die Wertstufe 2 zugeordnet. Die Spiel-/Bolzplatzfläche mit ca. 1.514 m² wird mit wassergebundenen bzw. - durchlässigen Belägen befestigt (Wertstufe 1). Bei den öffentlichen Grün- und Biotopflächen (6.702 m²) wird auf Anregung der Bodenschutzbehörde im Landratsamt eine Bewertung von 2,33 (entsprechend des Ist-Zustandes) angesetzt.

Insgesamt entsteht für das Schutzgut Boden folgender Kompensationsbedarf:

Bewertung nach dem Eingriff:

11.184 m ² x 0	=	0	Ökopunkte
4.861 m ² x 0	=	0	Ökopunkte
15.877 m ² x 2 x 4	=	127.016	Ökopunkte
700 m ² x 2 x 4	=	5.600	Ökopunkte
1.514 m ² x 1 x 4	=	6.056	Ökopunkte
<u>6.702 m² x 2,33 x 4</u>	=	<u>62.463</u>	<u>Ökopunkte</u>
Summe nach dem Eingriff		201.135	Ökopunkte

Bewertung vor dem Eingriff:

Straßen und Wege:

$$324 \text{ m}^2 \times 0 = 0 \text{ Ökopunkte}$$

Acker- und Wiesenfläche:

$$40.514 \text{ m}^2 \times 9,32 \text{ ÖP/m}^2 = 377.590 \text{ Ökopunkte}$$

$$\text{Summe vor dem Eingriff} \quad 377.590 \text{ Ökopunkte}$$

Der bodenschutzfachliche Kompensationsbedarf beträgt damit:

$$176.455 \text{ Ökopunkte.}$$

2.4 Schutzgut Wasser

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

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Im Norden grenzt der Wallensulzgraben an das Plangebiet an.

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

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

Grundwasser

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

Durch die geplante Bebauung kommt es zur Versiegelung von Flächen, auf denen die Versickerung von Niederschlagswasser und somit auch die Grundwasserneubildung unterbunden werden. Durch die Ableitung des nicht verunreinigten Dachflächenwassers direkt in den Vorfluter wird jedoch eine Kompensation zur Versiegelung geschaffen.

Durch die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung ist ein Nährstoffeintrag in das Grundwasser infolge von 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 Wohnbaugebietes „Unterschneidheim Ost“ ist mit lokalen klimatologischen Auswirkungen nicht zu rechnen. Die geplante Bebauung wird zwar zwangsläufig eine Beeinträchtigung des Kleinklimas bewirken, diese wird jedoch durch die Beschattung der geplanten großkronigen Baumpflanzungen kompensiert werden. Eine nachteilige Veränderung der Klimaverhältnisse ist auch aufgrund der Exposition der Baufläche sowie aufgrund der Geländeneigung des Plangebietes nicht zu erwarten.

2.6 Schutzgut Mensch und Kultur

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

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

Der landwirtschaftliche Betrieb, der die Fläche des Plangebietes derzeit bewirtschaftet, ist 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.
- Bestehende Hecken sind in der Bauzeit wirkungsvoll zu schützen mitsamt dem Wurzelbereich, um eine Bodenverdichtung und Schädigung der Gehölze auszuschließen (Bauzaun, Absperrung).

- Die Gemeinde wird sicherstellen, dass keine Ablagerungen (z.B. von benachbarten Anliegern) im Bereich der Heckenstrukturen und deren Randbereichen stattfinden.

3.2 Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

- Pro vollendeter 400 m² Grundstücksfläche ist in den privaten Hausgärten mind. ein großkroniger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen. Insgesamt entstehen dadurch innerhalb des Plangebietes ca. 107 neue, standortgerechte Laubbäume.
- Private Stellplätze werden wasserdurchlässig befestigt. Damit wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet auf das absolut notwendige Maß beschränkt und der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.
- Im Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen kontinuierlichen Funktion festgesetzt:
- Die Feldhecke im Südosten des Plangebietes (Biotop Nr. 170281367680) wird nach Norden in gleicher Breite verlängert. Verwendet werden zur Pflanzung Dornsträucher wie Schlehe (im Schwerpunkt), Rosen, Weißdorn (siehe Pflanzgebot 1 – Pfg1).
- Im Südwesten wird die bestehende Hecke (Biotop Nr. 170281367680) in Richtung bestehende Siedlung in einer Breite von ca. 3 m ergänzt. Zu verwendende Arten: Liguster, Pfaffenhütchen, Hainbuche, Wolliger Schneeball (siehe Pfg 1).
- Die angepflanzte Feldhecke (Biotop Nr. 170281367680) Hecke H2 ist schmal, einreihig. Es sollen Heckeninitialen in unmittelbarem Anschluss (nach Norden) an die Hecke gepflanzt werden, v.a. Liguster, Schlehe, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Hasel, damit die Hecke breiter wird und die Funktion als Unterschlupf und Nistgelegenheit besser erfüllen kann. Lücken in der Pflanzung sollen sich über Sukzession schließen (Pfg 4).
- Um insektenreiche Bestände zu schaffen, werden um die Hecken Säume aufgebaut, die einmal jährlich gemäht werden. Die Säume werden über autochthone, artenreiche Mischungen aufgebaut. (siehe Pfg 2 und 3).
- In den verbleibenden Restflächen zwischen den Hecken und Säumen zu den Privatgärten werden gebietstypische Blumenwiesen über autochthones Saatgut angelegt. Diese Blumenwiesen werden zweimal jährlich gemäht, mit Abräumen des Mahdgutes und ohne Düngung bewirtschaftet (siehe Maßnahmenfläche M1).
- Als Ersatz für die Obstgehölze soll auf gemeindlichem Grund wieder eine Obstwiese gepflanzt werden. Vorgesehen sind 23 Bäume und 1 Strauch, die etwa in einem 10 x 10m Raster gepflanzt werden sollen. Eine Pflanzlücke sorgt für eine Lichtinsel in der Wiese. Die Pflanzung erfolgt frühestmöglich, mit der Baugenehmigung, vor der Rodung der alten

Obstwiese. Zur Sortenwahl ist die Obstbauberaterin des Landkreises einzubinden. Für die Birnen und Zwetschgen sind hochwüchsige Sorten zu wählen, die stabil alt werden. Weiterhin sind vorgesehen: Walnuss, Quitte, Weißdornstrauch und in der Hauptsache Apfelbäume. Die Erziehungsschnitte in der Jugendphase sind sicherzustellen. Die neu gepflanzte Obstwiese ist extensiv zu bewirtschaften (zweimähdig ohne Düngung) und soll zukünftig eine ausreichende Nahrungsgrundlage für die Vogelwelt bieten. In der Obstbaumwiese sind insgesamt acht Vogelnistkästen für verschiedene Vogelarten anzubringen und für mindestens 10 Jahre zu unterhalten (Pfg 5).

- Auf der Südseite der o.g. Obstwiese wird graswegbegleitend eine etwa 3 m breite Hecke aufgebaut werden, für die folgenden Arten vorgesehen sind: Feldahorn, Hainbuche, Hasel. Die Sträucher sollen zunächst als lockerer Bestand gepflanzt werden, der sich später schließt (siehe Pfg 6).
- Auf allen v.g. Pflanzgebotsflächen (Pfg1 bis Pfg6 und M1) wird der Einsatz von Dünge- und von Pflanzenschutzmitteln untersagt.

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.

3.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

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

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

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

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

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

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

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

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

Unter Berücksichtigung der Bebauungsplanverfahren „Millen II“, „Maurerin II“ und „Bückle IV“ verbleibt folgendes Guthaben auf dem Ökokonto:

abzgl. Bebauungsplan „Maurerin II“:	93.840 ÖP
abzgl. Bebauungsplan „Millen II“	253.124 ÖP
<u>abzgl. Bebauungsplan „Bückle IV“</u>	<u>99.075 ÖP</u>
derzeitiges Guthaben Ökokonto	488.945 ÖP

3.4 Eingriffs- Ausgleichsbilanz des Bebauungsplanes

In der Summe ergibt sich für den Bebauungsplan „Unterschneidheim Ost“ unter Berücksichtigung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen bzw. des Ökokontos nachfolgende naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz.

	Bestand [ÖP]	Planung [ÖP]	Differenz [ÖP]
Bebauungsplan			
„Unterschneidheim Ost“			
Natur	288.508	290.892	+2.384
Boden	377.590	201.135	-176.455
Defizit			-174.071
Guthaben Ökokonto			+488.945
verbleibt auf Ökokonto			314.874

Tabelle 2: Eingriffs-Ausgleichsbilanz

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

4. VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSGEBOT

Der Eingriff in die Natur und Umwelt ist unvermeidbar, weil die Schaffung von zusätzlichen 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 Umwelt soll durch folgende Planungsinhalte abgeholfen bzw. minimiert werden:

- hohe Siedlungsdichte
- beidseitige Erschließung und damit geringst möglicher Flächenbedarf
- angemessene Straßenbreiten
- Anschluss an die bestehende Ortslage und damit Vermeidung von aufwändigen und flächenintensiven Maßnahmen zur äußeren Erschließung, wie z.B. Zufahrtsstraßen, etc.
- Bepflanzungsmaßnahmen auf privaten Flächen
- wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen und Zufahrten

5. PRÜFEN VON PLANUNGALTERNATIVEN

Im Vorfeld wurden Standortalternativen untersucht. An keinem anderen Standort in Unterschneidheim ist unter Abwägung aller relevanten naturschutzfachlichen 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 „Unterschneidheim Ost“ 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 Beginn der Erschließungsmaßnahmen:

- entspricht die Erschließungsplanung den Vorgaben des Bebauungsplanes hinsichtlich Begrünung, Versiegelung, etc.?
- wurden die ökologischen Maßnahmen in Art und Umfang vollständig und rechtzeitig vor dem erschließungsbedingten Eingriff umgesetzt?

Nach der öffentlichen Erschließung des Plangebietes:

- wurden die Anpflanzungen auf den privaten Flächen im Plangebiet entsprechend dem Bebauungsplan angelegt bzw. durchgeführt?
- wurden die Verkehrsanlagen sowie die Anlagen der Ver- und Entsorgung, entsprechend der Bebauungsplanung umgesetzt?
- wurden die Maßnahmen außerhalb des Plangebietes entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes realisiert?

Nach der Aufsiedelung des Plangebietes:

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

7. ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Unterschneidheim beabsichtigt am östlichen Ortsrand ihres Hauptortes ein insgesamt ca. 4,1 ha großes Wohngebiet zu realisieren. Dabei sollen 45 Baugrundstücke neu entstehen und Wohnraum für ca. 177 Personen geschaffen werden.

Bei den zur Überbauung vorgesehenen Flächen handelt es sich zum überwiegenden Teil um intensiv landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen. Allerdings ist mit Planrealisierung auch der Abgang einer Obstbaumwiese mit 17 Bäumen verbunden. Am südlichen Rand des Plangebietes befinden sich Biotope nach § 33 NatSchG, die in ihrem Bestand erhalten und durch entsprechende Abstände und Maßnahmen geschützt werden. Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

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

Für das Plangebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Darin wird ausgesagt, dass bei Durchführung verschiedener Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen keine der drei Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot, Schädigungsverbot, Störungsverbot) ausgelöst werden. Die gutachterlich festgelegten Maßnahmen sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Darüber hinaus sind Baumpflanzungen in den Hausgärten satzungsgemäß von den privaten Bauherren vorzunehmen.

Durch die Vermeidungsmaßnahmen und durch die Festsetzung von Ausgleichmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird eine Minderung des Eingriffs erreicht. Eine Kompensation des Eingriffes ist planintern jedoch nicht gegeben. Zur Kompensation des Eingriffes wird eine großflächige Ausgleichsmaßnahme des Ökokontos der Gemeinde Unterschneidheim außerhalb des Plangebietes herangezogen.

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

Bei der Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an der Schaffung von wohngenutzten Bauflächen zum Erhalt junger Bevölkerungsgruppen in Unterschneidheim gegenüber dem damit verbundenen zwangsläufigen Eingriff in die Natur und Boden, wird unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit die Schaffung von Wohnbauflächen als vorrangig eingestuft. Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belanges ist dieser unvermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft an keinem anderen Ort in Unterschneidheim mit einem geringeren Umfang durchführbar.

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

H:\Auftrag\2016\16-028 Bebauungsplan Unterschneidheim Ost\Bericht\2019-04-12 Umweltbericht USH Ost.doc

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"

Biototyp	Nr.	Feinmodul mit Normalwert und Wertspanne	Bilanzfaktor	Fläche [m²]		Bilanzwert [ÖP]
kleine Grünfläche (Wegseitengrün)	60.50	4-8	4	45		180
Grasweg	60.25	6	6	107		642
Weg od. Platz mit wassergebundener Decke, Kies od. Schotter	60.23	2-4	2	16		32
Straße, Weg oder Platz	60.20	1	1	156		156
Feldgehölz	41.10	10-17-27	17	489		8.313
Acker	37.11	4-8	4	27.700		110.800
Fettwiese mittlerer Standorte	33.41	8-13-19	13	12.325		160.225
Summe				40.838		280.348 ÖP

Biototyp	Nr.	Feinmodul mit Normalwert und Wertspanne	Bilanzfaktor	Stammumfang [cm]	Anzahl	Bilanzwert [ÖP]
Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume	45.10 - 45.30a	4-8	8	60	17	8.160
Summe						8.160 ÖP

Gesamtsumme Bestand 288.508 ÖP



"Feldhecken östl. und nördl. von Oberscheidheim"
Biotop-Nr.: 170281367663



Wallensulz

"Feldhecke östlich von Unterscheidheim"
Biotop-Nr.: 170281367680

"Angpflanzte Feldhecken östlich von Unterscheidheim"
Biotop-Nr.: 170281367679

"Angpflanzte Feldhecken östlich von Unterscheidheim"
Biotop-Nr.: 170281367679

LEGENDE - Bestand:

- Geltungsbereich des BP "Unterscheidheim Ost I"
- Kleine Grünfläche (Wegseitengrün) (60.50)
- Grasweg (60.25)
- Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (60.23)
- Straße, Weg oder Platz (asphaltiert) (60.20)
- Feldgehölz (41.10)
- Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (37.11)
- Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)
- Einzelbaum (45.10 - 45.30)
- (37.11)** Nummer nach Ökokonto-Verordnung - OKVO vom Dezember 2010
- Nach § 32 NatSchG besonders geschütztes Biotop mit amtll. Nummer Abgrenzung gemäß digitalen Daten der LUBW

-	-	-	-
A	Änderung Geltungsbereich (entfallender Kreisverkehr)	19.11.2019	Kr
Index	Art der Änderung	Datum	Name



Bauherr: Gemeinde Unterscheidheim	Anlage: zum Umweltbericht
Projekt: Bebauungsplan "Unterscheidheim Ost I"	Projekt-Nr.: 16/028
Planunterlage: Bestandsplan	Maßstab: o.M.
Planungsstand: -	Format: 0,88m x 0,72m Fläche: 0,63m²
Aufgestellt: Eilwangen, 03.12.2019 / 05.02.2020 / 21.04.2020	Anerkannt: Unterscheidheim, Bürgermeister
GRIMM INGENIEURE	NIKOLAUS EBERT