

Bebauungsplan

mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

„Schrai - Erweiterung Süd“

B E G R Ü N D U N G

mit Umweltbericht und
Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
und artenschutzrechtlicher Beurteilung

Vorentwurf ausgearbeitet: 04.05.2015

Stand: 11.09.2023 / 18.03.2024

Inhaltsverzeichnis

Teil A.....	1
1. Erfordernis der Planaufstellung und Bedarf	1
2. Einfügung in die Landesplanung bzw. die vorbereitende Bauleitplanung	2
3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse	5
4. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	5
5. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	5
6. Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	7
7. Erschließung und Verkehr	8
8. Bauliche Nutzung	12
9. Örtliche Bauvorschriften	15
10. Sonstige Nutzung.....	16
11. Planungsstatistik	16
12. Weitere Bestandteile der vorliegenden Planung.....	16
Teil B.....	17
13. Einleitung	17
14. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	18
15. Zusätzliche Angaben	22
Teil C.....	23
16. Vorgehensweise bei der Ausgleichsbilanzierung und Abgrenzung	23
17. Bestandsaufnahme und Bewertung	23
18. Wirkungsanalyse	25
19. Quantifizierung des Eingriffs, Ausgleichsflächenbedarf.....	26
20. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich des Eingriffs nach § 1a BauGB	30
Teil D.....	36
21. Rechtliche Grundlagen, Ansätze der saP	36
22. Artenschutzrechtliche Beurteilung:	36
Anhang.....	40

Teil A

Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften "Schrai – Erweiterung Süd" in Dischingen - Eglingen gem. § 9 (8) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO

1. Erfordernis der Planaufstellung und Bedarf



Lage des Plangebiets am Eglinger Ortsrand¹

Am östlichen Ortsrand von Eglingen ist der Betrieb Grinbold-Jodag angesiedelt. Aufgrund der guten Entwicklung des Betriebs wurden die betrieblichen Anlagen bereits parallel zum Aufstellungsverfahren „Gewerbegebiet Schrai – Änderung“ nach Süden erweitert.

Da sich die Randbedingungen für das Verfahren zur Änderung der verbindlichen Bauleitplanung zum bestehenden Gewerbegebiet mittlerweile geändert haben und sich der erforderliche Geltungsbereich wesentlich verändert hat, kann das bisherige Verfahren nicht weitergeführt werden. Aus diesen Gründen wird für diese Erweiterungsfläche ein eigenes Verfahren angestrengt.

Dem Betrieb im Bereich des nördlich gelegenen Gewerbegebiets soll eine Erweiterung der vorhandenen Halle nach Süden ermöglicht werden. Eine Erweiterung ist nur in Richtung Süden sinnvoll, da so auch die vorhandene Kranbahn mit erweitert werden kann. Auf der Fläche befinden sich bereits betriebliche Anlagen. Zusätzlich besteht die Absicht eines südlich des Geltungsbereichs ansässigen Landwirts, eine Maschinenhalle zur Erweiterung seines Betriebs zu errichten. Der Bedarf ist somit vorhanden, eine Erweiterung ist nur am bereits bestehenden Betrieb sinnvoll. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

¹ Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml> (13.04.2015); Datengrundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg" bzw. LGL, www.lgl-bw.de

Aus diesen Gründen wird für die südliche Erweiterungsfläche ein eigenes Verfahren angestrengt.
Die Planung ist zur bauplanungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Entwicklung erforderlich.

2. Einfügung in die Landesplanung bzw. die vorbereitende Bauleitplanung

Gem. § 1 Abs 4 BauGB sind „Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.“ Die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (gem. § 4 Abs. 1 ROG).

2.1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP)

Für die Planung sind folgende Ziele des LEP relevant:

Nach LEP 2002 ist „die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“ (3.1.9 (Z))

Die Aufstellung des Bebauungsplans schließt sich eng an bestehendes Gewerbe im Norden bzw. an eine bestehende Hofstelle im Süden an. Die Entwicklung findet daher im unmittelbaren Anschluss des Baubestands statt und nimmt keine großflächigen Standorte in Anspruch.

„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“ (PS 5.3.2 (Z) Satz 1)

Der Boden im Geltungsbereich ist bereits zum Teil bebaut und daher für die landwirtschaftliche Nutzung in Form von Nahrungsmittel- bzw. Rohstoffproduktion nur noch bedingt geeignet. Der südliche Bereich dient der planungsrechtlichen Sicherung einer landwirtschaftlichen Hofstelle. Damit widerspricht die Planung auch nicht den oben genannten Plansätzen.

2.2 Regionalplan

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg ist die Fläche als schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz ausgewiesen (Grundsatz). Diese Darstellung umgibt den ganzen Ort. Laut der Raumnutzungskarte des 2. Entwurfs (Beschluss Verbands-versammlung) vom 15.09.2023 der Regionalplanfortschreibung sind durch die vorliegende Planung keine regionalplanerischen Belange betroffen. Die Planfläche ist zum Teil als bestehende Gewerbefläche bzw. der südliche Bereich als „weiße Fläche“ dargestellt.

Die Schaffung von nicht landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen im ländlichen Raum, zumal die Erweiterung bestehender, örtlicher Betriebe ist ebenfalls ein regionalplanerisches Ziel. Deshalb kann aus dieser Sicht vom Grundsatz des

Schutzes dieser Flächen für Landwirtschaft und Bodenschutz abgewichen werden, zumal die Flurbilanz hier keine Vorrangflächen ausweist. Im südlichen Bereich wird ein „Sondergebiet Landwirtschaftliche Maschinenhalle“ ausgewiesen, welches eigens der Landwirtschaft dient.

2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dischingen weist die überplante Fläche als gewerbliche Baufläche im Norden und als Sonderbaufläche im Süden aus.

2.4 Bundesraumordnungsplan Hochwasser

Nach der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz sind die Ziele und Grundsätze nach Ziffer I. und II. der Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz zu prüfen.

Die Planungen des Bundes werden über Landes- / Regionalplanung konkretisiert. Der Regionalplan der Region Ostwürttemberg befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Dort sind Flächen für den vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt. Eine Betroffenheit dieser Darstellungen liegt im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht vor. Es wird auch davon ausgegangen, dass solche Darstellungen zukünftig nicht inmitten im Bereich der Planung dargestellt werden, sondern vielmehr im Bereich von Risikoflächen wie bspw. in festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder HQ-100 Flächen. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und HQ-100 Gebiete sind nicht betroffen, ebenso keine HQ-Extrem Gebiete.

Nachfolgend werden die Ziele und Grundsätze der Ziffern I und II der Anlage² der „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)³ vom 19. August 2021, seit 1. Sept. 2021 in Kraft getreten, abgehandelt.

„Auszüge der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz“ in kursiv

Überprüfung der Kriterien (eingerückt)

„B. Festlegungsteil

Bei den mit „Z“ gekennzeichneten Festlegungen handelt es sich um Ziele der Raumordnung gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 2 ROG, bei den mit „G“ gekennzeichneten Festlegungen um Grundsätze der Raumordnung gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 3 ROG.

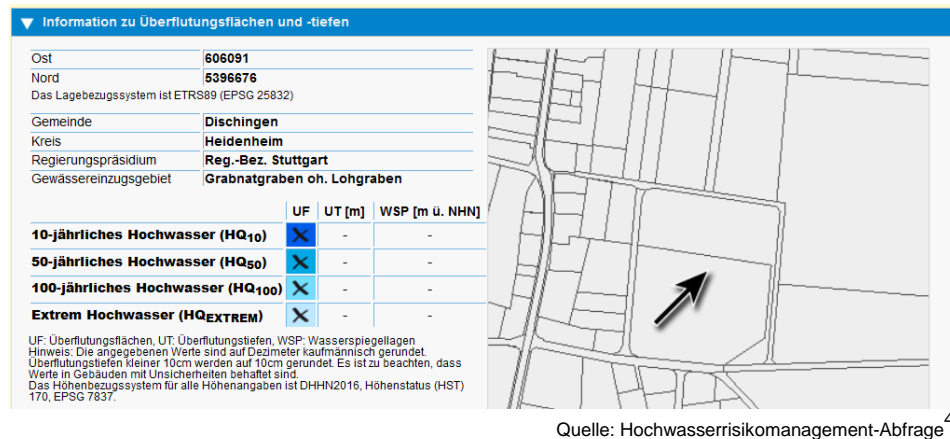
I. Allgemeines

1. Hochwasserrisikomanagement

*I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft **neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit**. Ferner sind die unterschiedlichen **Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen**.“*

² Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz) Anlage (zu § 1) Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Fundstelle: Anlageband zu BGBl. I 2021, Ausgabe 57 vom 25. August 2021, S. 1 - 35) (Link: <https://www.gesetze-im-internet.de/brphvanl/anlage.html>)

³ Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712) (Link: <https://www.gesetze-im-internet.de/brphv/BJNR371200021.html>)



Der betreffende Bereich befindet sich lt. Datenlage **nicht** in einem Gefahrenbereich (HQ₁₀, HQ₅₀, HQ₁₀₀, HQ_{extrem})

„I.1.2 (G) [...]“ Bei raumbedeutsamen Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen neben den fachrechtlich erforderlichen Belangen auch wasserwirtschaftliche Erkenntnisse aus vergangenen extremen Hochwasserereignissen zugrunde gelegt werden. Gleichfalls sollen die volkswirtschaftlichen Auswirkungen dieser Ereignisse zugrunde gelegt werden, soweit diesbezügliche Daten und Bewertungskriterien bekannt oder bei öffentlichen Stellen verfügbar sind.“

Betrifft **nicht** die Siedlungsentwicklung

„2. Klimawandel und -anpassung

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Keine Daten verfügbar.

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Den Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

„I.2.2 (G) Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen in mittelfristigen Zeiträumen im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Die Vorschriften des § 73 Absatz 6 und des § 75 Absatz 6 Satz 3 und 4 WHG bleiben unberührt.“

Betrifft nicht die Siedlungsentwicklung

„3. Grenzüberschreitende Koordinierung

I.3 (G) Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen flussgebietseinheitsbezogen in dem Umfang koordiniert werden, wie es nach ihrem Inhalt und Detaillierungsgrad angemessenerweise verlangt werden kann. Insbesondere sollen die Auswirkungen der Planungen und Maßnahmen nach Satz 1 auf die Unterlieger und die Oberlieger berücksichtigt werden. Die Rückhaltung von Hochwässern soll Vorrang vor dem Bau von Hochwasserschutzanlagen in Fließrichtung wie Deichen haben, soweit dies mit dem integralen Ansatz des wasserwirtschaftlichen Hochwasserrisikomanagements – jeweils angepasst an die örtliche Situation – vereinbar ist. Die Vorschriften des § 73 Absatz 3 und 4 und des § 75 Absatz 4 und 5 WHG bleiben unberührt.“

Betrifft nicht die Siedlungsentwicklung

⁴ <https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/ripservices/apps/hwrm/Abfrage.aspx?x=606082.990577265&y=5396736.526197157>

**„II. Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen
Einzugsgebiete nach § 3 Nummer 13 WHG“**

§ 3 Nummer 13 WHG: § 3 Begriffsbestimmungen: „Einzugsgebiet: ein Gebiet, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt“

II.1.1 (G), II.1.2 (Z), II.1.3 (Z), II.1.4 (G)

s.o.: Keine Betroffenheit

II.1.5-7 (G)

nicht Gegenstand der Planung

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Auf die Einfügung in die bereits bestehende örtliche Bauleitplanung ist geachtet worden. Westlich schließt das Plangebiet an das bestehende Dorfgebiet des Ortsteils Eglingen an. Im Norden und Osten des Plangebiets liegen Gewerbeflächen, die sich ebenfalls im Eigentum der Firma Grinbold-Jodag befinden.

Nach Süden schließt sich eine landwirtschaftliche Nutzung mit landwirtschaftlichen Gebäuden und hofnaher Freifläche an.

§ 1 Abs. 3: Die Aufstellung ist erforderlich, um die Entwicklung der geplanten Flächen planungsrechtlich abzusichern. Die Planung dient der Erweiterung eines Gewerbebetriebs sowie eines landwirtschaftlichen Betriebs.

§ 1 Abs. 4: Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

§ 1 Abs. 5: Die Planung trägt wegen Nutzung vorhandener Potenziale (Flächen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan) und dadurch der Verringerung der Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung bei.

§1a Abs. 2: Mit Grund und Boden wurde sparsam und schonend umgegangen. Es wurde weiterhin auch bei den Ausgleichsflächen darauf geachtet, keine landwirtschaftlich hochwertigen Böden in Anspruch zu nehmen.

4. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Jeweils Teilflächen von Flst. 618 (Straße), Flst. 619, Flst. 620.

5. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

5.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage Eglingen im Gewann „Schrai“. Das Plangebiet liegt zwischen etwa 546 und 548 m ü. NN und fällt leicht von Westen nach Osten.

5.2 Geologie

Nach der vorläufigen Geologischen Karte befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von gering verfestigten brekziierten Gesteinen der tertiären Impakt-Formation, die von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt werden. Möglicherweise ist der Durchlässigkeit des Untergrundes gering. Lösslehm bildet einen setzungsfähigen Baugrund und neigt zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung). Die Gesteine der Impakt-Formation stellen einen heterogenen, ggf. setzungsanfalligen Baugrund dar. Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

5.3 Nutzung

Das Plangebiet wurde bis zur Bebauung landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche ist aufgrund der Lage im Siedlungsbereich in der Flurbilanz nicht erfasst („Ortslage“). Durch die Umwandlung der Flächen ist kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet. Die Abgrenzung ist mit den Bewirtschaftern (Eigentümern und Pächtern) abgestimmt.

5.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist in privatem Eigentum. Von einer Baulandumlegung kann daher Abstand genommen werden.

5.5 Vorhandener Baubestand

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es als Baubestand ein Containerlager und zwei auf Containerbasis errichtete Gebäude.

Im Süden „ragt“ ein Teil eines landwirtschaftlich genutzten Gebäudes in den Geltungsbereich hinein.

5.6 Vorhandene Erschließungsstraßen

Das Plangebiet wird von Norden durch eine Straße erschlossen, die an die Straße „Am Krautgarten“ anschließt. Diese Straße mündet in die Privatstraße, die der innerbetrieblichen Erschließung des größten Teils des Betriebsgeländes dient. Dies gilt für die Gewerbegebiete im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Schrai“, „Gewerbegebiet Schrai – Erweiterung“ und für den Gewerblichen Anteil (grauen) Anteil des hier vorliegenden Plans „Schrai – Erweiterung Süd“.

Das Sondergebiet „Landwirtschaftliche Maschinenhalle“ im Süden dagegen ist ein Teil des Grundstücks 619. Dabei handelt es sich insgesamt um ein landwirtschaftliches Anwesen, welches Anschluss an die Osterhofer Straße hat. Das Sondergebiet als nördlicher Teil der Hofstelle kann dabei auch über die Baumgasse angefahren werden. Allerdings wird die Verkehrsdichte hier äußerst gering sein, da im Wesentlichen landwirtschaftliche Maschinen gelagert werden. Ein regelmäßiger Warenumschlag wird allenfalls in untergeordnetem Maße stattfinden. Damit wird eine Begegnung zweier LKW auf dem ca. 100 m langen Abschnitt der Baumgasse die absolute Ausnahme sein.

Die bestehende Baumgasse reicht für diese Anforderungen aus, zumal ein Ausweichen im Ausnahmefall auf das landwirtschaftliche Anwesen Flst. 619 möglich ist und die Straße gerade und gut einsehbar verläuft. Nutzungen, die eine höhere Verkehrsdichte erzeugen, sind im Nutzungskatalog des Bebauungsplans nicht vorgesehen.

Das Sondergebiet ist auch über Feldwege an die Feldflur angeschlossen, so dass die dort gelagerten landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte im Regelfall ohne Umweg durch das Dorf zum Einsatzort transportiert werden können.

Zwischen landwirtschaftlichem Weg und Grundstück des Landwirts (Flst. 619) liegt ein „Ausläufer“ des Flurstücks 620. Für diesen Teil des Grundstücks liegt ein Überfahrtsrecht vor. Dieses Areal wurde ebenfalls als Sondergebiet dargestellt.

6. Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Die angrenzenden Flächen im Norden und Osten gehören ebenfalls zum Betriebsgelände der Fa. Grinbold-Jodag. Im Süden grenzt ein landwirtschaftliches Gebäude mit hofnaher Fläche bzw. ein Acker an. Westlich grenzt die bestehende Ortslage Eglingen mit gemischten Bauflächen an.

7. Erschließung und Verkehr

7.1 Fließender Verkehr

An der oben dargestellten Erschließungssituation ändert sich nichts. Für die Erschließung auf dem Grundstück ist der jeweilige Grundstückseigentümer zuständig.

Laut Stellungnahme des Polizeipräsidiums Ulm müssen „an den Grundstücksein- und -ausfahrten beim Einfahren vom Grundstück in den öffentlichen Verkehrsraum wegen der Vorrangregelung ausreichende Sichtverhältnisse sichergestellt sein. Sichtkontakt zwischen Kraftfahrern, Radfahrern und Fußgängern sollte im Sinne der sozialen Kontrolle überall möglich sein.

Dies wäre auch im Hinblick auf Einfriedungen und Bepflanzungen der Grundstücke zu beachten.

Siehe hierzu Ziff. 7.3.3 i.V.m. Ziff. 6.3.9.3 der RAST '06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006).“

Zu beachten ist ebenfalls der folgende Hinweis des Polizeipräsidiums:

„Einrichtungen, die Zeichen oder Verkehrseinrichtungen (§§ 36 bis 43 in Verbindung mit den Anlagen 1bis 4) gleichen, mit ihnen verwechselt werden können oder deren Wirkung beeinträchtigen können, dürfen dort nicht angebracht oder sonst verwendet werden, wo sie sich auf den Verkehr auswirken können. Werbung und Propaganda in Verbindung mit Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen sind unzulässig.“ Ergänzend führt die VwV dazu aus:

„Schon bei nur oberflächlicher Betrachtung darf eine Einrichtung nicht den Eindruck erwecken, dass es sich um ein amtliches oder sonstiges zugelassenes Verkehrszeichen oder eine amtliche Verkehrseinrichtung handelt. Verwechselbar ist eine Einrichtung auch dann, wenn (nur) andere Farben gewählt werden. Auch Beleuchtung im Umfeld der Straße darf die Wirkung der Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen nicht beeinträchtigen.“ Eine denkbare Beleuchtung von Werbeanlagen wäre dergestalt auszuführen, dass eine Blendwirkung in den Verkehrsraum ausgeschlossen ist.

Nach Ansicht des Polizeipräsidiums Ulm sollte auch unterbleiben, dass technische Anlagen installiert werden, die z.B. blinken, Lichter sich drehen/bewegen, Beleuchtungen die Farbe wechseln oder in ähnlich auffälliger Weise die Aufmerksamkeit von Verkehrsteilnehmern auf sich ziehen.

7.2 Ruhender Verkehr

Park- und Stellplätze sind in erforderlichem Umfang auf den Grundstücken unterzubringen. Neue öffentliche Parkplätze sind nicht vorgesehen.

7.3 Fußgängerverkehr

Bedarf für einen Fußweg bestand bisher nicht und ist auch nicht erkennbar.

7.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Das landwirtschaftliche Wegenetz wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht verändert. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke ist weiterhin gesichert.

7.5 Abwasserbeseitigung

Nach der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“, in Kraft getreten am 01.01.1999, ist die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung oder Ableitung vorzunehmen, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Die Abwasserbeseitigung soll in einem Trennsystem erfolgen. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen wird nur dann der öffentlichen Kanalisation zugeleitet, wenn Maßnahmen zum Rückhalt, zur Versickerung und zur Verdunstung nicht möglich sind. Das Abwasser wird über die Ortskanalisation der Kläranlage zugeführt.

Befestigte Flächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe umgeschlagen werden, sind wasserdurchlässig zu befestigen oder das Niederschlagswasser ist in benachbarten Grünflächen zur Versickerung zu bringen. Damit wird der Abfluss wesentlich verringert.

Es wird darauf hingewiesen, dass die dezentrale Ableitung von Regenwasser in Gewässer oder den Untergrund in Gewerbegebieten erlaubnispflichtig ist. Aufgrund der fehlenden Berücksichtigung der überplanten Fläche im Allgemeinen Kanalisationsplan müssen mit dem Bauantrag jeweils separate Einleitungserlaubnisse beantragt werden.

Das voraussichtlich anfallende Schmutzwasser aus Sanitärbereichen kann über das bestehende Kanalsystem problemlos abgeleitet werden. Gemäß dem AKP Eglingen von 1982 entwässert bereits das vorhandene Betriebsgelände im Trennsystem. Es erfolgt eine Ableitung des Regenwassers in den Graben Richtung Osterhofen.

7.6 Hochwasserabfluss/Gewässer

Aufgrund der Topografie besteht keine Hochwassergefahr.

7.7 Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone III für den Tiefbrunnen Demmingen. Die Rechtsverordnungen zum Schutz des Grundwassers sind zu beachten. Gegebenenfalls sind die Bauvorhaben rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Heidenheim abzustimmen.

7.8 Trinkwasserversorgung/Löschwasserversorgung

Die vorhandene Trinkwasserversorgung kann erweitert werden. Für dieses Baugebiet ist von einem ausreichenden Betriebs- und Wasserdruck auszugehen. Bei der Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich müssen das DVGW Arbeitsblatt 555 und der § 13 Abs. 3 und der § 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden. Zisternen und Brauchwasseranlagen sind anzeigepflichtig. Für eine ausreichende Löschwasserversorgung muss im Einzelfall der Nachweis mit dem Bauantrag geführt werden. Es sind 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitzustellen.

7.9 Abfallentsorgung und Wertstoffe

Die Abfallentsorgung kann über die bestehende Erschließung sichergestellt werden.

7.10 Altablagerungen

Im Plangebiet sind dem Landratsamt Heidenheim, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, keine Altablagerungen oder Untergrundverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen solche angetroffen werden, ist nach § 3 Landes-Boden- und Altlastengesetz der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes zu verständigen.

7.11 Geotechnik / Baugrund

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7.12 Sonstiges Versorgungsnetz

Der Anschluss an das sonstige Versorgungsnetz, insbesondere für Strom und Telekommunikation, ist vorhanden.

7.13 Kriminalprävention

Das Polizeipräsidium Ulm / Kriminalprävention verwies (mit Schreiben vom 16.07.2015) auf die Standardempfehlungen des Faltblatts "Checkliste Städtebauliche Kriminalprävention" und der Broschüre "Städtebau und Kriminalprävention". Zusätzlich wurden nachfolgende Hinweise mitgeteilt:

„Gebäudesicherheit“: Der Bereich der Gebäudesicherheit, insbesondere die Sicherung der Türen, Fenster und Fenstertüren sowie die Überwachung mit Einbruchmeldeanlagen findet in der einschl. Literatur keine Beachtung. Stattdessen wird hier auf die Informationsbroschüren der Polizei sowie das Angebot der Kriminalpolizeilichen Beratungsstellen verwiesen. Straftaten wie z.B. Tageswohnungseinbrüche (TWE) werden oft spontan und mit einfachem Werkzeug (Schraubendreher) ausgeführt. Wirksame technische Sicherungen erhöhen den Widerstandswert und sind daher nach polizeilicher Erfahrung geeignet, Einbrecher abzuschrecken oder an der Tatvollendung zu hindern. So bleibt fast die Hälfte aller Wohnungseinbrüche in Deutschland im Versuchsstadium stecken. Für Haupt- und Nebeneingänge und Kellerzugangstüren wären hochwertige Schließzylinder (Bohr- und Ziehschutz) sowie Mehrfachverriegelungen und Sicherheitsbeschläge mit Zylinderabdeckungen, an Fenstern und Fenstertüren im Erdgeschoss einbruchhemmende Beschläge, wirksame Sicherungen. Als Zutrittskontrolle wäre eine Videosprechanlage zu empfehlen. Wünschenswert wäre, wenn der Einbau von Sicherheitseinrichtungen

bereits in der Planungsphase von Neu- und Umbauten mit berücksichtigt würde, da die Kosten deutlich niedriger sind, als bei nachträglichem Einbau.

Sicherungstechnische Beratung: Den Bauämtern wurden Informationsfaltblätter und Kontaktkarten, zur Aushändigung im Rahmen der Kenntnissgabeverfahren an die Bauherren, zur Verfügung gestellt, damit diese bereits in der Planungsphase, anhand der Baupläne, eine kostenfreie sicherungstechnische Beratung in Anspruch nehmen können.

Einfriedung und Bepflanzung: Sie sollte sightdurchlässig sein, eine Abstandsbepflanzung verschafft Übersicht. Blickdichte Hecken oder dichter Bewuchs schaffen Tatanreiz und Verstecke für Einbrecher. Rankgerüste sollten nicht als Aufstiegshilfe im Bereich von Fenstern aufgestellt werden.

Straße und Fußwege: Die Ausleuchtung sollte so konzipiert werden, dass keine dunklen Bereiche entstehen.“

7.14 **Vorhandene Leitungen**

7.14.1 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Planausschnitt ersichtlich sind (rot):



Leitung lt. Übermittlung der Deutschen Telekom Technik GmbH mit Orthofoto⁵

Nach Rücksprache mit der Deutschen Telekom Technik GmbH handelt es sich hierbei um eine oberirdische Leitung. Eine mögliche Verlegung hat in Abstimmung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH zu erfolgen.

7.14.2 Gasleitung

Im Flurstück 618 befindet sich seit 2019 eine Gasleitung der Netze ODR GmbH. Die Leitung ist nachrichtlich im Lageplan dargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor Baubeginn Auskunft über die im Planbereich vorhandenen Leitungen bei der Netze ODR GmbH einzuholen sind.

⁵ Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml> (13.04.2015); Datengrundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg" bzw. LGL, www.lgl-bw.de

8. Bauliche Nutzung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Den Erfordernissen entsprechend wurde im Nordteil des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die in § 8 (3) Ziffer 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) wurden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Flächen für diese Nutzungen sind an dieser Stelle nicht erforderlich.

Südlich schließt sich ein sonstiges Sondergebiet Landwirtschaftliche Maschinenhalle an, in dem die folgenden Nutzungen zulässig sind:

1. Gebäude zur Unterbringung landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte
2. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
3. Der Landwirtschaft zugeordnete Verkaufsfläche („Hofladen“)
4. Geschäfts- und Bürogebäude
5. Gartenbaubetriebe

Hinweis: Die „der Landwirtschaft zugeordnete Verkaufsfläche („Hofladen“) darf die Grenze der Großflächigkeit (> 800 m² Verkaufsfläche) nicht überschreiten (Schreiben Regierungspräsidiums Stuttgart, Abt. Raumordnung vom 03.11.2023 und des Regionalverbands Ostwürttemberg vom 19.10.2023)

Damit kommt dem Gebiet eine Pufferfunktion von den gewerblich genutzten Flächen zum Landwirtschaftsbetrieb im Süden einerseits und zu den Dorfgebieten im Westen andererseits zu.

Eine Tierhaltung ist aufgrund der Nähe zu Wohnstandorten aufgrund der zu erwartenden Immissionen städtebaulich nicht sinnvoll und gemäß dem Katalog der möglichen Nutzungen auch nicht zulässig.

8.2 Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Als Grundflächenzahl wurde im Gewerbegebiet 0,8 gewählt, für die Geschossflächenzahl 1,6. Im Sondergebiet beträgt die Grundflächenzahl 0,6, die Geschossflächenzahl 1,2. Damit kann eine flächensparende Bauweise realisiert und eine hohe Ausnutzung der Grundstücke sichergestellt werden.

Auch in diesen Festsetzungen spiegelt sich der Übergang zwischen dichter Gewerbebebauung einerseits und den typischen Dorfgebieten andererseits wieder.

8.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Gewerbegebiet sind maximal 3 Vollgeschosse, im sonstigen Sondergebiet Landwirtschaftliche Maschinenhalle max. 2 Vollgeschosse zulässig. Damit sind die Festsetzungen dem Bestand angepasst.

8.4 Bauweise

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit einer maximalen Gebäudelänge von 120 m. Damit wird den betrieblichen Erfordernissen Rechnung getragen. Baukörper, die länger als 50 m sind, sind aus städtebaulichen Gründen optisch oder gestalterisch zu unterteilen oder zu gliedern.

8.5 Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8.6 Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen im Plangebiet sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Regelfall handelt es sich hierbei um Umformstationen, deren Bedarf zurzeit noch nicht vorhersehbar ist. Diese sind von den betrieblichen Erfordernissen abhängig.

8.7 Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe der Gebäude im Sondergebiet richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen und ist in Bezug auf die Höhenlage dem bestehenden wenig geneigten Gelände anzupassen. Darüber hinaus wurden Höhenbegrenzungen festgesetzt, die einerseits die Nutzung des Betriebes nicht einschränken und andererseits eine Einpassung in die umgebende Landschaft ermöglichen.

Im Gewerbegebiet wird als Maximalhöhe die absolute Höhe der nördlich anschließenden Werkshalle größenordnungsmäßig übertragen und mit einem Zuschlag für technische Änderung und insbesondere für eine mögliche Wärmeisolation versehen. Damit wird gewährleistet, dass die bestehende Halle nach Süden verlängert werden kann. Insbesondere die darin befindliche Kranbahn kann so mit dem Gebäude mit verlängert werden, was aus betrieblichen Gründen erforderlich sein wird.

Aufgrund der ländlichen Lage ist auch die Höhe der Werbeanlagen auf die maximale Gebäudehöhe begrenzt.

8.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Regelungen zur Ableitung, Verdunstung und Versickerung des Regenwassers im Baugebiet getroffen worden. Unbelastetes Regenwasser wird mit den geplanten Maßnahmen von der Mischwasserkanalisation ferngehalten. Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück rückgehalten und der Verdunstung und Versickerung zugeführt.

Sollte dies nicht in offenen Systemen möglich sein, sollten alternative Systeme zur Rückhaltung geprüft werden, wie z.B. Zisternen. Sollten die Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung nicht ausreichen, so ist bei einer Einleitung in das öffentliche Kanalnetz dessen Leistungsfähigkeit nachzuweisen.

Pkw-Stellplätze und Zuwegungen auf den Grundstücken sind entweder wasserdurchlässig anzulegen oder das anfallende Niederschlagswasser ist in seitliche Grünflächen abzuleiten.

Bei der Verwendung von unbeschichteten Blechdächern kann es zu einer Aufkonzentration von den verwendeten Metallen (z.B. Kupfer, Zink) im Boden kommen. Daher dürfen nur beschichtete Bleche für die Dacheindeckung verwendet werden.

Eine Bilanzierung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Es wird auf den Umweltbericht, der Teil dieser Begründung ist und die detaillierten Aussagen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verwiesen.

8.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zum Bebauungsplan wurde ein Schallgutachten erstellt, das eine Kontingentierung der flächenbezogenen Schalleistungspegel vornimmt (s. Anlage).

8.10 Pflanzgebote

Das Pflanzgebot „pfg1“ dient einer Sicherstellung der Durchgrünung der Baugrundstücke. Die Bäume können im Bebauungsplan lagemäßig noch nicht festgesetzt werden, da die Bauvorhaben noch nicht genau bekannt sind. Daher sind sie im Bauantrag verbindlich darzustellen (= pfg1).

Für das Sondergebiet und das Gewerbegebiet wurden darüber hinaus konkrete Baumstandorte dargestellt, die einer Einbindung des erweiterten Ortes in die Landschaft und in die bestehende Ortschaft Eglingen sicherstellen sollen (= pfg2). Aus gestalterischen und funktionellen Gründen kann vom dargestellten Standort jedoch abgewichen werden.

Pfg3 bezeichnet die Anlage einer begrünten Fläche als Rasen, Wiese oder mit Gehölzen bepflanzte Fläche.

Eine Bilanzierung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde in der beigefügten Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Es wird auf den Umweltbericht und die Aussagen der Ausgleichsbilanzierung verwiesen.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Gestaltung von Dächern

Die Gestaltung der Dächer im Plangebiet sollte sich in die bestehende gewerbliche Bebauung einfügen. Aus diesem städtebaulichen Grund wurden die Dachformen festgesetzt.

9.2 Werbeanlagen

Wegen der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes dürfen eventuelle Reklameaufschriften nicht in die freie Landschaft weisen.

9.3 Versorgungsleitungen

§ 74 (1) 5 LBO ermöglicht durch Satzung die Festsetzung einer Bauvorschrift über die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen. Unter die genannten Leitungen fallen Leitungen mit Nennspannungen bis 1000 Volt (Wechselstrom) bzw. 1500 Volt (Gleichstrom). Es handelt sich hier um ein schutzwürdiges Gebiet, welches Einfluss auf die Ortsansicht nimmt. Dachständer und Freileitungen wirken sehr störend, deshalb wurden diese untersagt.

Im Interesse der Sicherheit und der Gestaltung sind die Versorgungsleitungen nicht über Dachständer, sondern als Erdkabel zu führen.

9.4 Einfriedigungen

Aus Sicherheitsgründen können die Betriebsflächen eingezäunt werden. Hier werden ggf. Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m erforderlich. Um den berechtigten Belangen der Landwirtschaft Rechnung zu tragen, ist es erforderlich, dass Zäune von der Grundstücksgrenze abrücken. Das Maß wurde zur freien Landschaft mit 1,0 m festgesetzt, sodass eine Behinderung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen ausgeschlossen ist.

9.5 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Die Versiegelung von Flächen sollte in einem Baugebiet auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Daher wurde für den Sondergebietsteil im Süden eine Grünfläche dargestellt, die auch der Aufnahme des Oberflächenwassers dienen soll und so dem Rückhalt, der Versickerung und der Verdunstung dienen kann.

Für den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Nordteil wurde keine konkrete Grünfläche dargestellt. Dennoch wird angestrebt, eine entsprechende Rückhalte/Versickerungsfläche einzurichten. Sollten keine oberirdischen Maßnahmen umsetzbar sein, ist im nächsten Schritt zu prüfen, ob z.B. ein Rückhalt bzw. eine Drosselung des Abflusses über unterirdische Zisternen stattfinden kann. Sollten die Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung nicht ausreichen, so ist bei einer Einleitung in das öffentliche Kanalnetz dessen Leistungsfähigkeit nachzuweisen.

Die Entwässerung ist mit der Unteren Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Heidenheim abzustimmen.

10. Sonstige Nutzung

10.1 Öffentliche Einrichtungen

Die Planung hat auf die öffentlichen Einrichtungen, insbesondere Kindergärten und Schulen voraussichtlich keine Auswirkungen.

11. Planungsstatistik

Bruttobauflächen	ca. 12.198	m ²	100,0 %
Nettobauflächen ohne Grünflächen	ca. 11.781	m ²	96,6 %
(davon Gewerbegebiet: 7.625 m ² und Sondergebiet: 4.156 m ²)			
Grünfläche	ca. 417	m ²	3,4 %

12. Weitere Bestandteile der vorliegenden Planung

Weitere Bestandteile der Planung neben Lageplan und schriftlichem Teil sind:

Teil B: Umweltbericht zum Bebauungsplan
 Teil C: Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan
 Teil D: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan
 Anlagen bzgl. Ausgleichsflächen.

Teil B

Umweltbericht zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften
 "Schrai – Erweiterung Süd" in Dischingen-Eglingen gem. § 2a BauGB

13. Einleitung

13.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Firma Grinbold-Jodag benötigt die bauplanungsrechtliche Absicherung ihrer betrieblichen Anlagen am Standort Eglingen. Darüber hinaus besteht Bedarf für die Errichtung einer Maschinenhalle eines Eglinger Landwirts. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, wird dieser Bebauungsplan aufgestellt.

13.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Im Plangebiet sind ein Gewerbegebiet bzw. ein Sondergebiet Maschinenhalle und eine Grünfläche festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8 im Gewerbe- bzw. 0,6 im Sondergebiet und gewährleistet eine flächensparende, hohe Ausnutzung des Gebiets. Das Plangebiet umfasst ca. 12.198 m².

13.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg, verbindlich seit 08.01.1998, ist die überplante Fläche als „Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (PS 3.2.2)“ ausgewiesen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Dischingen, weist die Fläche als "gewerbliche Baufläche" im Norden und als „Sonderbaufläche“ im Süden aus.

Mit der vorliegenden Planung liegt ein Eingriff in natürliche Schutzgüter vor. Zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs sowie um Ausgleich herzustellen, wurde eine Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Diese ist Anlage zur Begründung dieses Bebauungsplans. Seine wesentlichen Ergebnisse wurden in den Planteil und Textteil des Bebauungsplans integriert.

Nach der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr des Landes Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 20.01.1999 (zuletzt geändert mit Wirkung vom 01.01.2014) in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG, zuletzt geändert mit Wirkung vom 01.01.2015) ist bei der Überplanung von Bauflächen zu prüfen, ob die Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers möglich und mit finanziell vertretbarem Aufwand sicherzustellen ist.

Im Baugebiet „Schrai - Erweiterung Süd“ wird das auf den Dach- und Hofflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser in oberirdischen Mulden dem Rückhalt, der Versickerung bzw. der Verdunstung zugeführt. Soweit dies nicht möglich sein sollte, wird alternativ eine Drosselung der Ableitung des Oberflächenwassers geprüft.

14. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

14.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Boden, Wasser, Klima, Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung:

Eine ausführliche Bestandsaufnahme befindet sich in der Ausgleichsbilanzierung, auf die hier verwiesen wird. Das Plangebiet wurde bis zur Bebauung intensiv als Acker bzw. als Intensivwiese genutzt.

Europäische Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete:

Diese sind von der Planung nicht betroffen.

Artenschutzrechtliche Beurteilung – streng geschützte Arten:

Für das Baugebiet „Schrai-Erweiterung Süd“ wird ein ortsnaher, bisher landwirtschaftlich genutzter Landschaftsausschnitt bebaut. Dafür werden intensiv genutzte Ackerflächen und Wiesenflächen beansprucht.

Nach § 44 BNatSchG (1) ist es verboten, „wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert“.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist als Teil D Bestandteil dieser Begründung.

Biotop nach § 32 NatSchG:

Innerhalb des Plangebietes oder angrenzend befinden sich keine Biotop nach § 32 NatSchG.

Altablagerungen:

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Lärmimmissionen:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten, die über die geltenden Richtwerte hinausgehen.

Grundwasserschutz:

Das Plangebiet liegt in der fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzzone III. Die Auswirkungen der Schutzgebietsverordnung sind bei den Planungen gegebenenfalls zu berücksichtigen.

Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem vorgesehen. Die vorgesehene Regenwasserbewirtschaftung vermeidet den Eingriff in das Schutzgut „Wasser“ zu einem Großteil.

14.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Boden, Wasser, Klima, Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung:

Durch die Eingriffe wird das bisherige Ackerland wesentlich verändert. Auswirkungen treten durch das Vorhaben für Pflanzen und Tiere auf, die aufgrund der Versiegelung ihren Lebensraum verlieren. Betroffen sind ebenfalls die Naturgüter Boden (Verlust der Anbaufläche), Wasser (teilweiser Verlust als Versickerungsfläche für Niederschlagswasser) und Klima (Verlust der Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet). Außerdem wird das Landschaftsbild verändert.

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die genannten Schutzgüter wird auf die Ausgleichsbilanzierung, die ein Bestandteil der Begründung ist, verwiesen.

Die in der Ausgleichsbilanzierung erarbeiteten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Bei Realisierung der Maßnahmen kann nach angemessener Zeit nach Durchführung der Baumaßnahmen mit einem Ausgleich der beeinträchtigten Funktionen gerechnet werden. Die Pflanzung von Einzelbäumen im Süden und Westen sorgt für eine ausreichende Eingrünung.

Europäische Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete:

Diese sind von der Planung nicht betroffen.

Artenschutzrechtliche Beurteilung – streng geschützte Arten:

Negative Auswirkungen auf Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten sind gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht zu erwarten. Es wird auf Teil D dieser Begründung (saP) verwiesen.

Biotope nach §32 NatschG:

Besonders geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Altablagerungen:

Der Umweltzustand wird sich bei Durchführung der Planung bezüglich der Altablagerungen voraussichtlich nicht verändern.

Boden:

Bei der Erschließung ist davon auszugehen, dass Bodenumlagerungen durchgeführt werden. Durch die Bebauung wird die Bodenfunktion im Plangebiet durch die unvermeidliche Versiegelung beeinträchtigt werden.

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden wird auf die Ausgleichsbilanzierung, die als Anlage der Begründung beigelegt ist, verwiesen.

Lärmimmissionen:

Laut dem Schallgutachten zum Bebauungsplan sind bei Einhaltung flächenbezogenen Schallleistungspegel im Bereich der relevanten Immissionsorte keine Belastungen zu erwarten, die über die maßgeblichen Richtwerte hinausgehen.

Grundwasserschutz:

Bezüglich dem Grundwasserschutz sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Abwasserbeseitigung:

Die Reinigung des anfallenden Abwassers und die Beseitigung des Niederschlagswassers können sichergestellt werden.

14.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Boden, Wasser, Klima, Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung:

Eine Ausgleichsbilanzierung wurde aufgestellt. Zur Vermeidung/Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs dienen die dort beschriebenen Maßnahmen.

Die Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter

I.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie unter

I.10. Pflanzgebote

festgesetzt und auch im Planteil ersichtlich.

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind unter Kap. 20 beschrieben und örtlich festgelegt.

Altablagerungen:

Keine Maßnahmen erforderlich.

Boden:

Eine Entsiegelungsmaßnahme steht derzeit in Dischingen nicht zur Verfügung. Der Verlust als „Standort für natürliche Vegetation“ und „Standort für Kulturpflanzen“ kann nicht vollständig ausgeglichen werden. Hierfür erfolgt die Kompensation schutzgutübergreifend mit den naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Lärmimmissionen:

Keine Maßnahmen erforderlich.

Grundwasserschutz:

Versickerungen sollen über die belebte Bodenschicht erfolgen.

Abwasserbeseitigung:

Die vorgesehenen Maßnahmen (offenfugige Stellplätze, Mulde zum Rückhalt, zur Versickerung und zur Verdunstung) vermindern die Auswirkungen eines durch Versiegelung erhöhten Regenwasserabflusses aus dem Baugebiet.

14.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans

Die Fa. Grinbold-Jodag ist seit Jahrzehnten an diesem Standort ansässig. Das Unternehmen ist eines der wenigen Industriebetriebe auf dem landwirtschaftlich geprägten Härtsfeld. Dieser Standort wird nun erweitert.

Auch die im Süden geplante Maschinenhalle stellt eine Erweiterung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes dar.

Dies vorausgesetzt, führen andere Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs nicht zu geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft.

15. Zusätzliche Angaben

15.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Technische Verfahren wurden bei der Umweltprüfung nicht angewendet. Die verwendeten Daten sind den übergeordneten Planungen entnommen. Sie wurden ergänzt durch eigene Erhebungen.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

15.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Um die Wirksamkeit der geplanten Maßnahmen zu überwachen, ist eine Ortsbegehung 3 Jahre nach Abschluss der Erschließungsarbeiten durch die Gemeindeverwaltung vorgesehen. Das Ergebnis ist zu protokollieren.

15.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Die vorgesehene Planung lässt bezüglich der Umweltbelange im Bereich Boden, Grundwasserschutz, Abwasserbeseitigung und Auswirkung auf Natur und Landschaft nachteilige Veränderungen erwarten. Durch die vorgeschlagenen Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, wie Pflanzungen und dezentrale Regenwasserbeseitigung (Regenwasserbewirtschaftung) werden jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand die Eingriffe nach angemessener Frist weitestgehend ausgeglichen.

Teil C

Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Schrai-Erweiterung Süd" in Dischingen-Eglingen gem. § 2a BauGB

16. Vorgehensweise bei der Ausgleichsbilanzierung und Abgrenzung

Nach aktueller Gesetzeslage müssen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die entstehenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild ausgeglichen werden. Gesetzliche Grundlage hierfür ist der § 1a des Baugesetzbuches (BauGB), die §§ 19 ff. Bundesnaturschutzgesetz sowie die §§ 20ff. des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg (NatSchG, BW).

Die vorliegende Ausgleichsbilanz stellt, auf der Grundlage der nach Landschaftspotenzialen bewerteten Bestandsaufnahme im Gelände, die Eingriffe durch das geplante Baugebiet den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen gegenüber.

Die Naturraumpotenziale werden unter Berücksichtigung der bestehenden Belastungen auf ihre Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit untersucht und bewertet. Unter der Leistungsfähigkeit sind die Funktionen der einzelnen Potenziale zu betrachten, die sie im ökologischen System erfüllen. Besitzt das Potenzial eine große Leistungsfähigkeit, wird es hoch bewertet. Die Empfindlichkeit ist durch die Abhängigkeit von bestimmten Faktoren geprägt. Ist durch den Eingriff mit einer starken Veränderung zu rechnen, wird die Empfindlichkeit mit „hoch“ eingestuft.

In die Ausgleichsbilanzierung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

17. Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Bestandsaufnahme und Bewertung bezieht sich auf das ganze Plangebiet mit einer Fläche von ca. 12.198 m².

17.1 Lebensraum für Pflanzen und Tiere

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH – Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (gem. § 1a (2) Pkt. 4 BauGB)) sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden, ebenso wenig kartierte Biotope nach § 33 NatSchG.

Im Untersuchungsraum sind die nachfolgend beschriebenen Lebensräume vorhanden. Die Flächengrößen und deren Anteile am Gebiet sind der Tabelle zu entnehmen.

- stark anthropogen geprägte Ackerflächen

Diese nehmen etwa die Hälfte der landwirtschaftlichen Fläche ein. Aufgrund des geringen Lebensraumangebotes sind diese in ihrer Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit mit „**gering**“ zu bewerten.

- Intensivwiese als Dauergrünland

Die Intensivwiesen werden aufgrund der ortsnahen Lage und der verarmten Artenausstattung hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit mit gering „**gering**“.

- Straßen und Wege, Gebäude

Diese Strukturen sind aufgrund der kaum vorhandenen Funktionen für Fauna und Flora ebenfalls als „**gering**“ zu bewerten.

17.2 Wasser

Das Karstgebiet der Schwäbischen Alb führt im Untergrund mehrere großräumige und mächtige Tiefenkarstwasserkörper. Der Planungsbereich gehört zum Einzugsbereich der Egau. Aufgrund der Durchlässigkeit und der hohen Ergiebigkeit ist die Leistungsfähigkeit mit „**mittel - hoch**“ einzustufen; ebenso die Empfindlichkeit, da die Deckschichten nur geringe Filterwirkungen aufweisen.

17.3 Boden

Die Fläche ist in der Flurbilanz als Siedlungsfläche eingestuft.

Für die natürlichen Bodenfunktionen sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

Bodenfunktion	Wertigkeit	Einstufung
Standort für Kulturpflanzen	mittel	3
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	gering	3
Filter und Puffer	mittel-hoch	4
Standort für natürliche Vegetation	mittel	2

(Erläuterung zur Einstufung: 1 = sehr gering und 4 = sehr hoch)

Die Einstufung wurde der Bodenschätzung entnommen. Wegen der vorhandenen Störungen durch bestehende Wege und Gebäude im Randbereich des Siedlungskörpers und der Einstufung in der Flurbilanz als Siedlungsfläche wird der Bodenwert jedoch auf gering bis mittel (Wert 1,5) herabgestuft.

17.4 Klima

Das Planungsgebiet besitzt in seiner unversiegelten Form die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Die Bildung von Kaltluft ist besonders im Austausch mit stark aufgeheizten Flächen notwendig. In strahlungsarmen Nächten können bis zu 12 m³/h/m² Kaltluft entstehen.

Die Leistungsfähigkeit des Klimapotenzials, welches im Zusammenhang mit einem ausgleichsbedürftigen Gebiet (Ortslage Eglingen) steht, und die Empfindlichkeit sind aufgrund der sehr ländlichen Lage, der Topografie und der geringen Größe des Gebiets mit „**gering**“ einzustufen.

17.5 Landschaftsbild und Erholung

Der Untersuchungsraum am östlichen Ortsrand von Eglingen ist von den meisten Standorten aus nicht direkt einsehbar. Das Gebiet wird fast rundum von bestehenden Siedlungskörpern verdeckt. Vor allem die zuletzt neu ausgewiesene Gewerbefläche „Gewerbegebiet Schrai – Erweiterung“ im östlichen Anschluss an den hier überplanten Geltungsbereich decken das Areal zur freien Landschaft hin ab. Ausgeprägte Erholungsfunktionen erfüllt das Gebiet zudem nicht.

Dennoch wird ein Teil der geplanten neuen Maschinenhalle im Sondergebiet das Bild des Ortrandes verändern. Wegen der wenig exponierten Lage allerdings werden die festgesetzten Einzelbäume zur optischen Einbindung genügen.

Die Leistungsfähigkeit des Gebietes bezüglich des Landschaftsbildes ist mit „**gering**“ einzustufen, ebenso die durch Veränderungen der näheren Umgebung betroffene Empfindlichkeit.

18. Wirkungsanalyse

Die geplante Nutzung des Plangebietes, einschließlich der bereits überplanten Flächen, setzt sich laut Bebauungsplan wie folgt zusammen:

Größe des Plangebietes:	12.198 m ²
davon Grünfläche	417 m ²

Beschreibung der Auswirkungen durch die Bebauung

Klima / Luft

- Luftverunreinigungen durch Erzeugung von Heiz- und Prozesswärme
- Verlust klimarelevanter Flächen (Kaltluftentstehungsgebiet)

Wasser

- Erhöhte Entstehung von Abwasser
- erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser durch Bodenversiegelung
- Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung

Boden

- Verlust von landwirtschaftlichen Flächen zur Nahrungsmittelproduktion oder zur Produktion von regenerativen Energieträgern
- Verminderung der Ausgleichswirkung im Wasserkreislauf
- Verminderung der Puffer- und Filterwirkung
- Verlust von Standorten für die natürliche Vegetation

Arten- und Biotopschutz

- Verlust der Ackerflächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Auswirkung auf angrenzende Flächen (Lärm, Schadstoffbelastung)

Landschaftsbild

- Veränderung des Landschaftsbildes

19. Quantifizierung des Eingriffs, Ausgleichsflächenbedarf

19.1 Bewertung des Bestandes der Biotoptypen

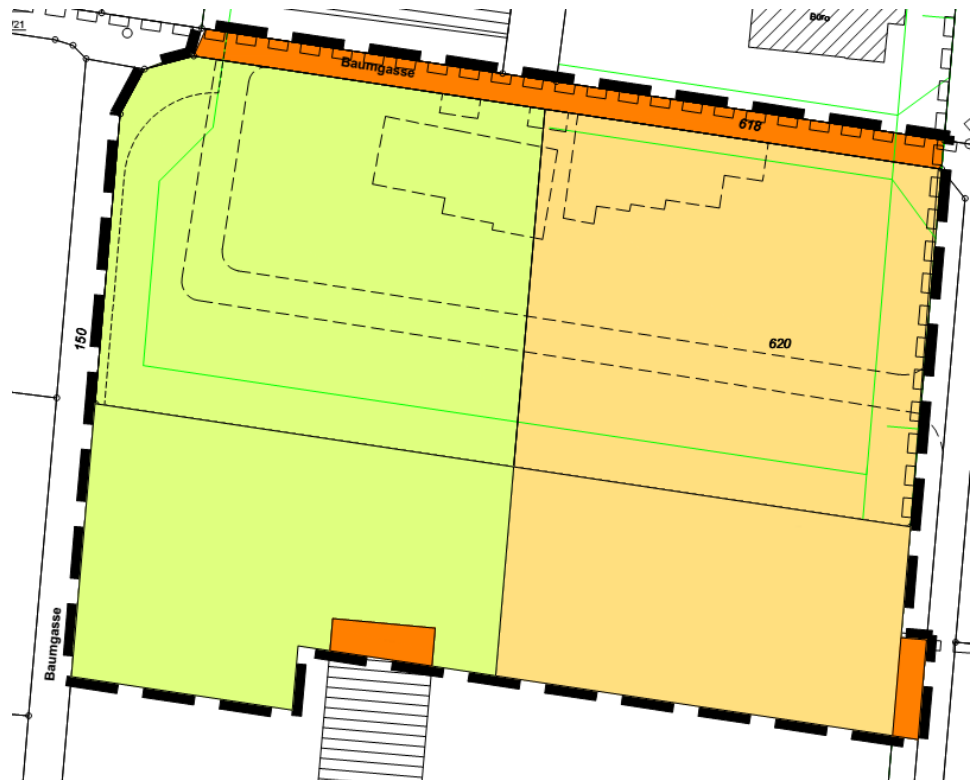
Folgende Tabelle stellt den flächenmäßigen Umfang des Eingriffs dar. In der Tabelle ist eine Statistik der Flächennutzungen enthalten. Als Eingriffsfläche wird der Geltungsbereich bilanziert. Die Bewertung wurde vorgenommen gemäß *der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokontoverordnung – ÖKVO) vom 19. Dezember 2010.*

Für die Auswahl der geeigneten Fläche für die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Kriterien anzuwenden:

- Die grundsätzliche Eignung einer potentiellen Ausgleichsfläche beurteilt sich vor allem danach, ob diese aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll aufgewertet und bei Bedarf verfügbar gemacht werden kann.
- Für die ökologische Aufwertung im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme kommen besonders Flächen mit einer möglichst großen ökologischen Entwicklungsfähigkeit in Betracht.
- Ein hoher naturschutzfachlicher Ausgangswert kann den Ausgleichsumfang erhöhen. Bereits ökologisch wertvolle Flächen sind nicht geeignet, es sei denn, ihre ökologischen Qualitäten können noch weiter aufgewertet werden.
- Im Regelfall ist eine Fläche dann zum Ausgleich geeignet, wenn durch die vorgesehenen Maßnahmen gegenüber dem ökologischen Ausgangswert eine Verbesserung möglich ist (z.B. Aufwertung von Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu Flächen mittlerer Bedeutung)

Bestand Biotoptyp	Grundwert in ÖP	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale		Biotopwert in ÖP	Fläche ca. in m ²	Bilanzwert in ÖP
Acker 37.11	4			4	5.526	22.104
Intensivwiese 33.60	6			6	6.001	36.006
Straße, Weg, Gebäude 60.21	1			1	671	671
Summe					12.198	58.781
Eingriff in die Bodenfunktionen						
		Wertstufe des Bodens	Ökopunkte / m ²			
Versiegelung durch Verkehrsfläche/Bebauung		1,5	6		8.121	48.726
Summe						107.507

Die bewerteten Flächen sind lagemäßig der nachstehenden Bestandskarte zu entnehmen.



Bestandskarte unmaßstäblich: grün = Intensivwiese, Ocker = Ackerfläche,
orange = Straße, Weg

19.2 Berechnung des Planwertes und Feststellung des Ausgleichsgrades

Dem geplanten Eingriff stehen folgende Maßnahmen gegenüber, welche die Funktionen der beschriebenen Naturraumpotenziale ausgleichen werden:

Planung Biotoptyp	Grundwert in ÖP	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert in ÖP	Fläche ca. in m²	Bilanzwert in ÖP
Bauwerke 60.10 (60 bzw. 80 % der Nettobaufläche)	1	---	1	8.594	8.594
Gärten 60.60 (40 bzw. 20 % der Nettobaufläche)	6		6	3.187	19.122
Grünfläche zur Versickerung 41.22	6		6	417	2.502
Pflanzgebot Bäume 45.30a	8 je cm Zu- wachs StU	Zuwachs Stammumfang ca. 40 cm	320	22 Bäume	7.040
Summe				12.198	37.258
Beitrag zur Kompensation der Eingriffe in die Bodenfunktionen					
		Wertstufe des Bodens	Ökopunkte / m²		
Versickerungsfläche		0	2	417	834
Summe					38.092

Die bewerteten Flächen erschließen sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Ohne externe Ausgleichsmaßnahmen besteht ein Ausgleichsdefizit von ca. 69.415 Ökopunkten.

19.3 Eingriffsbilanzierung für das Schutzgut Boden

Mit dieser separaten Eingriffsbilanzierung sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft auf der abiotischen Seite berücksichtigt werden. Die Bilanzierung wurde nach der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg (Stand Dezember 2012) vorgenommen.

Grundlage für die Bewertung von Beeinträchtigungen des Bodens in seinen Funktionen ist der Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (Heft 31 aus der Reihe „Luft Boden Abfall“) des Umweltministeriums Baden-Württemberg (UM 1995, 2. Völlig neu bearbeitete Auflage 2010).

Bezüglich der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wird auf Kap. 14.3 verwiesen, wo diese für alle Schutzgüter zusammen abgehandelt wurden. Es wurden vier Funktionen untersucht, nämlich „Standort für Kulturpflanzen“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, „Filter und Puffer für Schadstoffe“ und „Standort für natürliche Vegetation“.

Berechnung des Kompensationsbedarfs:

Als Eingriff sind die überbaubaren Bereiche zu werten. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl beträgt dieser Anteil an der Gewerbegebietsfläche. Die überplante Straßen- und Wegefläche im Norden ist bereits Bestand und wird daher nicht mitgerechnet. Insofern erklärt sich die Diskrepanz zur „Bauwerksfläche“ in der ersten Zeile der Tabelle unter Kapitel 19.2.

$$0,8 \times 7.101 \text{ m}^2 = 5.680 \text{ m}^2 \text{ (Gewerbegebiet)}$$

$$\underline{0,6 \times 4.069 \text{ m}^2 = 2.441 \text{ m}^2 \text{ (Sondergebiet)}}$$

$$\text{Summe:} \quad 8.121 \text{ m}^2$$

Die Eingriffsfläche wird in den Funktionen:

„Standort für Kulturpflanzen“	in die Bewertungsklasse 3,
„Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“	in die Bewertungsklasse 3,
„Filter und Puffer“	in die Bewertungsklasse 4
„Standort für natürliche Vegetation“	in die Bewertungsklasse 2

eingestuft.

„Standorte für natürliche Vegetation“ werden nur bei einer Wertstufe 4 berücksichtigt. Daraus ergäbe sich zunächst ein Gesamtwert von 3. Wegen der vorhandenen Störungen durch bestehende Wege und Gebäude im Randbereich des Siedlungskörpers wird der Bodenwert jedoch auf gering bis mittel (Wert 1,5) herabgestuft. Dies wird mit 6 Ökopunkten je m² gleichgesetzt. Damit wird auch der Einstufung in der Flurbilanz als Siedlungsfläche Rechnung getragen.

Daraus ergibt folgender zusätzlicher Ausgleichsbedarf:

$$8.121 \text{ m}^2 \times 6 \text{ ÖP/m}^2 = 48.726 \text{ ÖP}$$

19.4 Kompensationsmaßnahmen für die Funktionsbeeinträchtigungen des Bodens und deren Bewertung

Der Beitrag einzelner Maßnahmen zur Kompensation wird zwar getrennt für die Funktionen betrachtet, dennoch erfolgt eine Umrechnung in Ökopunkte auf der Basis des jeweiligen Gesamtwerts. Die bodenschutzfachliche Kompensationswirkung in Ökopunkten (ÖP) ergibt sich dann aus der Maßnahmenfläche (m²) multipliziert mit der Kompensationsleistung je Fläche (ÖP/m²).

Innerhalb des Gebiets kann hier die Grünfläche zum Ansatz gebracht werden, da diese in erster Linie dem Erhalt der natürlichen Infiltration dient.

Ein verbleibendes Defizit fließt in die Gesamtbewertung ein und wird durch naturschutzfachliche Maßnahmen kompensiert.

20. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich des Eingriffs nach § 1a BauGB

20.1 Verminderungsmaßnahmen

- (V1) Anlage von Grünflächen auf den unbebauten Freiflächen und Bepflanzung mit standortgerechten Arten

Durch die Anlage von Grünflächen wird der weiteren Versiegelung und somit dem Verlust der Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet, Versickerungs- und Anbaufläche entgegengewirkt. Bei der Pflanzenauswahl werden standortgerechte Arten verwendet, um die naturräumliche Eigenart des Landschaftsraumes zu sichern.

- (V2) Durchgrünung der Grundstücke (**pfg 1 und pfg 2**)

Auf dem Baugrundstück ist eine flächenbezogenes Baumpflanzgebot (pro 1.000 m² Grundstücksfläche ein Baum) festgesetzt. Die Umsetzung ist auf dem Grundstück an beliebiger, aber geeigneter Stelle vorzunehmen.

Um eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes zu erreichen, sind auf den Baugrundstücken standortgerechte Einzelbäume anzupflanzen. Eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes hat zur Folge, dass sich Tier- und Pflanzenarten in diesem Gebiet ansiedeln können, da zwischen den einzelnen großräumigeren Biotopen Trittsteine vorhanden sind.

Für die Durchgrünung der Baufläche sind die Bäume gemäß Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen zu verwenden.

Im Bereich des Sonder- und des Gewerbegebiets sind im Bebauungsplan zudem konkrete Baumstandorte dargestellt.

Die Maßnahme dient zur Verminderung des Eingriffes in das Landschaftsbild und der Erholungseignung, außerdem zur Verminderung des Verlustes des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere.

- (V3) Bodenversiegelung auf ein unvermeidbares Maß beschränken

Entsprechend dem Bodenschutz gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von PKW- Stellplätzen dient der Grundwasseranreicherung.

- (V4) Verwendung von Natrium-Dampflampen bei der Straßenbeleuchtung

Lichtemission wird durch die Verwendung von Natrium-Dampflampen statt Quecksilber-Hochdrucklampen vermindert. Dies ist vorteilhaft für nachtaktive Tiere, v.a. Insekten. Daneben verbrauchen diese Lampen weniger Strom, so dass gleichzeitig ein allgemeiner Beitrag zum Umweltschutz geleistet wird.

- (V5) Anlagen Ableiten, Verdunsten oder Versickern des Niederschlagswassers von Dachflächen

Die bisherige Nutzung der Fläche wird durch die Ausweisung als Baufläche wesentlich verändert. Die Zunahme an versiegelter Fläche hat eine vermehrte Niederschlagswasserableitung und dadurch eine höhere Belastung des Kanalnetzes zur Folge. Dies bedeutet, dass immer öfter im Regenfall die jeweiligen Regenüberlaufbauwerke anspringen und die Wassermengen schubweise in den Vorfluter abgeben. Die Folge sind ökologische Nachteile im jeweiligen Vorfluter.

Die Fassung des Oberflächenwassers kann auch in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser oder zur Drosselung des Abflusses erfolgen. Dies trägt zur Schonung der Trinkwasserreserven bei.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers wird nur unbedenkliches Baumaterial (z.B. kein unbeschichtetes Metaldach) verwendet, damit keine Auswaschung und Anreicherung von Schadstoffen in Boden und Grundwasser erfolgt.

- (V6) Abtrag und Sicherung des Oberbodens

Auf den Schutz des Mutterbodens wird auf § 202 BauGB sowie der DIN 18915, Ziff. 6.3 und 6.6. hingewiesen. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gemäß DIN 18915 abzuschleichen, zu sichern und den Anforderungen entsprechend zu lagern. Geplante Grünflächen sollen nicht überfahren und nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden. Mit dieser Maßnahme wird der Oberboden nicht verdichtet und bleibt als Anbaufläche nutzbar.

- (V7) Verwertung des ausgehobenen Bodenmaterials

Ausgehobenes Bodenmaterial ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Dies führt zu einer Entlastung der Erddeponien. Überschüssiger Oberboden kann im Rahmen anderer Baumaßnahmen abtransportiert und weiter verwendet werden.

- (V8) Fassadenbegrünung

Um die Aufheizung des Gebietes zu vermindern und neue Lebensräume zu schaffen, sollten Fassaden begrünt werden. Dadurch wird die natürliche Farben- und Formenvielfalt im Baugebiet erhöht.

Für die Begrünung von Fassaden wird empfohlen, alle 5 m eine Einzelpflanze zu setzen. Gepflanzt werden können selbstklimmende Kletterpflanzen sowie für Klettergerüste geeignete Kletterpflanzen der folgenden Arten:

Selbstklimmer:

Hedera helix (Gemeiner Efeu), *Hydrangea petiolaris* (Kletter-Hortensie), *Parthenocissus quinquefolia* und *Parthenocissus tricuspidata* (Wilder Wein)

Gerüst-Kletterpflanzen:

Clematis spec. (Waldreben-Arten), *Humulus lupulus* (Hopfen), *Lonicera spec.* (Geißblatt-Arten)

20.2 Ausgleichsmaßnahmen

(A1) externe Ausgleichsfläche auf Flst. 291 Gmkg. Eglingen

Im Bereich des Hochbehälters Eglingen lag zurzeit der Erstbewertung eine Fläche für die Zwischenlagerung von verschiedenen Bodenmaterialien vor. Diese Fläche wird dauerhaft rekultiviert. Die hier abgelagerten Materialien wurden einer fachgerechten Entsorgung zugeführt. Soweit geeignet, werden die Kalksteinbrocken aussortiert und als Ergänzung im Saumbereich zur Anlage von Lesesteinen am Südhang der Erdüberdeckung für den Hochbehälter und nördlich des Weges verwendet.

Nach der Entfernung der Ablagerungen wird der magere Standort zweimal jährlich gemäht oder zeitweise beweidet. Es erfolgen keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

Dieser Bewirtschaftungssturnus erstreckt sich auch über die schon bestehende Magerwiese. Neben der Vereinfachung der Bewirtschaftung der Gesamtfläche hat dies zum Ziel, dass der zu beobachtenden Verbuschung (Tendenz zu Dominanzen einzelner Arten) entgegengewirkt wird.

Der Weg und der Vorplatz für den Hochbehälter bleiben unverändert und sind daher für die Bilanz neutral.

(A2) externe Ausgleichsfläche auf Flst. 304 Gmkg. Eglingen

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Intensivwiese in der Eglinger Feldflur. Inmitten der Fläche befindet sich eine Pumpstation, deren elektrische Versorgung über eine Freileitung erfolgt.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer Fettwiese mittlerer Standorte.

Im ersten Jahr ist für die Aushagerung eine mehrmalige Mahd notwendig. In den darauffolgenden Jahren erfolgt eine Mahd zweimal jährlich:

Der erste Schnitt sollte frühestens zur Blüte der bestandsbildenden Gräser stattfinden (Je nach Standort meist Anfang bis Ende Juni). Nach sechs bis acht Wochen nach dem ersten Schnitt hat ein zweiter Schnitt zu erfolgen. Es sollte jedoch der Zeitpunkt der Mahd von Jahr zu Jahr leicht zu variieren, um das Wachstum einzelner Arten einzudämmen und die Aussaat aller vorhandenen Krautarten zu fördern. Alternativ oder als Ergänzung kann eine zeitweise Beweidung der Fläche stattfinden.

Ergebnis der Bilanzierung

Nachstehende Tabelle weist die Ökopunkte nach Ökokontoverordnung nach. Damit ist das verbleibende Defizit aus der Nutzungsänderung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen.

Zukünftig mögliche flankierende Maßnahmen

Die oben dargestellten Maßnahmen dienen der Biotopvernetzung im Bereich nördlich der Ortschaft Eglingen. Zur weiteren Ergänzung des Biotopverbunds können die Gestaltung des Flurstücks 310 als Eisweiher und Feuchtbiotop dienen. Darüber hinaus können auf der bestehenden Obstwiese Flst. 321 einzelne Obstbäume ergänzt werden. Sinnvoll wäre auch eine Verbindung der Trittsteine durch weitere lineare Vernetzungsmaßnahmen.

Tabelle zur Berechnung der ökologischen Aufwertung externer Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan "Schrai - Erweiterung Süd"						
Bestand Biotoptyp	Grundwert in ÖP	Planung Biotoptyp	Biotopwert in ÖP	Aufwertung in ÖP	Fläche ca. in m ²	Bilanzwert im ÖP
Flst. 291 (A1)					3.900	35.150
Auffüllfläche	2	Magerwiese mittlerer Standorte*	21	19	1.570	29.830
60.40		33.43				
Saum	19	Saum mit Kleinstrukturen	25	6	530	3.180
35.12		35.12	(*1) s. Fußnote			
Magerwiese	21	Magerwiese Herbstmahd	23	2	1.070	2.140
33.43		33.43				
Weg/Zufahrt	1	Weg/Zufahrt	1	0	730	0
60.20		60.20				
Flst. 304 (A2)					4.000	28.000
Intensivwiese	6	Fettwiese mittlerer Standorte	13	7	4.000	28.000
33.60		33.41				
Beitrag zur Verbesserung der Bodenfunktionen					1570	6.280
Bestand	Wertstufe Bestand	Maßnahme	Wertstufe nach Maßnahme	Aufwertung in ÖP	Fläche ca. in m ²	
stark gestörte Bodenverhältnisse im Bereich der Auffüllfläche (abgelagerte Materialien)	0	Wiederherstellung der bisherigen Bodenfunktionen (Beseitigung abgelagerter Materialien) (*2) s. Fußnote	1,17	4	1.570	6.280
Summe					7.900	69.430

(*1) Saum mit Kleinstrukturen: Aufwertung aufgrund der Anlage von Lesesteinen als zusätzliches Lebensraumangebot für Reptilien (Eidechsenlebensraum)

(*2) Bodentyp o6, Rendzina aus Kalkstein

Die Aufwertung um 4 ÖP je m² ergibt sich durch die Wiederherstellung der Bodenfunktionen am Standort (Störung aufgrund von Ablagerungen).

Tabelle: Aufwertung der Bodenfunktionen

	Zustand vor Maßnahme		Zustand nach Maßnahme	
	Gestörte Verhältnisse, Abwertung aufgrund vorhandener Ablagerung (Auffüllfläche)		Zustand nach Entsorgung der Ablagerung (entspricht Bewertung der Funktionen am Standort (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, LGRB)) Gestörte Verhältnisse, Abwertung aufgrund vorhandener Ablagerung (Auffüllfläche)	
Bodenfunktion	Wertigkeit	Einstufung	Wertigkeit	Einstufung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	gering	0	gering	1
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	gering	0	gering	1
Filter und Puffer für Schadstoffe	gering	0	gering-mittel	1,5
Arithmetisches Mittel		0		1,17

Teil D

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Schrai – Erweiterung Süd" in Dischingen-Eglingen

21. Rechtliche Grundlagen, Ansätze der saP

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EG Nr. L 103) verankert.

„Das Tötungsverbot, das Störungsverbot sowie das Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten bzw. von Standorten geschützter Pflanzenarten sind dabei im Zusammenhang mit den typischen Wirkfaktoren von Eingriffsplanungen zu interpretieren. Dies umfasst u.a. Fragen zur Definition, Ermittlung und Abgrenzung von „lokalen Populationen“ und „Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten“ ebenso wie zur Prognose einer „signifikant erhöhten Mortalität“, einer „erheblichen Störung“ oder einer verbotsgegenständlichen „Beschädigung“ geschützter Stätten.

Eine zentrale Regelung für die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Anforderungen bei Eingriffen stellt zudem § 44 Abs. 5 BNatSchG dar, wonach für zulässige Eingriffe das prüfgegenständliche Artenspektrum auf die Arten des Anhangs IV der FFH -Richtlinie sowie auf die europäischen Vogelarten eingeschränkt wird. Zudem liegt danach ein Verstoß gegen das o.g. artenschutzrechtliche Beschädigungsverbot nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten – ggf. unter Hinzuziehung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen – im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Auch zur rechtskonformen Anwendung dieser Regelung sind verschiedene funktionale, räumliche und zeitliche Anforderungen zu berücksichtigen, nicht zuletzt, um die geforderte hohe Prognosesicherheit in den Prüfungen gewährleisten zu können.“⁷

22. Artenschutzrechtliche Beurteilung:

22.1 Datengrundlagen

Die Grundlage für die Bewertung und Einschätzung im Hinblick auf die womöglich betroffene und nicht betroffene Fauna beruht auf den vorgenommenen Begehungen und der Ableitung anhand der vorhandenen Biotopstrukturen und deren Nutzung durch potentiell vorkommende bzw. auszuschließende Arten.

⁷ http://www.bfn.de/0306_eingriffe-artenschutz.html (26.01.2015)

22.2 Beschreibung

Für das Baugebiet „Schrai – Erweiterung Süd“ werden an das bestehende Gewerbegebiet angrenzende landwirtschaftlichen Acker- und Wiesenflächen bebaut.

Aufgrund des Einsatzes von Pflanzenschutzmittel und Dünger sowie die Störungen durch die unmittelbar angrenzende Siedlungsnutzung ist die Artenvielfalt auf diesen Flächen stark eingeschränkt.

22.3 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH – Richtlinie

Im Untersuchungsraum wurde keine Pflanzenart des Anhang IV der FFH – Richtlinie nach Aktenlage nachgewiesen. Seltene Ackerwildkräuter konnten zum Zeitraum der Begehung nicht nachgewiesen werden. Aufgrund der vorhandenen Strukturen, Standortvoraussetzungen und Nutzung ist deren Vorkommen auch unwahrscheinlich. Damit werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt und eine Ausnahmeerteilung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

22.4 Tierarten nach Anhang IV der FFH – Richtlinie

Es gibt nach Aktenlage keine Nachweise von Tierarten nach Anhang IV der FFH – Richtlinie. Es gibt keine detaillierten, speziell auf das Bebauungsplangebiet bezogenen tierarten- und tiergruppenspezifischen Untersuchungen. Die Grundlage für die Bewertung und Einschätzung im Hinblick auf die womöglich betroffene und nicht betroffene Fauna beruht auf vorgenommenen Begehungen und Ableitung anhand der vorhandenen Biotopstrukturen und Nutzungen potenziell vorkommenden bzw. auszuschließenden Arten.

Potenziell können folgende Tierarten im weiteren Untersuchungsraum vorkommen:

Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Libellen, Fische, Käfer, Tagfalter, Nachtfalter, Schnecken und Muscheln

Aktenkundig gibt es auch keine Hinweise auf Säugetier-, Reptilien-, Amphibien-, Libellen-, Fisch-, Käfer-, Tagfalter-, Nachtfalter-, Schnecken- und Muschelarten des Anhang IV der FFH – Richtlinie. Fisch – und Muschelarten können an diesem Standort sicher ausgeschlossen werden. Aufgrund der vorhandenen Strukturen, Standortvoraussetzungen und Nutzungen sind auch die anderen Arten des Anhang IV potenziell nicht zu erwarten. Damit werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt und eine Ausnahmeerteilung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht notwendig.

Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Ergänzend zur Erfassung der Lebensraumpotenziale kann auf die Erkenntnisse aus der Aufnahme für das unmittelbar benachbarte „Gewerbegebiet Schrai – Erweiterung“ zurückgegriffen werden.

Hier wurden Begehungen am 17.09.2012 und 22.09.2012 und 19.05.2013 zu unterschiedlichen Tageszeiten durchgeführt.

Bei der Bestandsaufnahme im Herbst 2012 konnten jedoch aufgrund der Jahreszeit (Auflösung der Reviergrenzen und schon innerhalb des Zeitraumes des Vogelzuges) natürlich keine Brutnachweise geführt und auch keine vollständige Arteninventur erstellt werden. Folgende Vogelarten konnten beobachtet werden: Haussperling, Star, Kohlmeise, dazu Rabenkrähe und Mäusebussard, die das Gebiet überflogen.

Bei der Bestandsaufnahme im Frühjahr 2013 konnte als Brutvogel die Feldlerche im ausreichenden Abstand (ca. 150 – 200 m) von der bestehenden Gewerbebebauung nachgewiesen werden. Dies konnte bei einer Begehung im Frühjahr 2015 verifiziert werden. Aufgrund der Nähe der Bebauung ist allerdings kaum anzunehmen, dass die Art auch im Gebiet des hier vorliegenden Planareals ein Potenzial aufweist. Insofern kann eine Beeinträchtigung mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Dies gilt umso mehr für die Schafstelze, die im Zuge der genannten Begehungen als Nahrungsgast in einem östlich angrenzenden Rapsfeld beobachtet werden konnte.

Daneben konnten in den angrenzenden Flächen (im Westen und Süden Bebauung mit Gärten, im Norden Baumreihe, und im Osten landwirtschaftliche Flächen) noch folgende Arten (mit Stern als Brutvogel, ohne Stern auf Nahrungssuche) nachgewiesen werden:

Star*, Goldammer*, Hausrotschwanz*, Rauchschwalbe*, Haussperling*, Kohlmeise, Blaumeise, Buchfink, Grünfink, Feldsperling und Turmfalke. Möglicherweise brütet der Turmfalke im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes.

Die aufgefundenen Vogelarten sind durchweg häufig in Siedlungsbereichen vorkommend. Durch die Bebauung ist es sehr unwahrscheinlich, dass sich der günstige Erhaltungszustand dieser Vogelarten ändert.

Potenziell ist das Plangebiet Teillebensraum von Greifvögeln. Hier ist neben Mäusebussard und Turmfalke auch der Rotmilan zu erwarten. Die Reviere dieser Arten sind so groß und die überplanten Fläche im Verhältnis gering, dass von der Bebauung dieses Gebietes der Lebensraum und das Nahrungsangebot der Greifvögel nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Die geplante zusätzliche Bebauung wird sich nicht negativ auf den Erhaltungszustand der vorgefundenen Vogelarten auswirken. Vielmehr ist zu erwarten, dass sich durch das Pflanzgebot die Strukturvielfalt erhöht und zusätzlichen Lebensraum auch für Pflanzen und Tierarten bietet.

Daraus ergibt sich, dass Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bzw. vorgezogene Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Literatur:

BRAUN, M. & F. DIETERLEN, (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs, Band 1; S. 528-541. Ulmer Verlag, Stuttgart.

HÖLZINGER, J. (1999): Die Vögel Baden-Württembergs, Singvögel 1 (Band 3.1), Ulmer Verlag, Stuttgart.

LAUFER, FRITZ, SOWIG (2007): Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs Ulmer Verlag, Stuttgart.

Anhang

Ausgleichsflächen:

Anlage 1: Ausgleich auf Flurstück 291: Planerische Darstellung

Anlage 2: Ausgleich auf Flurstück 304: Planerische Darstellung
