

Gemeinde Pliezhausen

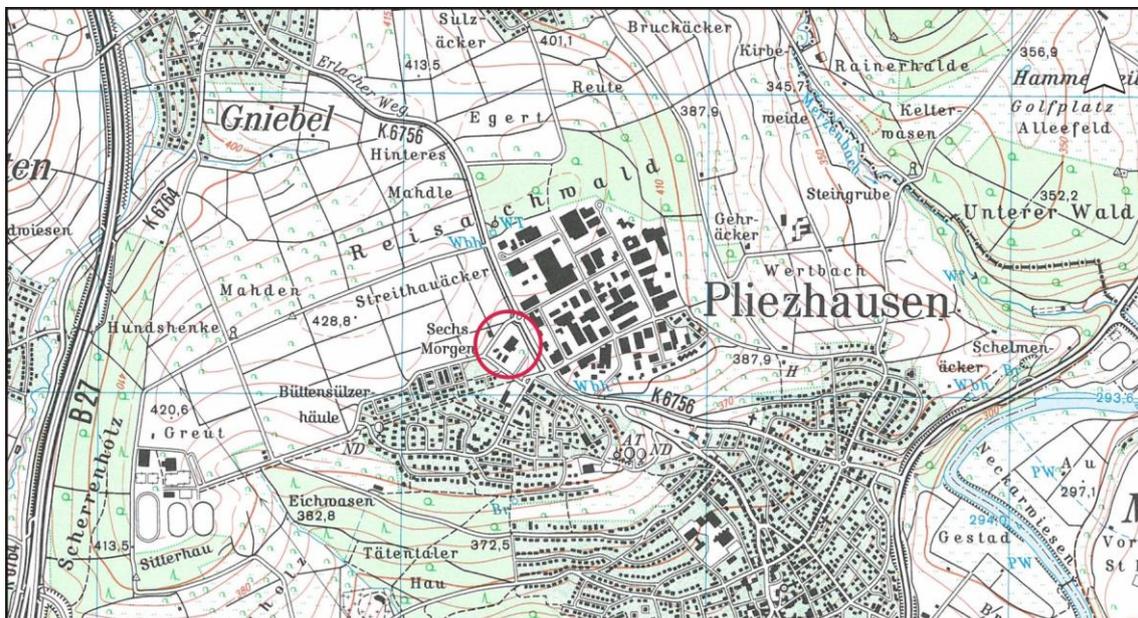
Landkreis Reutlingen

Bebauungsplan „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz III A (Kulper II)“

Umweltbericht

- mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

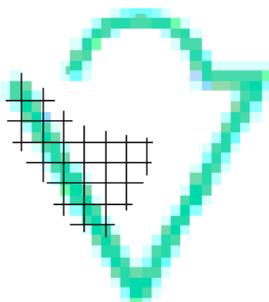
Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan



Kartengrundlage: TK 25, Blatt 7421 Metzingen (LGL 2010)

Auftraggeber: Gemeinde Pliezhausen
Marktplatz 1
72124 Pliezhausen

Proj.-Nr. 161219
Datum: 15.06.2021



Pustal Landschaftsökologie und Planung
Prof. Waltraud Pustal
Freie Landschaftsarchitektin

LandschaftsArchitekten-Biologen-Stadtplaner

Hohe Straße 9/1, 72793 Pfullingen
Fon: 0 71 21 / 99 42 16
Fax: 0 71 21 / 99 42 171
E-Mail: mail@pustal-online.de
www.pustal-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	4
1.1	Anlass und Zielsetzung	4
1.2	Rechtliche Grundlagen	5
1.3	Kurzbeschreibung des Plangebiets und des Vorhabens	5
2	ÜBERGEORDNETE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	9
2.1	Schutzgebiete und übergeordnete Ziele	9
3	KONFLIKTANALYSE (ÖKOLOGISCHE WIRKUNGSANALYSE)	9
3.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen: Ökologischer Steckbrief	9
4	ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG	15
4.1	Methodik	15
4.2	Habitatpotenzialanalyse	15
5	EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG	16
5.1	Methode	16
5.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs: Schutzgüter	17
5.2.1	Ersatz der Ausgleichsfläche	17
5.2.2	Ausgleich des Vorhabens	18
5.3	Fazit	19
5.4	Festlegung planexterner Ausgleichsmaßnahmen	20
5.5	Gesamtergebnis	20
6	ZUSAMMENFASSUNG	21
7	TEXTTEIL	22
7.1	Rechtsgrundlagen	22
7.2	Begründung	22
7.3	Planungsrechtliche Festsetzungen	22
7.4	Örtliche Bauvorschriften	22
7.5	Hinweise	22
8	LITERATUR UND QUELLEN	23

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1.1: Luftbild des Plangebiets (rot) und Übersichtsfoto des Plangebiets	6
Abbildung 1.2: Ausschnitt aus dem Planteil zum Bebauungsplan	7
Abbildung 1.3: Lageplan des neuen Vorhabens	8

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1.1: Merkmale des neuen Vorhabens	8
Tabelle 3.1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
Tabelle 5.1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs der Ausgleichsmaßnahme A 1	17
Tabelle 5.2: Ermittlung des Kompensationsbedarfs Schutzgut Boden	18
Tabelle 5.3: Ermittlung des Kompensationsbedarf Schutzgut Pflanzen und Tiere	19
Tabelle 5.4: Übersicht Kompensationsbedarf für Ausgleich des Vorhabens	19
Tabelle 5.5: Planexterne Ausgleichsmaßnahme A 1	20
Tabelle 5.6: Zusammenfassung Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	20

1 Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Gemeinde Pliezhausen plant die Änderung des Bebauungsplans „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz III A (Kulper II)“ für das Flurstück Nr. 2935/5 im Bereich der Bachenbergstraße (Abbildung 1.1). Die Fläche soll einer baulichen Nutzung in Form einer Außennutzungsfläche zugeführt werden. In dem gültigen Bebauungsplan „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz III A (Kulper II)“ ist die Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt, mit einem Pflanzgebot belegt und der Ausgleichsmaßnahme A1 dieses Bebauungsplans zugeordnet. Durch das Vorhaben entfällt die Funktion der Ausgleichsmaßnahme A1. Für den Wegfall der Ausgleichsmaßnahme durch die Bebauungsplanänderung muss Ersatz geschaffen werden.

Die Bebauungsplanänderung macht die Erstellung eines Umweltberichts nach BauGB erforderlich. Für den ursprünglichen Bebauungsplan „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz III A (Kulper II)“ wurde bereits ein Umweltbericht (PUSTAL 2005) erstellt, auf dessen Inhalte (Grundlagen) wird in diesem Umweltbericht zurückgegriffen.

Dieser Umweltbericht integriert die Erarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB und die Ausarbeitung von planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen grünordnerischen Textfestsetzungen nach § 9 BauGB.

Das Plangebiet wird in diesem Umweltbericht detailliert analysiert und bewertet sowie hinsichtlich der geplanten Bebauung beurteilt. Der Ausgleichsbedarf bemisst sich nach der ökologischen Wertigkeit, dem Umfang der Eingriffsflächen und der Schwere der Beeinträchtigungen. Im Umweltbericht werden Maßnahmen beschrieben, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder, soweit erforderlich und möglich, ausgeglichen werden können. Ferner erfolgen, entsprechend den Anforderungen des BauGB, Prognosen über Veränderungen der Umwelt mit und ohne das Vorhaben, Aussagen zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplans eine **Umweltprüfung** durchzuführen. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und in einem **Umweltbericht** beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bauleitplans. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Bewertung von Eingriffs- und Ausgleichsbedarf erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. Als Grundlage dient die 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 (GBl. vom 28.12.2010).

§ 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthält Bestimmungen zur **Grünordnungsplanung**. Ferner sind die Regelungen zum **Artenschutz** des § 44 BNatSchG zu beachten.

1.3 Kurzbeschreibung des Plangebiets und des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz III A (Kulper II)“ liegt im Nordwesten des Ortschafts Pliezhausens. Im Westen und Süden finden sich hauptsächlich Wohnnutzungen, im Osten Gewerbe. Das betroffene Flurstück ist umgeben von bestehendem Gewerbe. Im Osten grenzt die Bachenbergstraße an.

In dem gültigen Bebauungsplan „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz III A (Kulper II)“ (Abbildung 1.2) ist die Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt, mit einem Pflanzgebot belegt und der Ausgleichsmaßnahme A1 dieses Bebauungsplans zugeordnet. Die Gemeinde Pliezhausen beabsichtigt, das Grundstück Flst. Nr. 2935/5 im Zuge der Bebauung der angrenzenden Baufläche zu veräußern und über eine Änderung des Bebauungsplans einer baulichen Nutzung in Form einer Außennutzungsfläche für das geplante Gebäude zuzuführen (Abbildung 1.3).

Durch das Vorhaben entfällt die Funktion der Ausgleichsmaßnahme A 1. Für den Wegfall der Ausgleichsmaßnahme durch die Bebauungsplanänderung muss Ersatz geschaffen werden. Weiterhin wird für die geplante Nutzung der Fläche ein Ausgleich erforderlich (vgl. Kapitel 5.2).

Abbildung 1.1: Luftbild des Plangebiets (rot) und Übersichtsfoto des Plangebiets

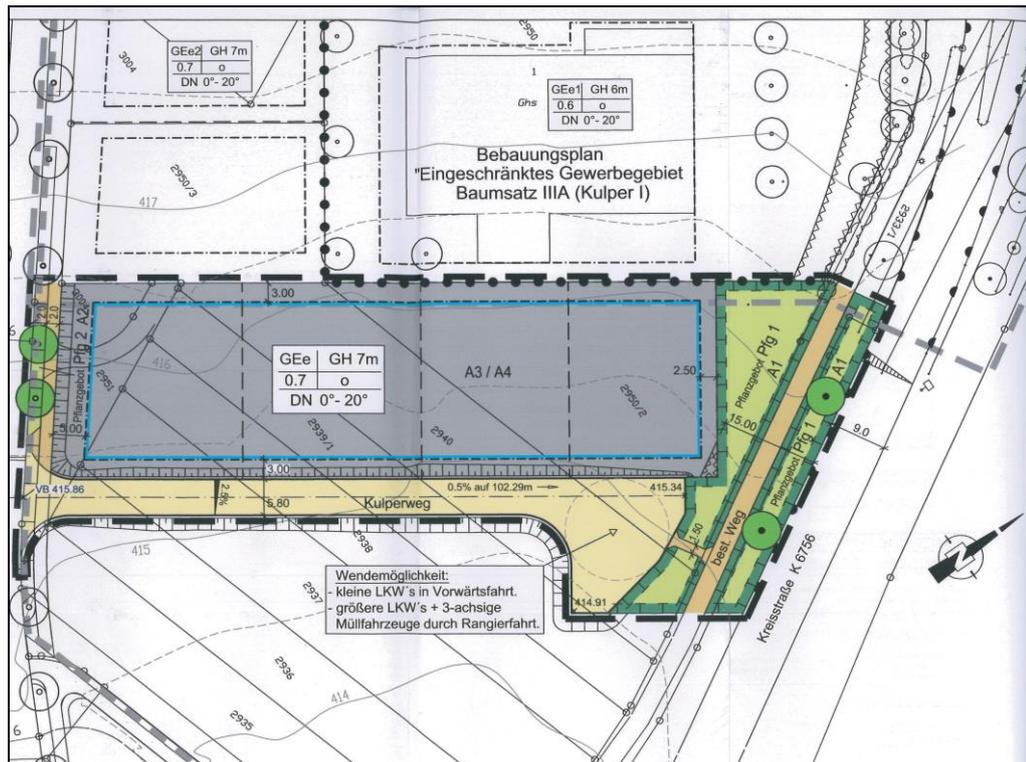


Quelle: LUBW (2019), unmaßstäbliche Darstellung



Plangebiet, Blickrichtung Südwest, 28.11.2019

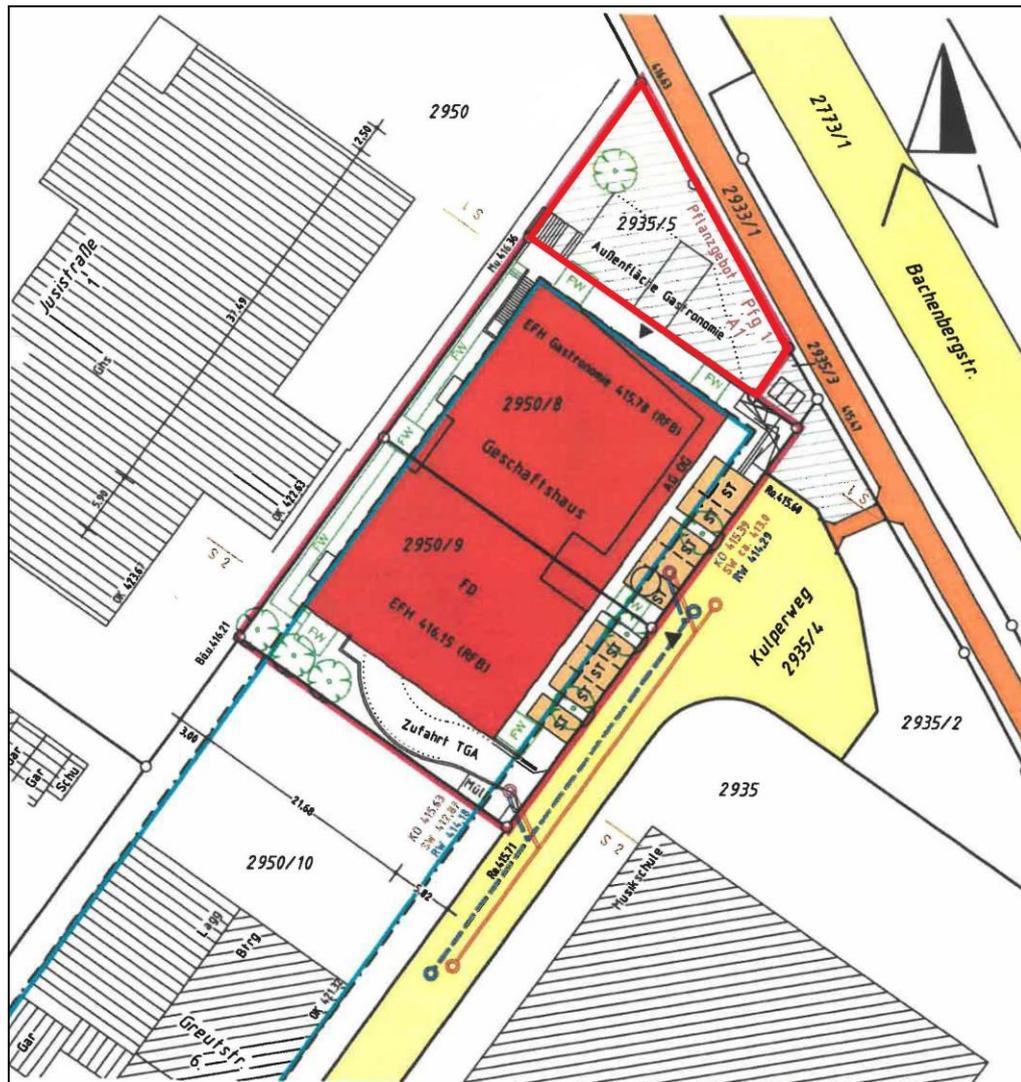
Abbildung 1.2: Ausschnitt aus dem Planteil zum Bebauungsplan



Massnahmen f. d. Landschaft (§ 9(1)20, 25 BauGB)			Anpflanzung von Bäumen (§ 9(1)25a und 20 BauGB)
	Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft		Erhalt von Bäumen (§ 9(1)25b und 20 BauGB)
A1 ... A4	Ausgleichsmaßnahmen		Ein-/Ausfahrtsverbot (§ 9(1)4 und 11 BauGB)
Weitere Festsetzungen			Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9(1) 10 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)		Aufschüttung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Eingeschränktes Gewerbegebiet"		Abgrabung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "BAUMSATZ III"		Festsetzung gemäß (§ 9(3) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16(5) BauNVO) "Baumsatz IIIA (Kulper I)"		Höhe des Visierbruchs (VB) in der Fahrbahnachse
	gepl. Grundstücksgrenze (unverbindlich)		Straßenlängsgefälle
	öffentliche Grünfläche (§ 9(1)15 BauGB)		Straßenueröffnungen
Pfg 1 / Pfg 2	Pflanzgebot 1 + 2		

Quelle: REICHERTER + GONSKA (2005), unmaßstäbliche Darstellung

Abbildung 1.3: Lageplan des neuen Vorhabens



Quelle: VERMESSUNGSBÜRO GUGEL (2019), unmaßstäbliche Darstellung, rot umrandet = Gebiet der Bebauungsplanänderung

Tabelle 1.1: Merkmale des neuen Vorhabens

Größe des Gebiets	Ca. 300 m ²
Art der baulichen Nutzung	GEe (eingeschränktes Gewerbegebiet)
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,7 (Überschreitung der GRZ 0,7 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis GRZ 0,8 zulässig)
Neuversiegelung	max. 240 m ²
Durch Bebauung betroffene Biotopstrukturen	Gemäß gültigem Bebauungsplan: Fettwiese mittlerer Standorte (33.41) und Gebüsch mittlerer Standorte (42.20)

2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

2.1 Schutzgebiete und übergeordnete Ziele

Das Plangebiet ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Es sind keine Schutzgebiete oder geschützten Landschaftsbestandteile durch die Planung betroffen. Sonstige übergeordnete Ziele und Vorgaben sind nicht gegeben.

3 Konfliktanalyse (Ökologische Wirkungsanalyse)

3.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen: Ökologischer Steckbrief

Die umweltrelevanten Belange sind in knapper tabellarischer Übersicht dargestellt und in Bestandsaufnahme und Bewertung und Prognose: Konfliktanalyse sowie weitere Planungshinweise gegliedert. Die Bewertung des Bestandes erfolgt nach standardisierten Bewertungsmodellen der LUBW, die Konfliktanalyse berücksichtigt die absehbaren Beeinträchtigungen und die Erheblichkeit. Die Planungshinweise zeigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf, die in Festsetzungen münden.

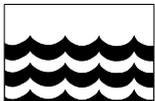
Die Bewertung erfolgt in fünf-stufiger Skala: „nicht gegeben/keine/sehr gering“, „gering“, „mittel“, „hoch“, „sehr hoch“ für alle Schutzgüter (Grundlage: LUBW 2005a).

Daraus folgt für die Schutzgüter, die in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Kapitel 5) bilanziert werden, die Beurteilung der Erheblichkeit der Wirkungen/Beeinträchtigungen (Spalte Prognose: Konfliktanalyse) in „nicht erheblich“ („sehr gering“, „gering“) und „erheblich“ („mittel“ bis „sehr hoch“). Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung wird diese Beurteilung angepasst. Es erfolgen Maßnahmen, um die Wirkungen/Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß zu reduzieren. Ggf. werden zusätzlich Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Umfang erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in Kapitel 5 ermittelt.

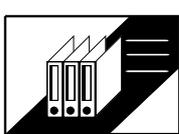
Tabelle 3.1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Ökologischer Steckbrief[®] PUSTAL (1994)

Umweltbelang gem. BauGB	Bestandsaufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Weitere Planungshinweise
 <p>Fläche</p>	<p>Die <u>Größe</u> des Plangebiets umfasst ca. 300 m². Es befindet sich in Pliezhausen. Vornutzung der Fläche: Öffentliche Grünfläche</p> <p>Dem Schutzgut kommt aufgrund der Kleinflächigkeit eine geringe Bedeutung zu.</p>	<p><u>Flächeninanspruchnahme:</u> Es handelt sich um die Anlage einer Außennutzungsfläche eines angeschlossenen Gebäudes mit einer GRZ von 0,8. <u>Effektivität der Flächeninanspruchnahme:</u> Der Planbereich befindet sich im direkten Anschluss zu bebauten Flächen im eingeschränkten Gewerbegebiet.</p>	<p><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächensparende Erschließung • Möglichst geringe Versiegelung
 <p>Geologie und Boden</p>	<p><u>Geologie:</u> Lösssediment (lokale Abschwemmassen), Quartär</p> <p><u>Boden:</u> Pseudovergleyte Parabraunerde aus sandig-schluffigem Decklehm aus Löß über Platten des Unteren Lias.</p> <p><u>Altlasten:</u> Im Planungsbereich bestehen keine Vorbelastungen.</p> <p><u>Bewertung (RP F 2014):</u> Natürliche Bodenfruchtbarkeit: „hoch“</p> <p>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: „mittel-hoch“</p> <p>Filter/Puffer für Schadstoffe: „mittel-hoch“</p> <p>Standort natürliche Vegetation: „keine“</p> <p>Dem Schutzgut kommt eine mittlere – hohe Bedeutung zu.</p>	<p>Die Planung mit der maximal zulässigen GRZ von 0,8 führt zu einer Neuversiegelung von ca. 240 m². Dies führt zu einem Funktionsverlust der Böden. Der Eingriff betrifft Böden von mittlerer bis hoher Wertigkeit.</p> <p><u>Erheblichkeit:</u> „erheblich“</p>	<p><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächensparende Erschließung • Möglichst geringe Versiegelung • Wasserdurchlässige Bereiche für Park- und Stellflächen • Einbindung in das natürliche Regenwasserregime <p><u>Ausgleichsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • werden erforderlich

Umweltbelang gem. BauGB	Bestandsaufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Weitere Planungshinweise
 <p>Grundwasser</p> <p>§§ Wasserschutzgebiete</p>	<p><u>Hydrogeologische Einheit</u>: Verschwemmungssediment</p> <p>Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist mittelhoch.</p> <p>Im Plangebiet bestehen keine Vorbelastungen.</p> <p>§§ Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.</p> <p>Dem Schutzgut kommt aufgrund der Kleinflächigkeit eine geringe Bedeutung zu.</p>	<p>Im Bereich der versiegelten Flächen findet kaum Rückführung von Niederschlagswasser in den Grundwasserkörper statt.</p>	<p><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächensparende Erschließung • Möglichst geringe Versiegelung • Wasserdurchlässige Bereiche für Park- und Stellflächen sowie Einbindung in das natürliche Regenwasserregime
 <p>Oberflächenwasser</p> <p>§§ Überschwemmungsgebiet</p>	<p>Im Plangebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.</p> <p>Im Plangebiet bestehen keine Vorbelastungen.</p> <p>§§ <u>Überschwemmungsgebiet</u> ist nicht vorhanden.</p> <p>Dem Schutzgut kommt eine geringe Bedeutung zu.</p>	<p>Die Planung führt zu keiner Beeinträchtigung von Oberflächengewässer, die Versiegelung von 240 m² führt zu einer Verminderung des Wasserrückhaltevermögens und zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers.</p>	<p><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung
 <p>Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt</p>	<p>Die Fläche des Plangebiets besteht gemäß gültigem Bebauungsplan aus: Fettwiese mittl. Standorte (33.41) und Gebüsche mittl. Standorte (42.20)</p> <p>Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch umgebende Bebauung.</p> <p>Dem Schutzgut kommt eine mittlere Bedeutung zu.</p>	<p>Verlust von ca. 150 m² Fettwiese mittl. Standorte (33.41) und ca. 150 m² Gebüsch mittl. Standorte (42.20).</p> <p>Hochwertige Biototypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p> <p>Es werden für die Planung mittelwertige Biototypen in Anspruch genommen.</p> <p>Erheblichkeit: „erheblich“</p>	<p><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß <p>Ausgleichsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • werden erforderlich
<p>§§ Artenschutz</p>	<p>Aufgrund der Nutzung und der Biotopstruktur sind keine artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.</p>	<p>Keine artenschutzrechtlichen Konflikte vorhanden.</p> <p>Erheblichkeit: „nicht erheblich“</p>	<p><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich

Umweltbelang gem. BauGB	Bestandsaufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Weitere Planungshinweise
§§Naturschutz	<p>§ 30 BNatSchG Biotope: keine</p> <p><u>Schutzgebiete:</u> keine</p>	<p>Keine Konflikte mit Schutzgebieten und geschützten Landschaftsbestandteilen vorhanden.</p> <p>Erheblichkeit: „nicht erheblich“</p>	<p><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich
 <p>Klima und Lufthygiene</p>	<p>Das Plangebiet umfasst kein relevantes Kaltluftentstehungsgebiet, keine Kaltluftabflussbahn sowie durch fehlende Hangneigung kein siedlungsrelevanten Hangabfluss von Kaltluft.</p> <p>Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch die östlich angrenzende Straße.</p> <p>Dem Schutzgut kommt eine geringe Bedeutung zu.</p>	<p>Eine Beeinträchtigung ist aufgrund der Kleinflächigkeit des Planungsbereichs nicht gegeben.</p>	<p><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächensparende Erschließung • Möglichst geringe Versiegelung
Erneuerbare Energien	<p><u>Bestand:</u> Keine Relevanz</p>	<p><u>Erneuerbare Energien:</u></p> <p>Geplante Nutzung als Fläche für Außengastronomie, daher keine Möglichkeit für Einsatz von Erneuerbaren Energien.</p>	<p><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich
 <p>Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels</p> <p>(Starkregeneignisse, Hitzeperioden)</p>	<p><u>Bestand:</u> Keine Relevanz</p>	<p>Relevante Folgen des Klimawandels:</p> <p>Eine besondere Gefährdung für Naturkatastrophen oder Folgen des Klimawandels besteht nicht.</p>	<p><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächensparende Erschließung • Möglichst geringe Versiegelung • Wasserdurchlässige Beläge für Pkw-Stellflächen • Versickerung über die belebte Bodenschicht

Umweltbelang gem. BauGB	Bestandsaufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Weitere Planungshinweise
 <p>Landschafts-/Ortsbild und Erholung</p>	<p><u>Landschafts-/Ortsbild:</u></p> <p>Das Landschaftsbild des Gebietes und der Umgebung ist geprägt von Gewerbe- und Wohnbebauung.</p> <p>Dem Schutzgut kommt eine geringe Bedeutung zu.</p> <p><u>Erholung:</u></p> <p>Es sind keine Erholungseinrichtungen vorhanden.</p> <p>Dem Schutzgut kommt eine geringe Bedeutung zu.</p>	<p><u>Landschafts-/Ortsbild:</u></p> <p>Die Planung führt zu keiner Veränderung des Landschafts-/Ortsbildes innerhalb des Plangebiets.</p> <p>Aufgrund der Vorbelastungen im Umfeld ist die Wirkung auf den Bereich außerhalb des Bebauungsplanes gering.</p> <p><u>Erholung:</u></p> <p>Es ist eine Außenfläche für Gastronomie geplant, die der Erholung dienen kann.</p>	<p><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Angepasste Gebäudehöhe an bestehende Gebäude
 <p>Mensch und Gesundheit</p> <p>Schadstoffemissionen</p>	<p><u>Lärm / Lärmschutz:</u></p> <p>Vorbelastungen durch angrenzende Straße</p> <p><u>Schadstoffemissionen:</u></p> <p>keine</p> <p>Dem Schutzgut kommt eine geringe Bedeutung zu.</p>	<p><u>Lärm / Lärmschutz:</u></p> <p>Die Planung führt zu keiner Veränderung der Lärmbelastung.</p> <p><u>Schadstoffemissionen:</u></p> <p>Mit dem Vorhaben ist keine dauerhafte Belastung der Umgebung durch Stoffeinträge, Abwasser, Erschütterungen, Geräusche, Strahlung, Lichteinwirkungen, Gerüche und elektromagnetische Felder verbunden. Es kann baubedingt zu kurzzeitig erhöhten Erschütterungs- und Lärmemissionen kommen. Eine besondere Emission von klimarelevanten Gasen ist nicht zu erwarten.</p>	<p><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich
 <p>Kultur und Sachgüter</p>	<p>Es sind keine Vorkommen von Natur- oder Bodendenkmälern im Plangebiet vorhanden.</p> <p>Dem Schutzgut kommt eine geringe Bedeutung zu.</p>	<p>Die Planung führt zu keiner Gefährdung von Kultur- und Sachgütern.</p>	<p><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich
 <p>Abfälle</p>	<p>Zu erwarten ist gewerblicher Abfall in üblichen Mengen.</p>	<p>Entstehende Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen und vorrangig dem Recycling zuzuführen.</p>	<p><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bauabfälle sind zu recyceln oder fachgerecht zu entsorgen

Umwelt- belang gem. BauGB	Bestands- aufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Weitere Planungs- hinweise
 <p>Kumulierung des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete</p>	<p>Das <u>Plangebiet</u> befindet sich innerhalb des Gewerbegebiets „Baumsatz III A“ in Pliezhausen. Es soll der südwestlich angrenzenden Fläche angefügt und zeitgleich gemeinsam bebaut werden.</p>	<p>Die geringe Größe des Plangebiets und die Ausgleichsmaßnahmen lassen mögliche Beeinträchtigungen von Naturschutzbelangen auf ein unerhebliches Maß senken.</p>	<p><u>Vermeidungs- maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich
<p>Wechselwir- kungen</p>	<p>Wechselwirkungen über die Schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.</p>	<p>Die Planung führt zu keiner Gefährdung der ökologischen Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus.</p>	<p><u>Vermeidungs- maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich

4 Artenschutzrechtliche Einschätzung

4.1 Methodik

Im Folgenden werden für das Plangebiet Hinweise auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen abgeprüft (Abschichtung). Dabei sind Auswirkungen auf die lokalen Populationen und nicht auf die einzelnen Artvorkommen (Individuen) zu betrachten. In jedem Fall muss aber die Bewahrung des Erhaltungszustandes gewährleistet bleiben. Die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 sind insofern relevant, als dass diese Verbote soweit möglich durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen sind.

4.2 Habitatpotenzialanalyse

Das Plangebiet wurde am 28.11.2019 durch das Büro Pustal begangen. Aufgrund der Nutzung und der Biotopstruktur sind keine artenschutzrechtlich relevanten Artvorkommen zu erwarten.

Aufgrund mangelnder Habitatstrukturen, der Kleinflächigkeit des Eingriffs und der stark isolierten Lage des Plangebiets sind aus artenschutzrechtlicher Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Bebauungsplanänderung gegeben.

5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

5.1 Methode

Die Bilanzen der Lebensraumfunktionen und der Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches werden auf Grundlage der Ökokontoverordnung (ÖKVO) berechnet. Schutzgut Boden und Schutzgut Pflanzen und Tiere sind gesondert zu ermitteln.

Geplant sind Ausgleichsmaßnahmen, die zu einer Aufwertung führen. In Tabelle 5.2 und Tabelle 5.3 werden die Eingriffe, die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und die planinternen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt und bewertet sowie der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf ermittelt.

Durch das Vorhaben entfällt die Funktion der Ausgleichsmaßnahme A1 bzw. des Pflanzgebots Pfg 1 des gültigen Bebauungsplan „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz III A (Kulper II)“. Dieser Ausgleich muss an anderer Stelle erbracht werden. Zusätzlich ist ein Ausgleich des Vorhabens an sich nötig.

Folgende Punkte liegen der Bilanzierung zugrunde:

- Die Bilanzierung erfolgt nur für die Eingriffe im **Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung**
- Der **Bestand** umfasst die Biotopstrukturen, wie sie im aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzt sind. Aufgrund des Pflanzgebots A1/Pfg 1: „Pflanzung von standortheimischen, mögl. gebietseigenen Gehölzgruppen und Einzelbäumen auf der öffentlichen Grünfläche; Ansaat: Landschaftsrasen mit Kräuter Mischung“ wird von jeweils 50 % Gebüsch mittlerer Standorte (42.20) und 50 % Fettwiese mittlerer Standorte (33.41) (Biotoptyp-Nr. nach ÖKVO) ausgegangen.
- Die Planung geht hervor aus dem Lageplan des Vorhabens des Vermessungsbüros Gugel (Abbildung 1.3). Für die Berechnung der versiegelten Flächen wird die maximal zulässige GRZ 0,8 angerechnet (Überschreitung der GRZ 0,7 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis GRZ 0,8 zulässig). Die teilversiegelten Flächen werden auf Grundlage des maximalen Versiegelungsgrades von weiteren 0,1 berechnet.
- Die zu bilanzierende Gesamtfläche beträgt 300 m². Davon sind 240 m² überbaubar, 30 m² dürfen teilversiegelt werden (Verwendung wasserdurchlässiger und begrünter Beläge) und 30 m³ sind nicht überbaubar und zu begrünen.

5.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs: Schutzgüter

5.2.1 Ersatz der Ausgleichsfläche

Durch das Vorhaben entfällt die Funktion der Ausgleichsmaßnahme A1 bzw. des Pflanzgebot Pfg 1 des gültigen Bebauungsplan „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz III A (Kulper II)“. Dieser Ausgleich muss an anderer Stelle erbracht werden. Auf der betroffenen Fläche besteht das Pflanzgebot Pfg 1: „Pflanzung von standortheimischen, möglichst gebietseigenen Gehölzgruppen und Einzelbäumen auf der öffentlichen Grünfläche; Ansaat: Landschaftsrasen mit Kräuter Mischung“ (aus rechts-gültigem Bebauungsplan). Zur Zeit der Bebauungsplanerstellung wurde dieser Fläche eine Wertigkeit der Kaule-Stufe 5 zugeordnet. Dies entspricht der Wertstufe 3 im Modul der Basisbewertung der Biotoptypenbewertung Baden-Württembergs der LUBW (2005). Wertstufe 3 entspricht den Grundwerten 9 – 16 im Modell der Standardbewertung der LUBW und einem Grundwert von 13 im Feinmodul. Dieser Grundwert entspricht 13 Ökopunkten (ÖKVO). Es wurde keine Unterscheidung in die Schutzgüter Boden und Pflanzen und Tiere vorgenommen.

Tabelle 5.1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs der Ausgleichsmaßnahme A 1

Bestand	Umfang (m ²)	Kaule-Stufe	LUBW Basis	LUBW Fein	LUBW Standard	ÖKVO [Ökopunkte/m ²]	Wert
Unversiegelte Fläche (Fettwiese, Gebüsch/ Pflanzgebot Pfg 1)	300	5	3	9 - 16	13	13	3.900
Summe Bestand:	300						3.900
Ermittlung Kompensationsbedarf	Wertstufe vor dem Eingriff [Bestand]		Kompensationsbedarf Öko-P.				
Pflanzgebot Pfg 1			3.900				-3.900

5.2.2 Ausgleich des Vorhabens

Tabelle 5.2: Ermittlung des Kompensationsbedarfs Schutzgut Boden

B = natürliche Bodenfruchtbarkeit
F = Filter und Puffer für Schadstoffe

W = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
(N = Standort für natürliche Vegetation: Es wird nur Wertstufe 4 betrachtet, die hier nicht gegeben ist.)

Bestand	Umfang (m ²)	B	W	F	Wertstufe [Ø B, W, F]	Öko-P./m ² [Ø x 4]	Wert vor dem Eingriff
Unversiegelte Flächen (Fettwiese, Gebüsch/ Pflanzgebot Pfg 1)	300	3	2,5	2,5	2,66	10,66	3.200
Summe Bestand:	300						3.200
Planung	Umfang (m ²)	B	W	F	Wertstufe [Ø B, W, F]	Öko-P./m ² [Ø x 4]	Wert nach dem Eingriff
Unversiegelte Flächen	30	3	2,5	2,5	2,66	10,66	320
Teilversiegelte Flächen*	30	0	0,25	0,25	0,25	1	30
Versiegelte Flächen	240	0	0	0	0	0	0
Summe Planung:	300						350
Ermittlung Kompensationsbedarf	Wertstufe vor dem Eingriff [Bestand]	Wertstufe nach dem Eingriff [Planung]			Kompensationsbedarf Öko-P. (Planung - Bestand) [- = Defizit]		
Plangebiet	3.200	350			-2.850		
Fazit: Der ermittelte Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden beträgt -2.850 Ökopunkte .							

Legende: Wertstufe = Bedeutung

0 = keine, 1 = gering – mäßig, 2 = mittel, 3 = hoch, 4 = sehr hoch

*Erläuterung der Bewertung:

Nach der DWA-A 117 besitzt „Pflaster mit dichten Fugen“ (wird hier als mögliche Teilversiegelung für Berechnung angenommen) einen mittleren Abflussbeiwert von 0,75. Es wird daher eine Funktionserfüllung der Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“ von 0,25 angenommen. Die Leistungsfähigkeit der Bodenfunktion „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ ist mit „0“ zu bewerten.

Tabelle 5.3: Ermittlung des Kompensationsbedarf Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestand (Biotoptyp und Nr. nach ÖKVO)	Umfang (m ²) und St.	Wert vor dem Eingriff	
		Öko-P./m ²	Öko-P. ges.
Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)	150	13	1.950
Gebüsch mittlerer Standorte (42.20)	150	16	2.400
Summe Bestand:			4.350
Planung (planintern) (Biotoptypnr. nach ÖKVO)	Umfang (m ²) und St.	Wert nach dem Eingriff	
		Öko-P./m ²	Öko-P. ges.
Garten (60.60)	30	6	180
Gepflasterte Straße oder Platz (60.22)	30	1	30
Völlig versiegelte Flächen (60.10)	240	1	240
Summe Planung	300 m²		450
Ermittlung Kompensationsbedarf	Wert vor dem Eingriff [Bestand]	Wert nach dem Eingriff [Planung]	Kompensationsbedarf Öko-P. (Planung - Bestand)
Plangebiet	4.350	450	- 3.900
Fazit: Der ermittelte Kompensationsbedarf für das Schutzgut Pflanzen und Tiere beträgt -3.900 Ökopunkte			

Legende: Wertstufe = Bedeutung

0 = keine, 1 = gering – mäßig, 2 = mittel, 3 = hoch, 4 = sehr hoch

5.3 Fazit

Tabelle 5.4: Übersicht Kompensationsbedarf für Ausgleich des Vorhabens

Kompensationsbedarf Ersatz A1 bzw. Pfg 1	-3.900 Ökopunkte
Kompensationsbedarf Schutzgut Boden	-2.850 Ökopunkte
Kompensationsbedarf Schutzgut Pflanzen und Tiere	-3.900 Ökopunkte
Summe Kompensationsbedarf	-10.650 Ökopunkte

Der Umweltbericht zur Bebauungsplanänderung „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz III A (Kulper II)“ ermittelt einen Ausgleichsbedarf für das entfallende Pflanzgebot Pfg 1 und die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere in Gesamthöhe von -10.650 Ökopunkten.

5.4 Festlegung planexterner Ausgleichsmaßnahmen

Der Umweltbericht zur Bebauungsplanänderung „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz III A (Kulper II)“ ermittelt einen verbleibenden Ausgleichsbedarf für das entfallende Pflanzgebot Pfg 1 und die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere in Gesamthöhe von –10.650 Ökopunkten. Zur Erreichung eines vollständigen Ausgleichs werden planexterne Maßnahmen erforderlich. Dazu erfolgt eine Teilzuordnung der Ökokontomaßnahme ÖKPI15 des Ökokontos Pliezhausen (PUSTAL 2020).

Tabelle 5.5: Planexterne Ausgleichsmaßnahme A 1

Maßnahme	Kurzbezeichnung	Anzurechnender Umfang
Von der Maßnahme ÖKPI15 erfolgt eine Teilzuordnung des Gesamtwertes		
A 1: Teilzuordnung der Ökokontomaßnahme ÖKPI15 Waldrefugium Mörsberg	A 1	10.650 ÖP
Flst.Nrn. 1115, 1115/5 – 1115/7, 2102/2, 2103/2, 2112		
Gemeinde Pliezhausen, Distrikt Mörsberg, Abteilung Wasserfall		

Tabelle 5.6: Zusammenfassung Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Kompensationsbedarf Ersatz Ausgleichsmaßnahme	–3.900 Ökopunkte
Kompensationsbedarf Schutzgut Boden	–2.850 Ökopunkte
Kompensationsbedarf Schutzgut Pflanzen und Tiere	–3.900 Ökopunkte
Zwischensumme Kompensationsbedarf	–10.650 Ökopunkte
Planexterner Ausgleich über Maßnahme A 2	+10.650 Ökopunkte

5.5 Gesamtergebnis

Im Ergebnis wird aus baurechtlicher und naturschutzrechtlicher Sicht für das Schutzgut Boden, das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie für die entfallende Ausgleichsmaßnahme ein vollständiger Ausgleich erreicht.

6 Zusammenfassung

Die Gemeinde Pliezhausen plant die Änderung des Bebauungsplans „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz III A (Kulper II)“ für das Flurstück Nr. 2935/5 im Bereich der Bachenbergstraße. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist die Erstellung eines Umweltberichts nach BauGB erforderlich. Dieser Umweltbericht integriert eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB und Ausarbeitung von planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen grünordnerischen Textfestsetzungen nach §§ 9 BauGB und 74 LBO.

Die Größe des Plangebietes umfasst ca. 300 m². Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Planung sieht die Zuführung des Flurstücks an die direkt angrenzende Fläche und eine gemeinsame Bebauung mit einem Gebäude der Volksbank mit angrenzender Außenfläche für Gastronomie vor.

Durch die Planung werden die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ und „Boden“ erheblich betroffen. Die weiteren Schutzgüter sind aufgrund ihrer geringen Bedeutung im Plangebiet bzw. der Vermeidungsmaßnahmen nicht erheblich betroffen.

Im Rahmen des Planungsvorhabens erfolgt ein Eingriff in eine Fettwiese mittlerer Standorte mit Gebüsch mittlerer Standorte in einem Umfang von 300 m².

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist in diesem Umweltbericht integriert. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelt ein planinternes Defizit im Umfang von -10.650 Ökopunkten. Der Ausgleich erfolgt über eine Teilzuordnung der Ökomaßnahme ÖKPI15 des Ökokontos Pliezhausen. Somit wird aus bau- und naturschutzrechtlicher Sicht ein vollständiger Ausgleich erreicht.

Ferner sind die Regelungen zum Artenschutz des § 44 (5) BNatSchG zu beachten. Durch die Ergebnisse der Habitatpotenzialanalyse sind keine artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Datum: 15.06.2021


Prof. Waltraud Pustal
Freie LandschaftsArchitektin BVDL
Beratende Ingenieurin IKBW

7 Textteil

7.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m. W. v. 01.08.2019

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

7.2 Begründung

Die Textfestsetzungen leiten sich aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit Planungsempfehlungen (Umweltbericht) ab.

7.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Kürzel/Nummerierungen entsprechen nicht Festsetzungen des Bebauungsplans.

1. **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB)

A 1 (planexterne Maßnahme): Teilzuordnung der Ökokontomaßnahme ÖKPI15 „Waldrefugium Mörsberg“

Als planexterne Ausgleichsmaßnahme steht eine Teilzuordnung der Ökokontomaßnahme ÖKPI15 „Waldrefugium Mörsberg“ zur Verfügung. Es erfolgt eine Teilzuordnung von 10.650 Ökopunkten.

7.4 Örtliche Bauvorschriften

Auf die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans wird verwiesen.

Die Kürzel/Nummerierungen entsprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

1. **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 74 (1) 3 LBO i.V. mit § 38 (1) 15 LBO)

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen sind als extensive Rasenflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

7.5 Hinweise

Auf die Hinweise des Bebauungsplans wird verwiesen.

8 Literatur und Quellen

Gesetze, Rechtsverordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

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 (GBl. vom 28.12.2010)

Sonstige Literatur und Quellen

PUSTAL, W. (1994): Ökologischer Steckbrief – Instrument für eine problemorientierte Landschafts- und Stadtplanung. Hrsg.: Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung

PUSTAL (2005): Bebauungsplan „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz III A (Kulper II), Umweltbericht. Pfullingen, April 2005

PUSTAL (2020): Ökokonto Pliezhausen

REICHERTER + GONSKA (2005): Bebauungsplan „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz III A (Kulper II), Lageplan M = 1:500 mit örtl. Bauvorschriften. Eningen, 04.04.2005

SCHUMACHER, JOCHEN & FISCHER-HÜFTLE, PETER: Bundesnaturschutzgesetz Kommentar, 2. Auflage, Verlag W. Kohlhammer, Stuttgart 2011

VERMESSUNGSBÜRO GUGEL (2019): Lageplan Maßstab 1 : 500. Reutlingen, 21.09.2019

Bodenbewertungsdaten:

GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2004): Bodenkarte von Baden-Württemberg, Maßstab 1 : 25.000 Blatt 7421 Metzingen

Geologische Karte:

GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (1981): Geologische Karte von Baden-Württemberg, Maßstab 1 : 25.000, Blatt 7421 Metzingen

LUBW:

LFU LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (jetzt LUBW) (Hrsg.) (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg Naturschutz-Praxis. Fachdienst Naturschutz Landschaftspflege 1

LUBW (LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG) (Hrsg.) (2005a): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung. Abgestimmte Fassung Oktober 2005

Dto. (Hrsg.) (2005b): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Bearbeitung: Peter Vogel, Thomas Breunig

Dto. (2019): Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten, 5. Auflage, Karlsruhe

Dto. (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe

LUBW (LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG) (2019): LUBW-Homepage, Kartendienst online, Abruf Daten und Schutzgebiete für das Plangebiet am 20.12.2019, Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

Topographische Karten:

LGL – LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (2010): Topographische Karten, Blatt 7421 Metzingen