

Gemeinde
Niedereschach



Ortsteil Niedereschach

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„AUF DEM ÖSCH IV“

Begründung

Endfassung

Stand: 16.08.2017

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 1413

INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSGEGENSTAND.....	3
1.1	Anlass und Ziel der Planaufstellung.....	3
1.2	Alternativenprüfung.....	3
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
3	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	6
4	PLANUNGSKONZEPT.....	6
4.1	Bebauungs- und Erschließungskonzept	6
4.2	Technische Erschließung.....	7
4.3	Flächenbilanz	8
5	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	8
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
5.2	Örtliche Bauvorschriften	10
6	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....	10
7	BEBAUUNGSPLAN-VERFAHREN / TERMINE	11

Anlage:

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Auf den Ösch IV“ – vom 12.02.2017 – Büro Horst Dietrich, Freiburg i. Br.

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines ansässigen Gewerbegebietes am Standort „Auf dem Ösch“ geschaffen werden. In den vergangenen Jahren konnte sich der Betrieb durch Grundstückszukäufe im rechtskräftigen Gewerbegebiet bereits vergrößern. Da seither keine direkten Erweiterungsmaßnahmen am Ursprungsstandort möglich waren, findet sich heute die Firma in einer zerklüfteten Standortsituation wieder, sehr zum Nachteil des Werks- und Lieferverkehrs. Aktuell möchte sich der Betrieb wieder erweitern und kann mangels geeigneter Grundstücksflächen keine entsprechende Standortentwicklung weiterverfolgen.

1.2 Alternativenprüfung

Im bereits erfolgten Flächensuchlauf der Gemeinde Niedereschach konnte keine geeignete Standortalternative für die Verortung des Betriebes gefunden werden.

Das Gewerbegebiet "Zwischen den Wegen" (westlich des Plangebiets) verfügt nur noch über kleinere Gewerbeflächen, die dem benötigten Entwicklungsvolumen nicht entsprechen. Zudem sind die noch unbebauten Flächen zum Teil schon durch andere ortsansässigen Betrieben für benötigte Verlagerungen und Erweiterungen optioniert bzw. erworben.

Ebenso verhält es sich mit der nördlich angrenzenden Gewerbefläche "Auf dem Ösch III", die bereits vollständig an einen Betrieb veräußert wurde.

Die Verortung einer neuen Gewerbefläche mit einem Flächenumfang von ca. 2 ha begrenzte die Standortwahl im Gemeindegebiet. Da infolge des EU-Vogelschutzgebietes nur noch wenige Flächen zur Ausweisung von Bauflächen im Süden der Gemarkung vorhanden sind und von einer Neuausweisung von Gewerbe im Norden erstmals abgesehen wird, entschloss sich die Gemeinde das Flurstück Nr. 1500, im Sinne einer sinnvollen Siedlungsabrundung, als Gewerbefläche auszuweisen.

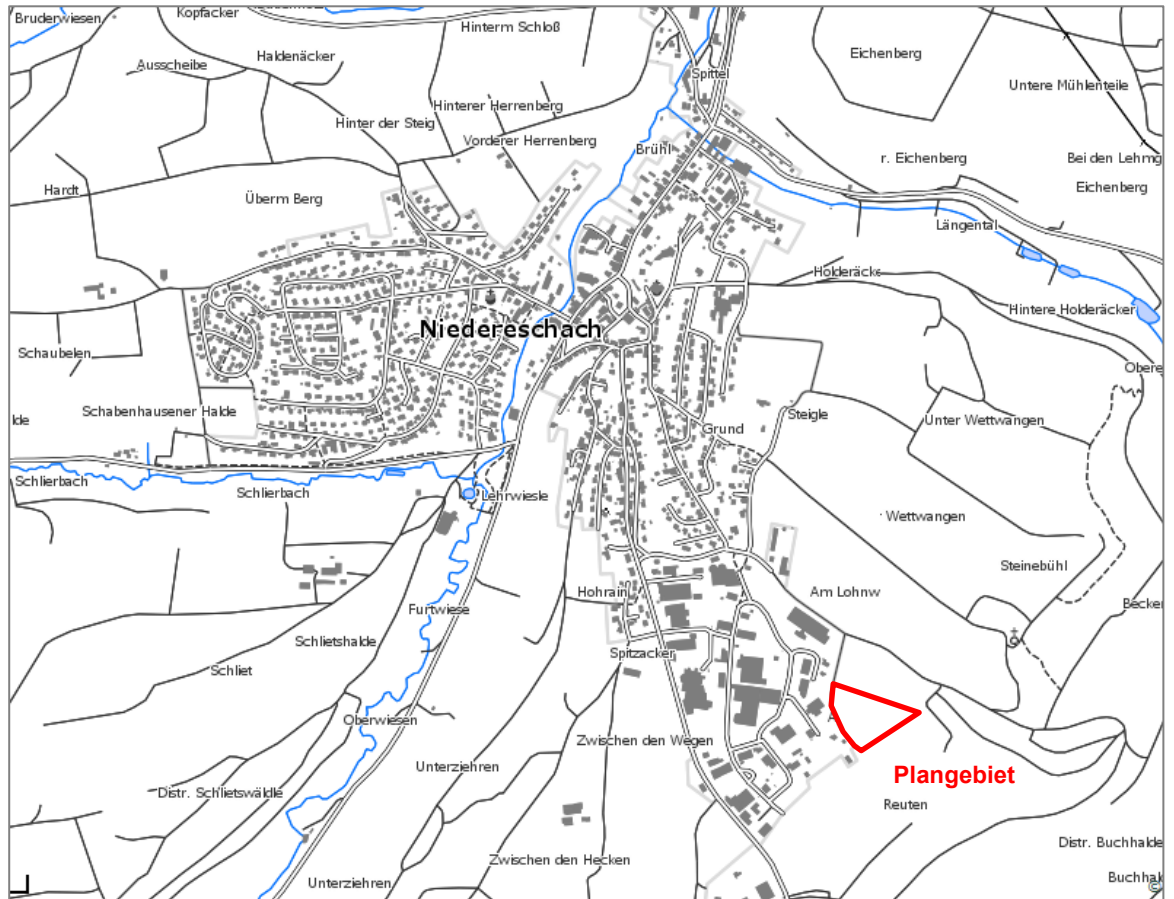
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 21.680 m² (2,17 ha) und umfasst die Flurstücke Nrn. 1500 und 1497/1 sowie anteilig die Flst. Nr. 1512 und Flst. Nr. 1500/4.

Mit der teilweisen Einbeziehung des Flst. Nr. 1500/4 erfolgt für diesen Bereich eine geringfügige Überlagerung des nördlich angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf dem Ösch III“. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf dem Ösch IV“ treten die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft und werden durch die neuen Bestimmungen ersetzt.

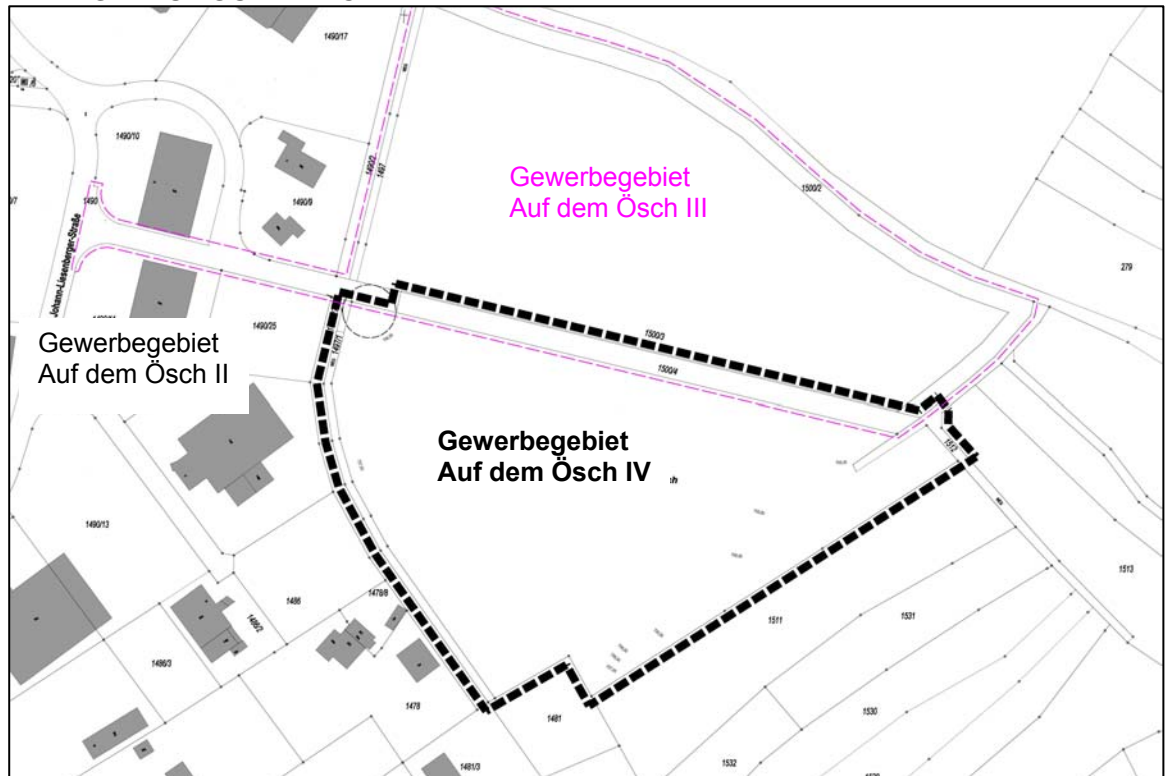
Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Kernorts der Gemeinde Niedereschach und schließt an das bereits bestehende Gewerbegebiet an. Die Fläche ‚Auf dem Ösch IV‘ grenzt im Norden an die Fläche des Bebauungsplans ‚Auf dem Ösch III‘, die bereits planungsrechtlich zur gewerblichen Nutzung vorgesehen ist. Im Süden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldrand an das Gebiet an. Im Westen bilden der bestehende landwirtschaftliche Weg und das bestehende Gewerbegebiet den Gebietsabschluss.

ÜBERSICHTSPLAN



Übersichtsplan: Lageplan des Bebauungsplangebietes (Plangrundlage: maps.lgrb-bw.de)

PLAN GELTUNGSBEREICH



Lageplan: Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Erschließung des Gebiets soll über die nordwestlich gelegene Zufahrtsstraße des Bebauungsplangebiets „Auf dem Ösch III“ erfolgen. Über das vorhandene Gewerbegebiet ist die überörtliche Anbindung an die Dauchinger Straße (L423) gegeben.

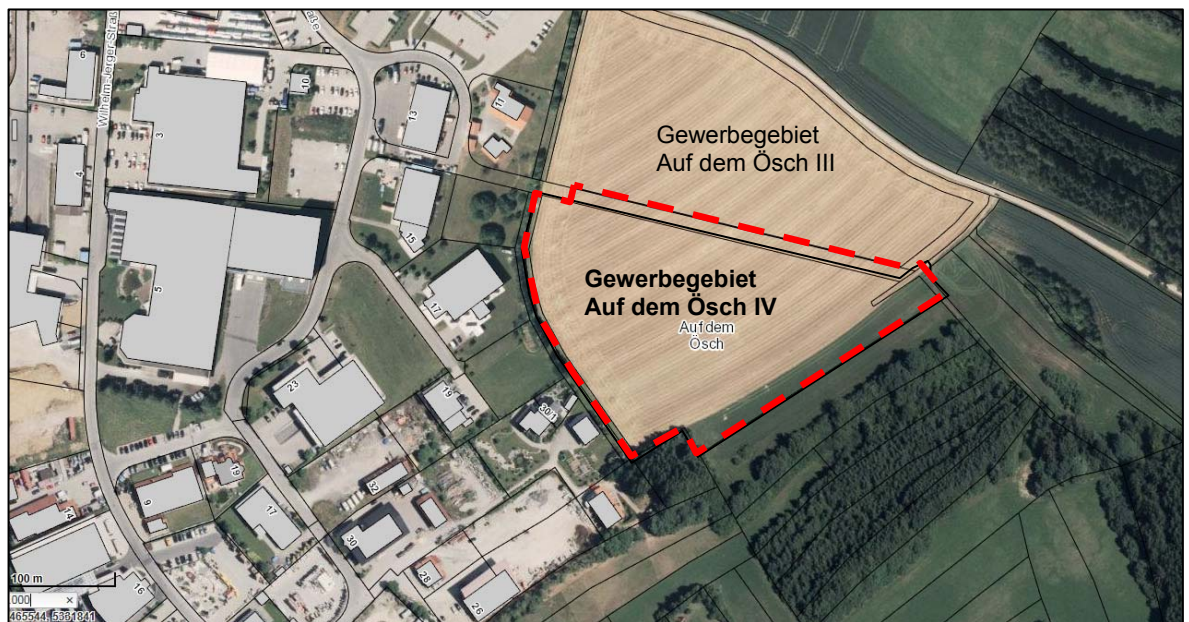
Angrenzende Bebauungsplangebiete:

Westlich angrenzend befindet sich das vollständig bebaute Gewerbegebiet „Auf dem Ösch II“ (B-Plan rechtsgültig in der Fassung vom 12.07.2001). Nördlich schließt das Gewerbegebiet „Auf dem Ösch III“ an (B-Plan rechtsgültig in der Fassung vom 19.07.2012).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird ein Teilbereich des Bebauungsplans „Auf dem Ösch III“ überplant. Auf einen Ausbau der nördlich angrenzenden Erschließungsstraße kann verzichtet werden, da zwischenzeitlich Klarheit bzgl. des künftigen Flächenzuschnitts besteht. Da die anliegenden Gewerbeflächen großflächig, ohne weitere Unterteilung genutzt werden sollen, wird eine weitergehende innere Erschließung nicht erforderlich. Zur Erschließung der Gewerbeflächen ist lediglich eine Wendeanlage im westlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.

Daher wird die im nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Auf dem Ösch III“ ausgewiesene Erschließungsstraße in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans einbezogen und zu gewerblicher Baufläche überplant.

LUFTBILD



Übersichtsplan: Lageplan des Bebauungsplangebietes (rot bandiert) mit hinterlegtem Luftbild (Plangrundlage: www.lubw.de)

2 Übergeordnete Planungen

Im **Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg** ist das Planareal als „Vorrangflur für die Bodenerhaltung und Landwirtschaft“ ausgewiesen. Gemäß vorliegender Stellungnahme des Regionalverbandes SBH aus dem parallelen FNP-Verfahren wird der gewählte Standort für die Neuausweisung der Gewerbefläche aufgrund des konkreten Bedarfs plausibel begründet. Da das Gebiet an das bestehende örtliche Gewerbegebiet anschließt, stellt es eine sinnvolle Ortsrandarrondierung dar.

Die im Regionalplan festgelegte Schutzbedürftigkeit kann im Rahmen der Abwägung zurückgestellt werden.

Im Rahmen der 19. Änderung des **Flächennutzungsplans für die Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen 2009** wurde das bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ aufgenommen (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB).

Der Feststellungsbeschluss des 19. Änderungsverfahrens wurde im Gemeinsamen Ausschuss der VG VS am 03.12.2015 gefasst. Die Bekanntmachung der Genehmigung / Wirksamkeit erfolgte am 20.09. 2016.

Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im gesetzlichen „Regelverfahren“ nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), mit 2-stufigem Beteiligungsverfahren sowie Umweltprüfung und Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB), verbunden mit dem Erfordernis einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, durchgeführt.

4 Planungskonzept

4.1 Bauungs- und Erschließungskonzept

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt übergeordnet über die Dauchinger Straße (L 423) und führt von dort aus über die bestehenden Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes „Auf dem Ösch II“ sowie den im Rahmen des B-Plans „Auf dem Ösch III“ neu geplanten, an die Johannes-Liesenberger-Straße angebotenen Erschließungsast, der das Plangebiet von Norden erschließt.

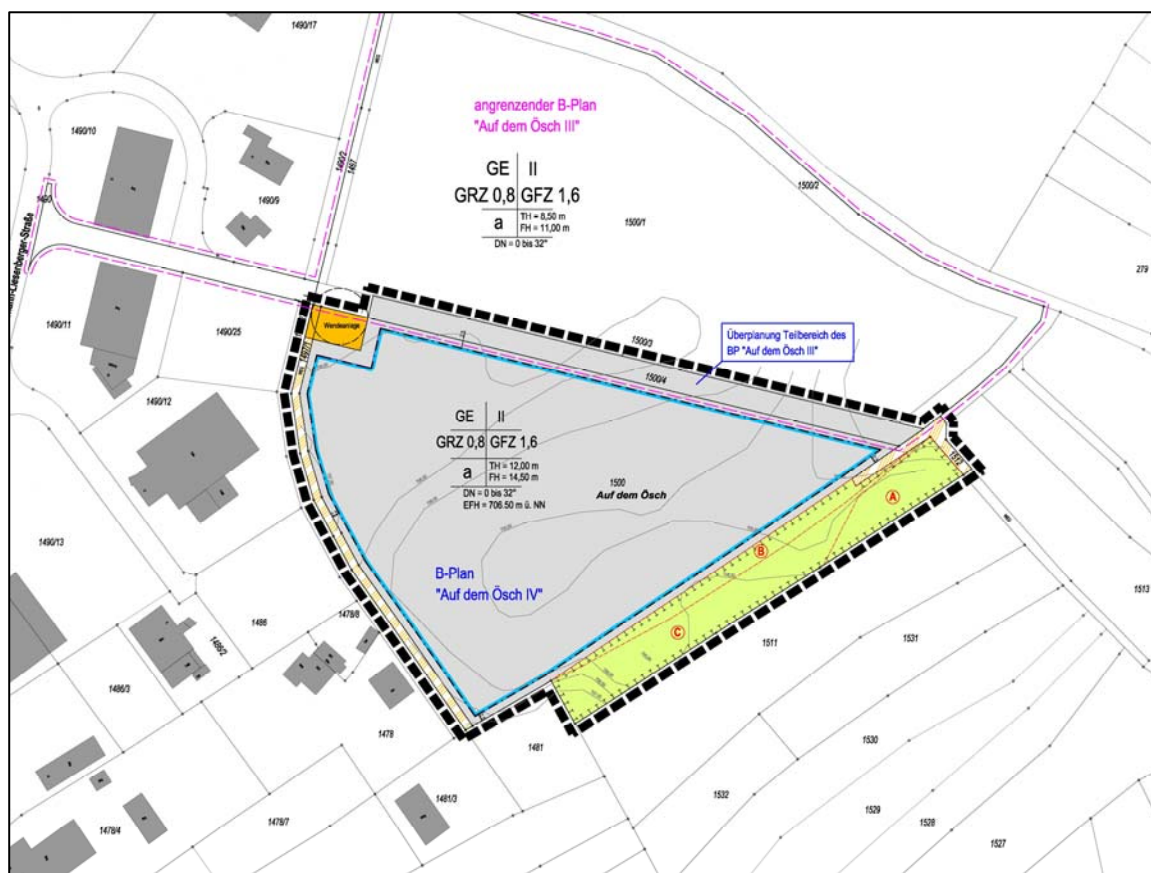
Die geplante Gewerbefläche wird durch die Zufahrtstraße im nördlich angrenzenden Gebiet „Auf dem Ösch III“ verkehrlich erschlossen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine Überplanung der bisherigen, nach Osten verlaufenden Stichstraße (im Bereich Flst. Nr. 1500/4). Da eine weitere Parzellierung und öffentliche innere Erschließung des Gebietes nicht erforderlich wird, erfolgt eine Überplanung der bisherigen öffentlichen Verkehrsstrasse zu gewerblicher Baufläche.

Im westlichen Zufahrtsbereich wird eine öffentliche Verkehrsfläche zur Schaffung einer Wendeanlage berücksichtigt.

Für eine hinreichende Flexibilität und Effizienz bei der Bebauung der Grundstücke werden die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig ausgewiesen. Von einer Festsetzung von Baufenstern, bzw. Baugrenzen im zeichnerischen Teil wird daher abgesehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich nach den Abstandsflächenregelungen des Bauordnungsrechts (Landesbauordnung BW).

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt, um die Voraussetzungen für eine effiziente und flächenschonende Baulandnutzung zu schaffen.



Planbild B-Plan „Auf dem Ösch IV“

4.2 Technische Erschließung

Die Versorgung der Grundstücke mit Wasser, Energie und Medien sowie die Entsorgung wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze gesichert.

Die **Wasserversorgung** des Plangebietes erfolgt über das bestehende Netz des Gewerbegebietes „Auf dem Ösch II“.

Die **Stromversorgung** des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Netz von Ortsnetzkabeln bzw. deren erforderliche Erweiterung.

Die **Gasversorgung** des Plangebietes erfolgt von dem vorhandenen Netz über eine Gasleitung DN 150. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Villingen-Schwenningen (SVS).

Das anfallende **Schmutzwasser** im Plangebiet wird über ein Leitungssystem DN300 im Bereich der Erschließungsstraße abgeführt, welches in die Sammelleitungen des GE „Auf dem Ösch II“ eingeleitet wird.

Regen- und Oberflächenwasser: Die Grundkonzeption der Abwasserbeseitigung ist das Trennsystem. Hierbei wird das anfallende Schmutzwasser und das Regenwasser separat abgeleitet.

Nichtschädlich verunreinigtes Oberflächenwasser der Privatgrundstücke ist einer Regenrückhaltung auf den Grundstücken zuzuführen und schadlos zu versickern. Ein aufgrund der fehlenden Vorflut notwendiger Anschluß des Drosselabflusses an die Ortskanalisation und evtl. Behandlungseinrichtungen sind mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen. Schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor der Einleitung den a.a.R.d.T. entsprechend und nach den wasserrechtlichen Vorgaben dezentral in einer entsprechenden Regenkläranlage zu behandeln.

4.3 Flächenbilanz		
GE Bauflächen	17.758 qm	81,9 %
Straßenverkehrsflächen (Wendeanlage)	243 qm	1,1 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Landwirtschaftlicher Wiesenweg)	669 qm	3,1 %
Grünfläche	3.010 qm	13,9 %
Gesamtfläche:	21.680 qm	100%

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Das Plangebiet soll der Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen.

Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke und von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie von Vergnügungsstätten und Tankstellen

Das Baugebiet soll, entsprechend der vorliegenden Bedarfssituation in erster Linie der Betriebsansiedlung bzw. der örtlichen und regionalen Schaffung von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe, Handwerk, Handels- und Dienstleistungsbereich vorbehalten sein.

Aufgrund seiner Lage bzw. der Erschließungssituation und der Auffindbarkeit der Gewerbefläche ist das Gebiet für o.g. „publikumswirksame“ Nutzungen als weniger geeignet zu beurteilen. Um das vom Gebiet ausgehende Störpotenzial möglichst gering zu halten, mögliche Fehlentwicklungen zu unterbinden und eventuelle Nutzungskonflikte auszuschließen, werden die o.g. Nutzungen ausgeschlossen.

Ausnahme für betriebszugehörige Wohnungen

Das Wohnen wird nur in eingeschränkter Form bzw. als Ausnahme betriebsbezogen für einen beschränkten Personenkreis mit Begrenzung des Wohnflächenanteils zugelassen. Damit soll der Gebietscharakter (GE) in Bezug auf Gestaltung und Nutzung gesichert bzw. eine Dominanz der Wohnnutzung unterbunden werden.

Maß der baulichen Nutzung

Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Vollgeschosse ist angepasst an die angrenzenden Gewerbegebiete und ermöglicht eine zeitgemäße und flächenschonende, zweigeschossige Gewerbebebauung.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) für das gesamte Plangebiet mit 0,8 festgesetzt, um eine effiziente und flächenschonende Baulandnutzung zu unterstützen und eine angemessene Flexibilität für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Geschossflächenzahl

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl resultiert aus der Kombination der zulässigen Grundflächenzahl mit der Anzahl der Vollgeschosse.

Höhe baulicher Anlagen

Mit den Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhen werden zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des geplanten Baukonzeptes geschaffen.

Gleichzeitig soll durch die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen auf max. 12,00 m bzw. 14,50 m eine übermäßige Höhenentwicklung der Gewerbebebauung in Bezug auf die öffentlichen Belange zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden.

Für Gebäude mit Flachdach wird die Traufhöhe als Höhenbegrenzung für die Attika vorgegeben, um die Einfügung ins Ortsbild sicherzustellen.

Bezugshöhe zur Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen ist die auf Basis des vorhandenen Geländeneiveaus ermittelte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH fertigfußboden). Damit ergibt sich eine zweifelsfreie, nachvollziehbare Bezugshöhe.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Für eine hinreichende Flexibilität und Effizienz bei der Bebauung der Grundstücke werden die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig ausgewiesen. Die Grenzabstände des Baufensters orientieren sich grundsätzlich an den ohnehin geltenden nachbarrechtlichen Mindestabständen.

Unter Berücksichtigung nachbarschützender Belange wurde in Abstimmung mit dem nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb die Baugrenze im Norden um 10,50 m zur Grundstücksgrenze zurückgenommen.

Eine gewerbliche Nutzung der Fläche, (die als Freihaltefläche im Eigentum der Gemeinde verbleiben soll), etwa i.V. mit einer Verpachtung an einen der angrenzenden Betriebe bleibt dennoch grundsätzlich möglich (z.B. als Verkehrsfläche, für Stellplätze, als Lagerfläche, etc.).

Bauweise

Im geplanten Gewerbegebiet soll die gewerbliche Entfaltung und Flexibilität nicht übermäßig eingeschränkt werden. Mit Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die Gebäudelängen bis 100 erlaubt, wird dieser Zielsetzung Rechnung getragen.

Öffentliche Verkehrsflächen

Im Zufahrtbereich des Bebauungsplangebiets wird die Fläche für eine Wendeanlage als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (s. auch Nr. 4.1).

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Landwirtschaftsweg)

Die bestehenden landwirtschaftlichen Wege an der Westseite und der Nord-Ost-Ecke des Gebiets werden als öffentliche Verkehrsflächen gesichert.

Öffentliche Grünflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen. Die Maßnahmen sollen weiterhin die landschaftsgerechte Einbindung des Gewerbegebietes fördern und tragen zur Qualität des Ortsbildes bei.

Für differenzierte Darstellungen hierzu wird auf den Umweltbericht (Anlage) zu diesem Bebauungsplan verwiesen.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Festlegung der Dachneigung, Einschränkung von Dachaufbauten und Vorgaben zur äußeren Gestaltung der Gebäude, sowie zur Gestaltung von Werbeanlagen

Durch Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden, Dächer und Werbeanlagen wird ein Mindestmaß an gestalterischer Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild unterstützt. Die notwendige Bau- und Gestaltungsfreiheit für das Gewerbe wird dadurch nicht wesentlich eingeschränkt.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Der Bau geeigneter Anlagen wird für die Baugrundstücke vorgeschrieben, um die öffentlichen Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu reduzieren und den Wasserhaushalt zu schonen.

6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt (gem. § 2, Abs. 4 und § 2a BauGB).

In der Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Auf Grundlage der Bewertung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere, Wasser, Klima, Biotoppotenzial, Landschaftsbild und Erholung wird unter Einbeziehung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ein Eingriffs- und Ausgleichskonzept erarbeitet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im beiliegenden Umweltbericht dargestellt (*Anlage: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Auf dem Ösch IV“ – vom 12.02.2017 – Büro Horst Dietrich, Freiburg i. Br.*)

Derzeit wird das Plangebiet überwiegend ackerbaulich genutzt, im östlichen Bereich ist ein Grünlandstreifen sowie eine artenreiche FFH-Mähwiese vorhanden. Westlich an das Gebiet angrenzend befindet sich eine Baumhecke, südöstlich eine Gehölzgruppe sowie ein Fichtenwald mit Laubbaumsaum.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des EU-Vogelschutzgebietes ‚Baar‘, grenzt jedoch unmittelbar an dieses an. Das Gebiet selbst besitzt keine geschützten Biotope nach §32 NatSchG. In der Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich vier Biotope.

Durch die geplante Bebauung ist vorwiegend das Schutzgut Boden, Tiere und Pflanzen und Wasser von dem Eingriff betroffen. Durch die Erschließung und Bebauung werden Flächen versiegelt, was u.a. mit einem Verlust der ökologischen Funktionen des Bodens verbunden ist.

Als Maßnahme zur Minimierung und zum Ausgleich soll die im zeichnerischen Teil festgesetzte öffentlichen Grünfläche, südöstlich der geplanten Gewerbefläche als artenreiche, magere Mähwiese (Flachland-Mähwiese) gesichert und entwickelt werden.

Zur Kompensation des verbleibenden Ausgleichs - Defizits sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes erforderlich. Diese können zu etwa 2/3 durch Aufwertungsmaßnahmen im Forst erreicht werden (Entfichtung, Waldumbau). Daneben ist in geringem Umfang auch die Inanspruchnahme von ca. 4.000 qm Intensivweide zur Entwicklung des Gewässerrandstreifens am Lichtgraben vorgesehen (s. Umweltbericht S. 15-16).

Auf die detaillierten Aussagen und Darstellungen des Umweltberichtes (Anlage) wird ergänzend verwiesen.

Das Kompensationsdefizit für das Schutzgut ‚Tiere und Pflanzen‘ und das Schutzgut ‚Boden‘ von insgesamt 121.919 Ökopunkten kann durch die externen Ausgleichsmaßnahmen im Wert von 129.815 Ökopunkten ausgeglichen werden.

Der verbleibende Punkteüberschuss von 7.896 Ökopunkten kann zur Eingriffskompensation von weiteren Bebauungsplanverfahren herangezogen werden.

7 **Bebauungsplan-Verfahren / Termine**

29.09.2014	Gemeinderat – Aufstellungsbeschluss
05.11.2015	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
13.11.2015 bis	Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 (1) BauGB) sowie
14.12.2015	frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)
20.06.2016	Entwurfesfeststellung und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat
23.06.2016	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und öffentliche Auslegung
01.07.2016 bis	01.08.2016 öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (§§ 3 (2); 4 (2) BauGB)
02/2017	Entwurfsüberarbeitung
24.03.2017 bis	24.04.2017 erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (§ 4a (3) BauGB i.V.m. §§ 3 (2); 4 (2) BauGB)
19.09.2017	GR – Abwägung und Satzungsbeschluss
...	ortsübliche Bekanntmachung, Rechtskraft des Bebauungsplanes

Aufgestellt:

Tuttlingen, 16.08.2017

kommunalPLAN GmbH

Umweltbericht

gemäß § 2, Abs. 4 und § 2a BauGB

zum Bebauungsplan

“Auf dem Ösch IV“

Nidereschach

Fassung vom 12.02.2017

B-Plan

Gemeinde Nidereschach

kommunal PLAN GmbH, Tuttlingen

Umweltbericht



Dipl.-Ing. Horst Dietrich

Freier Landschaftsarchitekt

Schwimmbadstr. 23

79100 Freiburg

Tel. 0761/476 46 65

Bearbeitung: F. Bücking, H. Dietrich, F. Kurz

INHALT

1	Einleitung	1
1.1	Beschreibung des Vorhabens	1
1.2	Zu berücksichtigende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes.....	4
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung, einschließlich der Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	6
2.1	Schutzgut Boden.....	6
2.2	Schutzgut Wasser.....	8
2.3	Schutzgut Klima und Luft	8
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
2.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	12
2.6	Schutzgut Mensch	12
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	13
2.8	Wechselwirkungen.....	13
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	13
4	Geplante Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung / -minimierung und zur Kompensation	13
4.1	Eingriffsvermeidung / -minimierung	13
4.2	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs (vgl. Anlage 2).....	14
4.3	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs	15
5	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	18
5.1	Standortalternativen und Begründung zur Auswahl.....	18
5.2	Alternative Baukonzepte und Begründungen zur Auswahl	18
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücke ..	18
7	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	19
8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	20

ANLAGEN

1	Bestandsplan, M. 1 : 1.000
2	Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereich, M. 1 : 1.000
3.1 / 3.2	Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches, M. 1 : 25.000 / 1 : 5.000
4.1 / 4.2	Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches, M. 1 : 25.000 / 1 : 5.000
5.1 / 5.2	Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches, o. M.

1 Einleitung

1.1 Beschreibung des Vorhabens

1.1.1 Angaben zu Standort und Flächenbedarf

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Niedereschach. Es schließt im Westen an ein vorhandenes Gewerbe- und Mischgebiet „Auf dem Ösch II“ an. Die Fläche „Auf dem Ösch IV“ überlagert sich im Norden geringfügig mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Ösch III“, der bereits rechtskräftig ist, und eine gewerbliche Nutzung vorsieht. Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen treten im Geltungsbereich „Auf dem Ösch IV“ außer Kraft und werden durch die neuen Bestimmungen ersetzt.

Im Süden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldrand an das Gebiet an.

Die Fläche fällt in Richtung Nordosten leicht ab und wird gegenwärtig ausschließlich als Acker genutzt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die im Bebauungsplan „Auf dem Ösch III“ vorgesehene Zufahrtsstraße auf der Nordseite.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 21.680 m² (ca. 2,1 ha). Unter Zugrundelegung einer GRZ von 0,8 unterteilt er sich laut Angaben von kommunalPLAN vom 13.02.2017 in folgende geplante Nutzungen:

Tabelle 1: Flächenanteile der geplanten Nutzungen

Geplante Nutzung	ca. - Fläche (m²)	ca.-%-Anteil
Gewerbegebiet, Bauflächen	17.758	82
Straßenverkehrsflächen (Wendeanlage)	243	1
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wiesenweg)	669	3
Flächen zum Schutz / zur Entwicklung von Natur + Landschaft	3.010	14
Gesamtfläche	21.680	100

Fotodokumentation vom 25.06.2014



Blick aus südwestlicher Richtung auf die Ackerfläche. Rechts im Bild ist der östlich begrenzende Waldsaum sowie im Hintergrund das Waldstück Brandshalde erkennbar.



Blick aus südöstlicher Richtung. Auf der linken Seite ist die Baumhecke an der westlichen Grundstücksgrenze zu sehen.



Blick von Süden auf die östliche Grenze des Geltungsbereichs. Die Fettwiese liegt zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs, die Heckenstrukturen außerhalb. Im Hintergrund ist die artenreiche FFH-Mähwiese zu erkennen.



Blick auf die Baumhecke an der westlichen Geltungsbereichsgrenze.

1.1.2 Art und Ziele des Vorhabens / Festsetzungen

Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke mit der Nr. 1500, 1497/1 und Teile der Flurstück Nr. 1512 und Nr. 1500/4. Das Gebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Dadurch wird eine parallele Änderung des FNP erforderlich, um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen.

Durch die anteilige Einbeziehung des Flurstücks Nr. 1500/4 erfolgt für diesen Bereich eine geringfügige Überlagerung des rechtskräftigen B-Plans „Auf dem Ösch III“. Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden hier durch neue Bestimmungen ersetzt.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines ansässigen Gewerbegebietes am Standort „Auf dem Ösch“. Die geplante Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

1.2 Zu berücksichtigende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen

Baugesetzbuch (BauGB): gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege zu berücksichtigen. Hierzu zählen u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, aber auch umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt. Die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB weist auf den möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden hin.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2009): gemäß § 1 sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Dauer zu sichern.

In § 15 sind die Pflichten des Verursachers eines Eingriffs bezüglich Eingriffsvermeidung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt. Die §§ 44 ff treffen weitergehende Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): die Bodenfunktionen sind zu erhalten, der Boden vor Belastungen zu schützen und eingetretene Belastungen sind zu beseitigen. Hervorzuheben ist die in § 4 aufgeführte Verpflichtung zur Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen, insbesondere der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): § 1: Gewässer sind durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, sowie als nutzbares Gut zu schützen. Gemäß § 5 (1) ist bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer [auch Grundwasser] verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten und um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen. Gemäß § 5 (1)

Nr. 4 ist insbesondere auch die Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

1.2.2 Ziele aus den einschlägigen Fachplänen

Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg, 2003

Der zu betrachtende Planungsbereich ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg (2003) als Vorrangflur (Plansatz 3.2.2) dargestellt. Es handelt sich um die Ausweisung als schutzbedürftige Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft. Diese Flächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs-, Erholungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden. Der Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet.

Landschaftsrahmenplan Schwarzwald-Baar-Heuberg

Der Landschaftsrahmenplan der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg ist noch nicht fertiggestellt. Die Inhalte des Landschaftsrahmenplans sind gegenwärtig aus dem o.g. Regionalplan zu entnehmen.

Flächennutzungsplan VG Villingen-Schwenningen, 2009

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen ist das 2 ha große Planungsgebiet als „Fläche für Landwirtschaft“ gekennzeichnet. Dadurch wird eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen. Westlich grenzt ein Gewerbe- und Mischgebiet an den Geltungsbereich an.

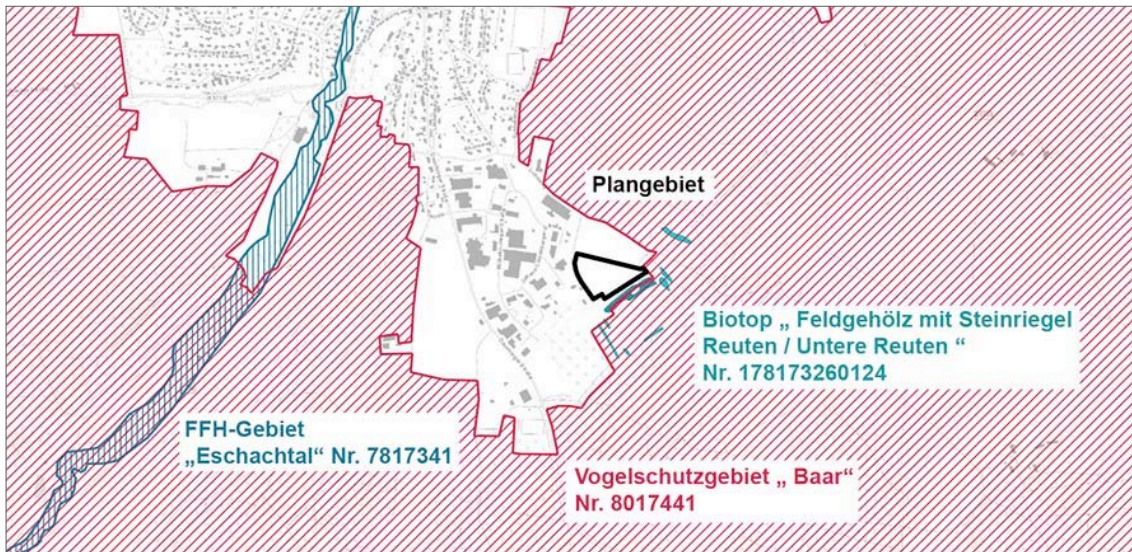
Landschaftsplan VG Villingen-Schwenningen, 2025

Parallel zum FNP 2025 wird der Landschaftsplan neu erstellt. In der vorläufigen Raumwiderstandskarte ist bereits ablesbar, dass sich das Plangebiet in einem Gebiet befindet, in dem „die Tragfähigkeit für Flächeninanspruchnahme eingeschränkt vorhanden ist“.

Weitere nachrichtliche Darstellungen:

- Die Gemeinde befindet sich im Naturpark „Südschwarzwald“. Der Naturpark umfasst ein 394.000 ha großes Gebiet im äußersten Südwesten Deutschlands.
- Das Vogelschutzgebiet „Baar“ Nr. 8017441 erstreckt sich rund um die Gemeinde Niedereschach. Es grenzt unmittelbar an die östliche Grenze des Plangebiets.
- Der Geltungsbereich befindet sich in Zone III / III A des Wasserschutzgebiets „WSG ZV Keckquellen 1-3, Nr. 325038“.
- Südlich des Geltungsbereichs, in unmittelbarer Nachbarschaft, befindet sich vier eingetragene Biotope unter anderem das Biotop „Feldgehölz mit Steinriegel Reuten / Untere Reuten“ Nr.178173260124.
- Ca. 1 km westlich befindet sich das FFH-Gebiet „Eschachtal“ Nr. 7817341.

Grafik 1: Übersicht Schutzgebiete



2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung, einschließlich der Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bewertung von Bodenfunktionen nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (Bodenschutz 23, LUBW 2010). Die Datengrundlage bildet ein digitaler Datensatz des LGRB (RP Freiburg, Stand 2012).

Die geologische Einheit im Plangebiet ist der Obere Muschelkalk. Der Boden setzt sich in der Bodenlandschaft Muschelkalk-Gäu vorwiegend aus Rendzina und Braunerde-Rendzina aus Kalksteinzersatz zusammen. Bei der Morphologie handelt es sich um hügelige, stellenweise kuppige Plateaus des Oberen Muschelkalks. Im Gebiet kommt das Klassenzeichen LT 5 V vor.

Die Feinbodenart setzt sich aus Lehm und Ton zusammen. Eine natürliche Erosionsgefährdung besteht nicht. Altlasten sind nicht bekannt. Die Tonanteile im Boden ermöglichen eine vergleichsweise hohe Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen und Schwermetallen.

Im Bodenzustandsbericht Baar wird das Gebiet als Vorbehaltsfläche für den Bodenschutz beschrieben.

Die Böden des Plangebiets sind als wertvolle Böden für Fruchtbarkeit und Ertragsfähigkeit beschrieben, sie sind als Vorrangflur Stufe 1 bewertet worden.

Nach Auswertung der Bodenschätzungsdaten sind die Bodenfunktionen *Natürliche Bodenfruchtbarkeit* von mittlerer Wertstufe (Wertstufe 2 von 4), *Ausgleichskörper im Wasserkreislauf* von geringer Wertstufe (Wertstufe 1 von 4) und *Filter und Puffer für Schadstoffe* von hoher Wertstufe (Wertstufe 3 von 4). Der Gesamtwert aus den drei gewerteten Bodenfunktionen beträgt somit **2** und ist von **mittlerer** Wertstufe. Die

Umrechnung der Wertstufen in Ökopunkte erfolgt gemäß der Ökopunkteverordnung Baden-Württemberg durch die Multiplikation mit dem Faktor 4, so dass sich für das Baugrundstück ein Wert von **8 ÖP/m²** ergibt.

Auswirkungen des Vorhabens

Der Bebauungsplan bereitet die Überbauung und dauerhafte Neuversiegelung von insgesamt rund 13.369 m² auf den Flurstücken Nr. 1500 und 1500/4 vor (bebaubare Flächen zuzügl. Erschließungsflächen). Auf den versiegelten Flächen gehen die einzelnen Bodenfunktionen vollständig und dauerhaft verloren.

Der Bereich der Überlagerung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Ösch III“ wird in der Bilanzierung berücksichtigt. Die bereits im Bebauungsplan „Auf dem Ösch III“ geplante Flächenversiegelung von insgesamt 1.080 m² wird von den bebaubaren Flächen abgezogen. Es handelt sich um 960 m² asphaltierte Straßenverkehrsfläche, sowie um 240 m² wassergebundenen Weg, der mit 50% als Teilversiegelung berücksichtigt wird.

Nachfolgende Tabelle gibt die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs (ausgedrückt in Bodenwerteinheiten, BWE) durch Gegenüberstellung der Bewertungsklassen vor und nach dem Eingriff wieder.

Der Kompensationsbedarf wird nach folgender Formel ermittelt:

$$KB(\text{ÖP}) = F(\text{m}^2) \times (BvE - BnE)$$

mit KB (ÖP) = Kompensationsbedarf in Ökopunkten; F(m²) = Eingriffsfläche in m²;

BvE = Ökopunkte vor dem Eingriff; BnE = Ökopunkte nach dem Eingriff

Tabelle 2: Flächenanteile der Wertstufen, die durch die Bebauung verloren gehen / Kompensationsbedarf.

Geplante Nutzung	F(m ²)	BvE	BnE	KB(ÖP)
GE Bauflächen 17.758 m ² x 0,8 - 1.080 m ² (Versiegelung bereits bilanziert im B-Plan „Auf dem Ösch III“)	13.126	8	0	105.008
Straßenverkehrsflächen (Wendeanlage)	243	8	0	1.944
Kompensationsbedarf (ÖP)				106.952

Für einen Ausgleich des rechnerisch ermittelten Defizits von **106.952 ÖP** sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (siehe 4.3) erforderlich.

2.2 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Grundwasser

Die Hydrogeologische Einheit des Gebiets ist der Obere Muschelkalk. Es handelt sich um ein Grundwasserleiter aus Festgestein. Hier ist eine sehr hohe Grundwasserergiebigkeit gegeben, das Schutzpotential ist gering. Es handelt sich um Wasser mit einem mittleren Lösungsgehalt (200-700mg/l) aus CaMg-HCO₃-Verbindungen. Für eine Grundwasserverschmutzung ist von einer hohen Empfindlichkeit auszugehen, da der Obere Muschelkalk nur geringe Deckschichten besitzt. Der Geltungsbereich befindet nach der Rechtsverordnung vom 15.11.1994 in Zone III A des Wasserschutzgebiets „WSG ZV Keckquellen 1-3, Nr. 325038“ mit großem Einzugsgebiet. Das Gebiet weist eine hohe Bedeutung für das Grundwasser und die Grundwasserneubildung auf.

Oberflächengewässer

In 900 Meter bis 1,2 Kilometer Entfernung befinden sich in nordwestlicher Richtung die Badische Eschach, das Wannebächle sowie im Norden das Langentalbächle. Im Plangebiet selbst sind **keine** Fließgewässer vorhanden.

Auswirkungen des Vorhabens

Die neu teil-/ vollversiegelten Flächen führen zu einem Flächenverlust für die Grundwasserneubildung. Auf Ackerstandorten ist die Grundwasserneubildungsrate relativ hoch, so dass erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung für das Schutzgut Wasser zu erwarten sind. Durch die geringen Deckschichten des Muschelkalks und die Lage im Wasserschutzgebiet besteht zusätzlich die Gefahr von Schadstoffeinträgen.

Planungserfordernis

Es wird davon ausgegangen, dass die neu zu errichteten Gebäude an die vorhandenen Abwasseranlagen angeschlossen werden können. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser der geplanten Grundstücke sollte möglichst vor Ort versickert werden. Die geltenden Verbote und Nutzungseinschränkungen der Wasserschutzzone III wie z.B. das Ablagern von Schutt und wassergefährdenden Stoffen sind zu beachten.

Quellen:

- RP Freiburg / Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

2.3 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Großräumige Einordnung

Das kontinentale Klima der Baar und der Oberen Gäue bestimmt in der Gemeinde Niedereschach Niederschlagsmenge und Temperatur. Die kalten Gäuplatten des Oberen Neckargäu haben geringere Wintertemperaturen als die südlich angrenzende Baar. Anhand der Daten umliegender Messstationen kann ein mittlerer Jahresniederschlag von ca. 990 mm und eine Jahresmitteltemperatur von 7,8 °C angenommen werden.

Die bodennahe Durchlüftung wird im Naturraumsteckbrief Obere Gäue als *mäßig* und die Inversionshäufigkeit als *mittel* eingestuft. Durch das Eschachtal kann die Kaltluft gut abziehen, so dass die Gemeinde Niedereschach von einer nicht so starken Nebelhäufigkeit betroffen ist.

Siedlungs-/ Lokalklimatische Bedeutung

Durch lokal beschränkte Luftbewegungen, deren Entstehung von der Topographie und der Flächennutzung abhängt, kann die in Siedlungsbereichen und entlang von Verkehrswegen mit Schadstoffen belastete oder stärker erwärmte Luft durch seitlich einfließende, frische Winde ersetzt werden. Die Luftreinigung durch vorhandene Grünzüge sind jedoch als gering einzustufen, so dass große Luftleitbahnen nicht betroffen sind. Die Topographie verhindert ein Abfließen der kühlen Luft in die vorhandenen bebauten Gebiete, die Kaltluft fließt in Richtung Osten ins Langental ab. Der Freiraumbereich mit thermischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktion hat somit eine eher **geringe** Bedeutung.

Auswirkungen

Da durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust von geländeklimatisch wirksamen Oberflächenformen. Es ergeben sich aber keine wesentliche nachteiligen Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene, da die Kaltluft über Langental abfließt und die Siedlungsbereiche Niedereschachs erst am Ortsausgang erreicht.

Ergebnis

Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Quellen:

www2.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/abt5/klimaatlas_bw/index.html (Klimaatlas B-W)

www.de.climate-data.org/location/123429

Universität Stuttgart, ILPÖ / IER, Materialien zum Landschaftsrahmenprogramm: Naturraumsteckbrief, Naturraum Obere Gäue (Nr.: 122)

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Biototypen

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich überwiegend (bis auf einen schmalen Ackerrandstreifen zum östlich angrenzenden Fahrweg hin, sowie einen Wiesenweg) intensiv genutztes Ackerland (Biototyp 37.10) mit derzeit Wintergerste-Einsaat. Ackerflächen haben nur eine **geringe** Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. An den Rändern im Westen und Südosten befindet sich ein Saum aus Fettwiese, die einen mittleren Biotopwert für den Lebensraum für Tiere und Pflanzen hat.

Südlich angrenzend befindet sich eine FFH-Mähwiese mit deutlich niedrigerem Wuchs und einer Vielzahl an krautigen Pflanzen (u.a. Schlüsselblume, Kreuzblume, Kleiner Wiesenknopf etc.), sowie einige als §33 geschützte Feldgehölze. Es handelt sich um eine magere, blütenreiche Flachland-Mähwiese mit ca. 1.300 m² Flächengröße und gutem Erhaltungszustand. Gemäß der FFH-Richtlinie ist diese Wiese zu erhalten.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand eine Baumhecke, die hauptsächlich aus Feldahorn, Kirsche, Holunder und Ziergehölzen besteht. Südöstlich, angrenzend an den Geltungsbereich, befindet sich eine Gehölzgruppe sowie ein Fichtenwald mit Laubbaumsaum.

Fauna / artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet wie die gesamte Baar, von „streng geschützten Arten“ (Rot- und Schwarzmilan, Turmfalke und Mäusebussard) überflogen und als Nahrungshabitat (Teillebensraum) genutzt wird. Ackerflächen sind für diese Arten jedoch deutlich weniger wichtig als Grünland, wo Insekten und Kleinsäuger in größerer Zahl vorkommen und als Nahrung genutzt werden können. Brutvögel sind von dem Eingriff nicht direkt betroffen. Für die in den angrenzenden Feldgehölzen und Wäldern brütenden Vögel stellen die Mähwiesen direkt am Waldrand vermutlich wertvollere Nahrungshabitate dar, als der intensiv genutzte Acker.

Direkt an das Plangebiet angrenzend beginnt das Vogelschutzgebiet „Baar“ Nr. 8017441 das u.a. Rot- und Schwarzmilan als Zielarten ausweist.

Auf den angrenzenden Ackerflächen sind zudem Brutreviere der Feldlerche durch singende Männchen bei der Begehung am 21.04.2016 angezeigt worden, im Eingriffsbereich selbst ist im derzeit hohen und dichten Bestand mit Wintergerste kein revieranzeigendes Männchen festgestellt worden.

In dem Heckensaum nordwestlich der Fläche könnten Zauneidechsen und andere Reptilien leben. Da diese außerhalb des Eingriffsraumes liegt ist jedoch nicht mit einer Zerstörung der Habitatstruktur zu rechnen. Beim Bau und den Zufahrten zum Baufeld sollte hier aber auf ausreichend Abstand zur Hecke geachtet werden.

In ca. 30 bis 100 Meter Entfernung südlich des Geltungsbereichs befinden sich vier nach §32 NatSchG geschützte Biotop: „Hecken und Steinriegel Untere Reuten Nr. 178173260125, „Hecken und Magerrasen NE Reuten“ Nr. 178173260122, „Feldgehölz mit Steinriegel Untere Reuten“ Nr.178173260124 und „Steinriegel Untere Reuten“ Nr. 178173260123.

Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b Bau GB)

Durch den Bau von Gewerbegebäuden könnte eine weitere Silhouette für die angrenzend brütenden Feldlerchen entstehen, dies wird aber aus folgenden Gründen nicht als wahrscheinlich erachtet: Die bereits bestehende Bebauung wird derzeit mit ca. 100 m gemieden. Südlich und südöstlich des Plangebiets schließen Waldflächen an, wodurch auch hier bereits ein Abstand gehalten wird. Der stark frequentierte Fahrweg (Lohnweg) zwischen der Bebauung und den von der Feldlerche besiedelten Ackerflächen stellt ebenfalls eine Störung dar, die von den Feldlerchen gemieden wird. Die Bebauung ist also in einem Zwickel zwischen Waldrändern, Bebauung und Fahrstraße geplant. Da jede dieser drei Strukturen bereits durch die bestehenden Lerchenbrutpaare gemieden wird ist durch die Bebauung nicht von einer weiteren Verschiebung der Brutplätze auszugehen. Auf die Bestände der durch das Vogelschutzgebiet maßgeblich geschützten Arten hat ein Verlust der Ackerfläche von 1,7 ha kaum eine Auswirkung, da intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen nur wenige Beutetiere wie Insekten und Kleinsäuger beherbergen.

Auswirkungen auf geschützte Biotop (§ 32 NatschG / § 30 BNatSchG)

Die Biotope in den angrenzenden Bereichen s.o. werden durch das Bauvorhaben flächenmäßig nicht beansprucht oder anderweitig erheblich beeinträchtigt.

Auswirkungen des Vorhabens

Die bebauten Flächen gehen als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten vollständig verloren. Die nachfolgende Bilanzierung vor und nach der Durchführung der Planung umfasst alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Der Bereich der Überlagerung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Ösch III“ auf Flurstück Nr. 1500/4 wird in der Bilanzierung berücksichtigt. Um eine doppelte Kompensation zu vermeiden, wird in diesem Bereich in der Kompensationsermittlung im Bestand die Flächenausweisung des rechtskräftigen Bebauungsplan angenommen.

Tabelle 3: Biotoptypenbewertung zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs nach ÖKVO (2010)

Flächennutzung	Biotoptyp (nach LUBW)	Umfang (m ²)	Wertfaktor	Gesamtwert (Ökopunkte)
1 - Bestand				
Ackerfläche	37.10	16.997	4	67.988
Fettwiese mittlerer Standorte	33.41	1.664	13	21.632
magere Flachland-Mähwiese (x 1,2)	33.43	766	22,8	17.465
Wirtschaftsweg (Grasweg)	60.25	670	6	4.020
Öffentliche Grünfläche Ausweisung B-Plan „Auf dem Ösch III“	60.60	383	6	2.298
Straßenverkehrsfläche, asphaltiert Ausweisung B-Plan „Auf dem Ösch III“	60.20	960	1	960
Landwirtschaftl. Weg, wassergebunden Ausweisung B-Plan „Auf dem Ösch III“	60.23	240	2	480
Fläche / Punkte Bestand		21.680		114.843
2 – Planung				
Bebaubare Flächen und Erschließung	60.10	14.206	1	14.206
Nicht überbaubare Freiflächen im GE	60.60	3.552	6	21.312
Magerwiese mittl. Standorte (580 m ² Umwandlung + 1.664 m ² Extensivierung)	33.43	2.244	19	42.636
magere Flachland-Mähwiese (Bestand)	33.43	766	22,8	17.465
Wirtschaftsweg (Grasweg, Bestand)	60.25	669	6	4.014
Straßenverkehrsflächen, Wendeanlage	60.20	243	1	243
Fläche / Punkte Planung		21.680		99.876
			Defizit 2-1	- 14.967

Ergebnis

Für einen Ausgleich des rechnerisch ermittelten Defizits von **14.967 Ökopunkten** sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (siehe 4.3) erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind nicht erforderlich.

2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Der Geltungsbereich schließt im Westen unmittelbar an gewerblich genutzte Flächen an. Östlich des Plangebiets grenzt eine Landschaft aus Feldgehölzen und Hecken an, im Süden befindet sich der Waldrand. Innerhalb des Plangebietes sind im Gegensatz zu dem Gebiet außerhalb keine besonders landschaftsprägenden Strukturen vorhanden. Aufgrund seiner Strukturarmut besitzt das Landschaftsbild im Geltungsbereich nur eine geringe Bedeutung.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch den bestehenden Gewerbe- bzw. Mischgebietsrand ist das Landschaftsbild bereits stark vorbelastet. Sichtverstellende Elemente durch die bestehende Gewerbebebauung im Westen sowie den Waldrand im Südosten behindern den Einblick von außen. Das Plangebiet ist somit optisch vergleichsweise verdeckt. Aufgrund der Topographie bestehen auch keine wertvollen Sichtbeziehungen zu anderen Landschaftsteilen. Es entstehen somit hauptsächlich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets visuelle Belastungen.

Planungserfordernis

Durch das Anfügen eines weiteren Gewerbegebiets an dieser Stelle sind keine zusätzlichen erheblichen Einwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erkennbar.

2.6 Schutzgut Mensch

Die Betrachtung des Menschen als Schutzgut beinhaltet vor allem gesundheitliche Aspekte, wie Belastungen durch Lärm, aber auch regenerative Aspekte wie Erholungsfunktion und Wohnqualität überplanter bzw. angrenzender Gebiete.

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Lärm/Geruch/Schadstoffe

Die überplanten Flächen unterliegen keiner erheblichen Lärm- und Schadstoffbelastung. Das Plangebiet unterliegt keinen nennenswerten Vorbelastungen.

Erholungsfunktion

In ca. 100 m Entfernung nördlich des Geltungsbereichs verläuft der Lohnweg, der zu der im Wald gelegenen Bruder-Konrad-Kapelle führt. Er ist Teil der überörtlichen Radwegenetzes sowie des örtlichen Wander- und Radwegenetzes. Das ackerbaulich genutzte Baugebiet selbst spielt als Erholungsgebiet keine Rolle und ist nicht durch regelmäßig begangene Wege erschlossen.

Auswirkungen des Vorhabens

Es ist mit keinen Auswirkungen auf bestehende Wohngebiete zu rechnen. Es sind keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen von Erholungsfunktionen zu erwarten. Die Eignung zur Erholung ist nicht erheblich beeinträchtigt, da sich innerhalb des Gebietes keine erholungsgeeigneten Strukturen wie Rad- oder Wanderwege befinden.

Ergebnis

Das Schutzgut Mensch ist nur unerheblich betroffen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter betroffen.

2.8 Wechselwirkungen

Aus den Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung bzw. Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes, die über die oben beschriebenen Auswirkungen hinaus zu beachten wäre.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist für die bislang unversiegelte Außenbereichsfläche (von ca. 20.680 m²) von einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche ohne wesentliche Änderung des oben beschriebenen Umweltzustandes auszugehen. Die relativ intensive landwirtschaftliche Nutzung kann jedoch auch zu Belastungen von Boden und Grundwasser durch Verdichtung, Nähr- und Schadstoffeinträgen führen.

4 Geplante Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung / -minimierung und zur Kompensation

4.1 Eingriffsvermeidung / -minimierung

4.1.1 Schutzgut Boden

- Beachtung der anerkannten Regeln der Technik bei der Bodenbearbeitung.
- Weitest mögliche Wiederverwertung von Bodenaushub auf den Grundstücken ist zu gewährleisten.
- Soweit Mutterboden vorhanden ist, ist dieser separat zu behandeln, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- Die Bodenversiegelung ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auf das notwendige Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden soweit dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten erforderlich ist.

4.1.2 Schutzgut Wasser

- Beachtung der einschlägigen DIN-Normen, als auch der Trinkwasserverordnung.
- Ausschluss von Metaldacheindeckungen ohne dauerhaften Verwitterungsschutz.

- Die Vorschriften bezüglich Bauen in Wasserschutzzone III sind einzuhalten.
- Private Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig auszuführen
- Anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist vor Ort vollständig flächig über die belebte Bodenschicht zu versickern. Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist, soweit möglich, entsprechend zu behandeln und dann zu versickern.

4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Erhalt und Pflege der bestehenden FFH-Mähwiese
- Rodung von Gehölzen im Winterhalbjahr, außerhalb der Vogelbrutzeit.
- Die Baumhecke, die an die westliche Grundstücksgrenze anschließt, ist dauerhaft zu erhalten und zu sichern.
- Naturnahe Anlage der Grün- und Freiflächen
- Verwendung gebietseinheimischer Gehölze
- Dachbegrünung zum Erhalt von Nahrungsflächen für angrenzende Brutvögel (Goldammer, Dorngrasmücke, Feldlerche)
- Keine CEF-Maßnahmen oder vertiefende Untersuchung zu Reptilien nötig WENN Heckensaum tatsächlich in Bau- und Betriebsphase nicht gestört und abgesichert wird.
- Punkteausgleich über Extensivierung angrenzender Wiesen auf das Niveau der FFH-Mähwiese sehr wünschenswert, Wiese bereits jetzt recht mager und artenreich.

4.1.4 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Ortstypische Bau- und Freiflächenausgestaltung

4.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs (vgl. Anlage 2)

4.2.1 Pflege der bestehenden FFH-Mähwiese (vgl. Maßnahme A in Anlage 2)

Um die FFH-Mähwiese dauerhaft zu erhalten müssen in den ersten beiden Jahren drei Schnitte durchgeführt werden: Erste Mahd vor dem 1. Mai, zweite Mahd Ende Juni/Anfang Juli, dritte Mahd Anfang September.

In den darauf folgenden Jahren ist eine ein- bis zweimalige Mahd/Jahr mit Abfuhr des Mähguts durchzuführen (Schnittzeitpunkt 2. Junihälfte und ggf. September).

Das Mähgut ist grundsätzlich zu entfernen. Eine moderate Phosphor-Kali-Düngung zur Erhaltung der Artenvielfalt ist sinnvoll (20/60 - 40/120 kg P205/K20 pro Hektar in Abhängigkeit von der Bodenuntersuchung). Die Wiesenfläche ist dauerhaft zu erhalten.

4.2.2 Umwandlung einer Ackerfläche in Grünland (vgl. Maßnahme B in Anlage 2)

Die mit **M1** gekennzeichnete, öffentliche Grünfläche soll in eine artenreiche, magere Mähwiese umgewandelt werden (Flachland-Mähwiese).

Dazu ist die anteilig ca. 580 m² große, vorhandene Ackerfläche nach entsprechender Bodenvorbereitung im Herbst im Heudrusch-Verfahren zu begrünen.

Um eine optimal an den Standort angepasste, autochthone Artenzusammensetzung zu erreichen, sind zur Gewinnung des Druschguts Spenderflächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuwählen, maximal aber in einem Umkreis von 30 km bei vergleichbarer Höhenlage. Als Hilfssaat ist dem Druschgut Wintergetreide beizumischen. In den ersten beiden Jahren sind drei Schnitte durchzuführen; in den darauf folgenden Jahren ist eine ein- bis zweimalige Mahd/Jahr mit Abfuhr des Mähguts vorzunehmen (s. o. 4.2.1 Pflege). Die Wiesenfläche ist dauerhaft zu erhalten.

4.2.3 Extensivierung der vorhandenen Fettwiese (vgl. Maßnahme C in Anlage 2)

Auf der übrigen Fläche außerhalb der FFH-Mähwiese soll die bestehende Fettwiese mittlerer Standorte extensiviert werden. Dazu ist die Mahd auf 2 Schnitte pro Jahr zu reduzieren, Schnittzeitpunkt Ende Mai und Juli / Anfang August.

Entwicklungsziel: artenreiche Salbei-Glatthaferwiese. Das Mähgut ist grundsätzlich zu entfernen. Gezielte Düngungsgaben sind in enger Abstimmung mit der Landwirtschafts- und Naturschutzverwaltung zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit zulässig. Die Wiesenfläche ist dauerhaft zu erhalten.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

4.3.1 Schutzgut Boden

Das Kompensationsdefizit von 106.952 Ökopunkten muss durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden. Die Kompensation wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde schutzgutübergreifend durch Maßnahmen im Rahmen des bestehenden Ökokontos der Gemeinde Niedereschach erfolgen (vgl. nachfolgende Angaben, Kap. 4.3.2).

4.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Landschaftsbild

Durch die Ausführung der Planung entsteht ein rechnerisches Defizit bezüglich des Schutzguts Tiere und Pflanzen von rund 14.967 Ökopunkten. Der schutzgutübergreifende Ausgleich wird durch folgende Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Niedereschach erbracht (vgl. Plananlagen 3.1 – 5.2):

4.3.2.1 *Maßnahme 1 Bepflanzung des südlichen Gewässerrandstreifens am Lichtgraben (vgl. Anlage 3.1 und 3.2)*

Auf dem Flurstück, Nr. 376, Gemarkung Obereschach soll ein gehölz- und hochstaudenbestandener Gewässerrandstreifen entlang der südlichen Grenze des Lichtgrabens zur naturnäheren Gewässergestaltung und zur Verbesserung der Lebensraumqualitäten in einer intensiv genutzten Ackerlandschaft angelegt werden. Die Fläche hat eine Größe von 4.051 m². Das Aktenzeichen des Maßnahmenkomplexes lautet: 326.02.008. Die Maßnahme ist unter der Konto-Nr. 6598235 des Ökokontos der Gemeinde

Nidereschach verzeichnet und bei der Unteren Naturschutzbehörde Schwarzwald-Baar-Kreis beantragt.

Tabelle 4: Biotoptypenbewertung zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs nach ÖKVO (2010)

Flächennutzung	Biotoptyp (nach LUBW)	Umfang (m ² , Stck.)	Wertfaktor	Gesamtwert (Ökopunkte)
1 - Bestand				
Intensivweide als Dauergünland	33.61	2.919,20	6	17.515
Intensivweide als Dauergünland	33.61	1.131,45	6	6.789
Fläche / Punkte Bestand		4.050,65		24.304
2 - Planung				
Uferweiden-Gebüsch (Auen-Gebüsch)	42.40	2.919,20	18	52.546
Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte	35.63	1.131,45	11	12.446
Fläche / Punkte Planung		4.050,65		64.992
Differenz 2-1				40.688

Der Punktegewinn aus Maßnahme 1 beträgt somit **40.688 Ökopunkte**.

4.3.2.2 Maßnahme 2 – Entfichtung eines schmalen Waldstreifens und Entwicklung zu einem Mischwald mit hohem Wacholderbestand (vgl. Anlage 4.1 und 4.2)

Auf einer Fläche von 3.250 m² im oberen Teufenbachtal, zwischen der Flözinger Straße und einer Ackerfläche, soll ein schmaler Fichtenstreifen geerntet werden. Die vorhandenen Kiefern und Buchen sollen erhalten bleiben. Die vorhandenen Wacholderbüsche sollen freigestellt und gefördert werden. Langfristig ist die Entwicklung zu einem wacholderreichen Mischbestand vorgesehen. Es handelt sich um das Flurstück, Nr. 1112 der Gemarkung Fischbach. Das Aktenzeichen des Maßnahmenkomplexes lautet: 326.02.007. Die Maßnahme ist unter der Konto-Nr. 6598235 des Ökokontos der Gemeinde Nidereschach verzeichnet und bei der Unteren Naturschutzbehörde Schwarzwald-Baar-Kreis beantragt.

Tabelle 4: Biotoptypenbewertung zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs nach ÖKVO (2010)

Flächennutzung	Biotoptyp (nach LUBW)	Umfang (m ² , Stck.)	Wertfaktor	Gesamtwert (Ökopunkte)
1 - Bestand				
Fichten-Bestand	59.44	3.249,81	11	35.747,9
Fläche / Punkte Bestand		3.249,81		35.748
2 - Planung				
Buchen-Wald trockenwarmer Standorte	53.20	3.249,81	23	74.745,6
Fläche / Punkte Planung		3.249,81		74.746
Differenz 2-1				38.998

Bewertung des Wirkungsbereiches Boden: Durch die Herausnahme der Fichten verbessert sich für den Wirkungsbereich Boden nicht nur der Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sondern vor allem die Filter und Puffereigenschaft für Schadstoffe auf dem betroffenen Grundstück. Bei der Aufwertung des Bodens wird von 4 Ökopunkten/m² ausgegangen: Wert (4 Ökopunkte/m²) x Fläche (3.250 m²)= **12.999 Ökopunkte**.

Der Punktegewinn aus Maßnahme 2 beträgt somit (38.998 + 12.999) insgesamt **51.997 Ökopunkte**.

4.3.2.3 *Maßnahme 3 Umbau von Fichtenforstflächen am Rande der Eschachau in standortgerechte Laubwälder (vgl. Anlage 5.1 und 5.2)*

Fichtenforstflächen auf den Flurstücken Nr. 1255/0, 1256/0, 1270/1, 1274/1, 1276/1, 1279/1, 1282/1 und 1295/0 der Gemarkung Niedereschach mit einer Gesamtflächengröße von 8.324 m² sollen in standortgerechte Laubwälder umgebaut werden. Die fichtendominierten Waldflächen am östlichen Rand der Eschachau besitzen einen Nadelholzanteil von ca. 80% in Form von Fichte, Kiefer und Tanne. Die Fichten sollen komplett entfernt werden, die Kiefern, falls dies aus Gründen der Standsicherheit notwendig ist ebenfalls. Der ca. 20% Anteil an Laubbäumen – vor allem Buchen, sowie einzelne Eschen und Ahorn – soll, soweit standsicher, erhalten bleiben. Die Flächen sollen mittelfristig zu Laubwaldflächen mit einem Laubbaumanteil von 80-90% umgebaut werden. Das Aktenzeichen des Maßnahmenkomplexes lautet: 326.02.002. Die Maßnahme ist unter der Konto-Nr. 6598235 des Ökokontos der Gemeinde Niedereschach verzeichnet und bei der Unteren Naturschutzbehörde Schwarzwald-Baar-Kreis beantragt.

Der Punktegewinn aus Maßnahme 3 beträgt **106.667 Ökopunkte**. Ein Teil dieser Punkte wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits für ein anderes Bauvorhaben als Ausgleichsmaßnahme genutzt. Es verbleiben **37.130 Ökopunkte**, die zum externen Ausgleich verwendet werden können.

Die Summe der verbleibenden Ökopunkte aller externer Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahme 1= 40.688 ÖP + Maßnahme 2= 51.997 ÖP + Maßnahme 3= 37.130 ÖP) ergibt **129.815 Ökopunkte**.

Das Kompensationsdefizit für das Schutzgut ‚Tiere und Pflanzen‘ und das Schutzgut ‚Boden‘ von **insgesamt 121.919 Ökopunkten** kann somit durch externe Ausgleichsmaßnahmen im Wert von **129.815 Ökopunkte** ausgeglichen werden.

Es verbleibt ein Punkteüberschuss von 7.896 Ökopunkten. Dieser kann zur Eingriffskompensation von weiteren Bebauungsplanverfahren herangezogen werden.

5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

5.1 Standortalternativen und Begründung zur Auswahl

Am südöstlichen Ortsrand von Niedereschach befindet sich angrenzend bereits das bestehende Gewerbegebiet der Gemeinde. Der gewählte Standort „Auf dem Ösch IV“ wurde ausgewählt, um dem aktuellen Bedarf zur Verlagerung und Erweiterung eines in der Nachbarschaft befindlichen Betriebes gerecht zu werden.

5.2 Alternative Bebauungskonzepte und Begründungen zur Auswahl

Der gewählte Standort soll der Verlagerung bzw. Erweiterung eines sich in der Nachbarschaft befindlichen Betriebes dienen.

Es konnte keine geeignete Standortalternative für die Verortung des Betriebes gefunden werden. Westlich des Plangebietes, im Gewerbegebiet „Zwischen den Wegen“, befinden sich keine mit dem benötigten Entwicklungsvolumen verfügbaren Gewerbeflächen. Die nördlich angrenzenden Gewerbeflächen „Auf dem Ösch III“ wurden bereits vollständig an einen Betrieb veräußert und sind nicht mehr verfügbar.

Aufgrund des EU-Vogelschutzgebietes sind nur noch wenige Flächen zur Ausweisung von Bauflächen im Süden der Gemarkung vorhanden. Von einer Neuausweisung von Gewerbe im Norden wurde erstmals abgesehen, so dass sich die Gemeinde entschloss an das bereits bestehende Gewerbegebiet anzuschließen.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücke

Die Darstellung und Bewertung erfolgt überwiegend verbal-argumentativ. Bei der ergänzenden quantitativen Bewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Schutzgüter *Boden* sowie *Tiere und Pflanzen* wurde angewendet:

- Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung ÖKVO); Stuttgart, 19.12.2010
- LUBW (Hrsg.): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Arbeitshilfe Bodenschutz 24; 2. überarbeitete Auflage, Karlsruhe, Dezember 2012
- RP Freiburg / Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB, 2012): Bewertung der Bodenfunktionen auf Basis des ALK und ALB – digitaler Datensatz
- RP Freiburg / Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)
- Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Bodenzustandsbericht Baar – Reihe Bodenschutz, Band 19, Dezember 2005

Sonstige verwendete Literatur und Datengrundlagen siehe Quellenangaben im Text.

7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Zur Zeit ist der Bedarf an weiteren Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring) nicht erkennbar. Sollten sich im Rahmen der Bauausführung zusätzliche Erkenntnisse ergeben, muss über ein weiteres Überwachungskonzept entschieden werden.

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Auf dem Ösch IV“ umfasst eine 2 ha große Fläche und befindet sich im Osten von Niedereschach. Ziel ist die Ansiedelung von Gewerbe durch die Verlagerung und Erweiterung eines in der Nachbarschaft befindlichen Betriebes. Der Bebauungsplan „Auf dem Ösch IV“ bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

Derzeit wird das Plangebiet überwiegend ackerbaulich genutzt, im östlichen Bereich ist ein Grünlandstreifen sowie eine artenreiche FFH-Mähwiese vorhanden.

Westlich an das Gebiet angrenzend befindet sich eine Baumhecke, südöstlich eine Gehölzgruppe sowie ein Fichtenwald mit Laubbaumsaum.

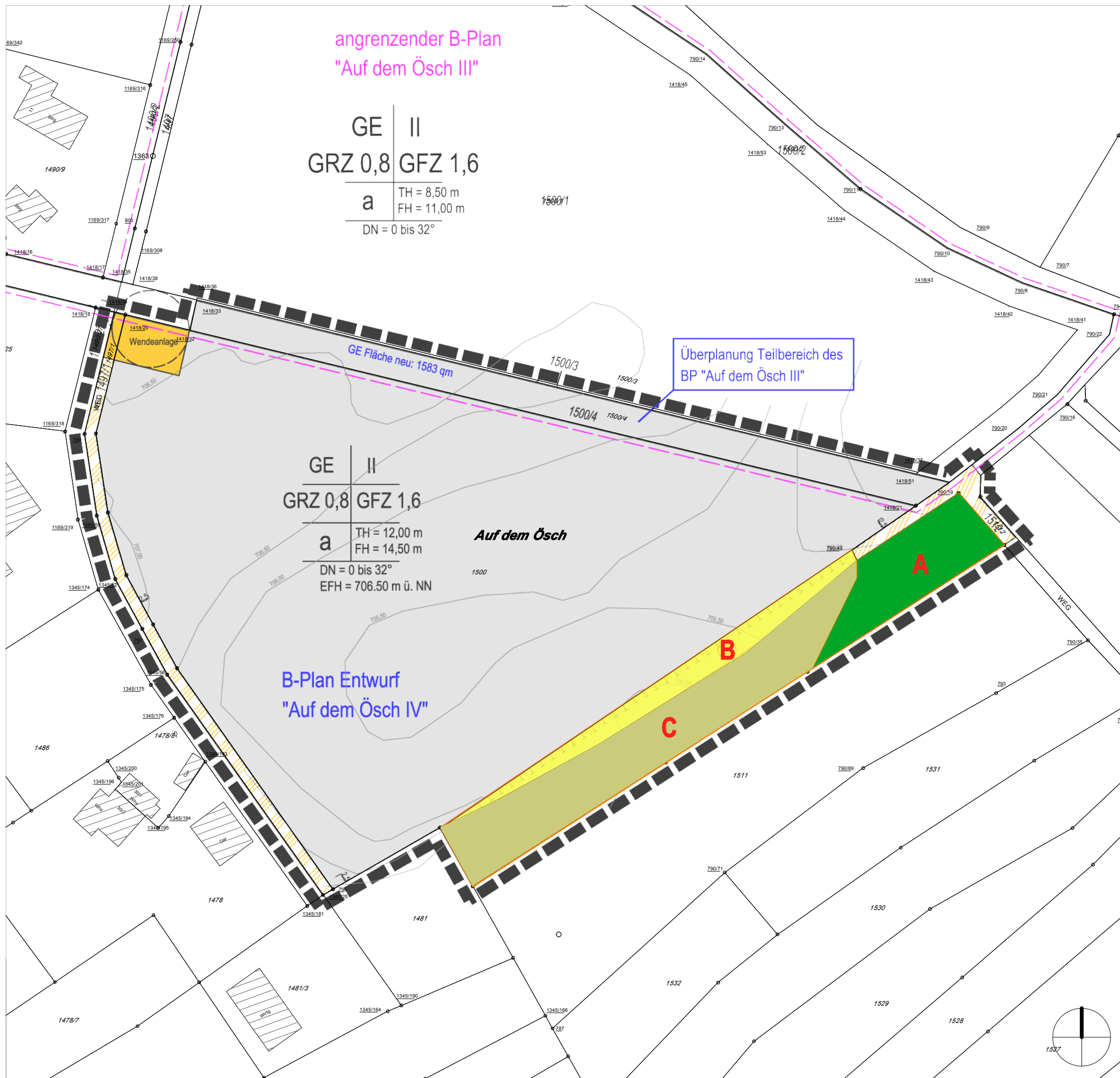
Der Geltungsbereich liegt außerhalb des EU-Vogelschutzgebietes ‚Baar‘, grenzt jedoch unmittelbar an dieses an. Das Gebiet selbst besitzt keine geschützten Biotop nach §32 NatSchG. In der Nachbarschaft, außerhalb des Geltungsbereichs, befinden sich vier Biotop.

Von der geplanten Bebauung ist vorwiegend das Schutzgut *Boden, Tiere und Pflanzen* und *Wasser* von dem Eingriff betroffen. Durch die Erschließung und Bebauung werden Flächen versiegelt, was u.a. mit einem Verlust der ökologischen Funktionen des Bodens betroffen ist.

Auf die Eingriffe reagiert der Bebauungsplan u.a. mit folgenden Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich:

- Erhalt und Pflege der bestehenden FFH-Mähwiese (im Geltungsbereich).
- Umwandlung einer Ackerfläche in Grünland (im Geltungsbereich).
- Extensivierung der Fettwiese (im Geltungsbereich).
- Minimierung der Bodenversiegelung und der Eingriffe in den Wasserhaushalt durch entsprechende Bebauungsvorschriften und eine qualifizierte Entwässerungsplanung.

Das Kompensationsdefizit für das Schutzgut ‚Tiere und Pflanzen‘ und das Schutzgut ‚Boden‘ von **insgesamt 121.919 Ökopunkten** kann mit Hilfe von externen Ausgleichsmaßnahmen im Wert von **129.815 Ökopunkten** ausgeglichen werden.



Zeichenerklärung

Maßnahmen

- A** Pflege der FFH-Mähwiese
- B** Umwandlung Acker in Grünland
- C** Extensivierung der Fettwiese

--- Geltungsbereich Bebauungsplan




Gemeinde Niederseschach

Umweltbericht zum Bebauungsplan

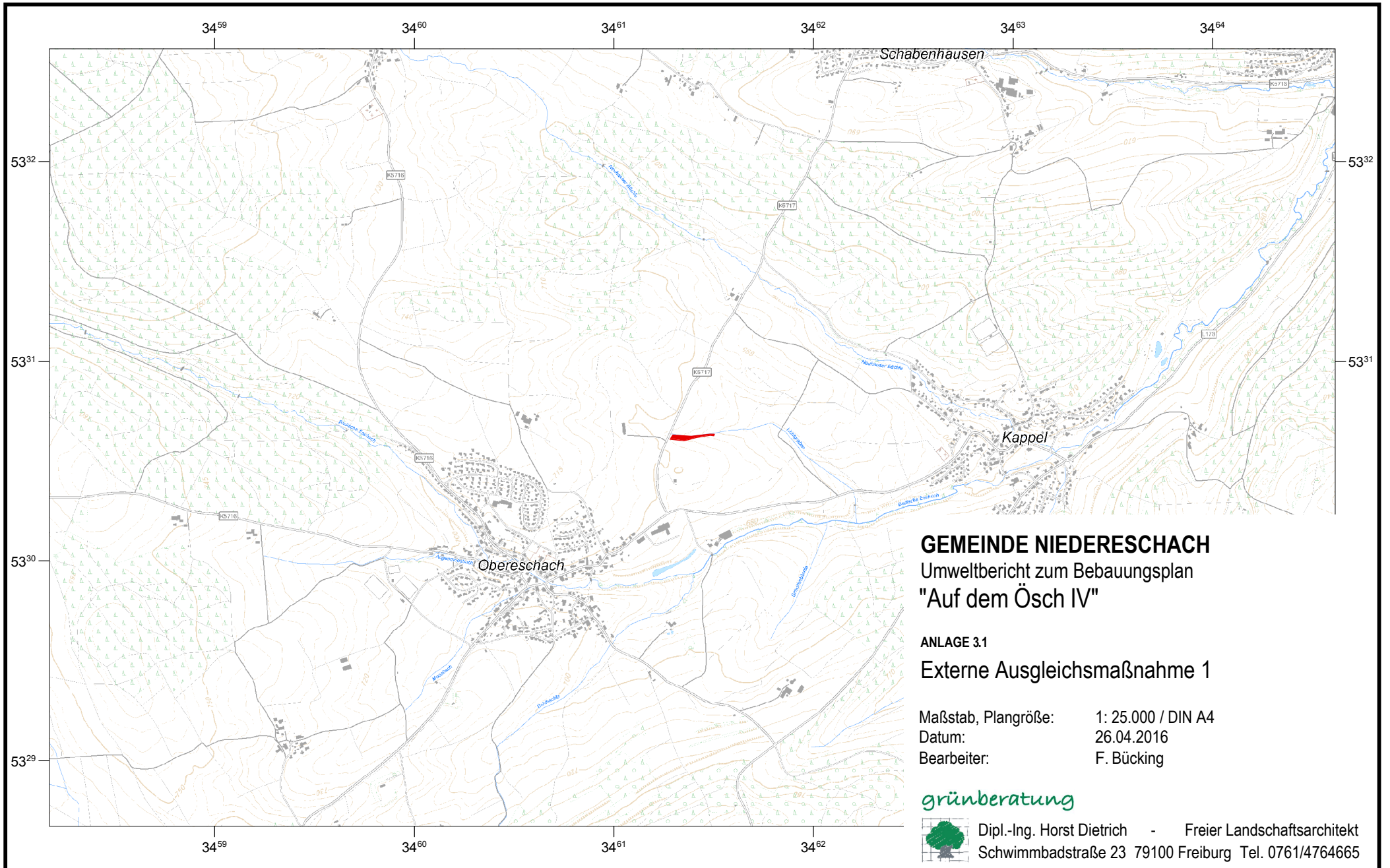
"Auf dem Ösch IV"

Anlage 2 - Maßnahmen im
Geltungsbereich

Maßstab: 1: 1.000
Datum: 12.02.2017
Bearbeiter: F. Bücking, H. Dietrich

 Dipl.-Ing. Horst Dietrich - Freier Landschaftsarchitekt
Schwimmbadstraße 23 79100 Freiburg Tel. 0761/4764665

Übersichtskarte




GEMEINDE NIERERESCHACH
Umweltbericht zum Bebauungsplan
"Auf dem Ösch IV"

ANLAGE 3.1
Externe Ausgleichsmaßnahme 1

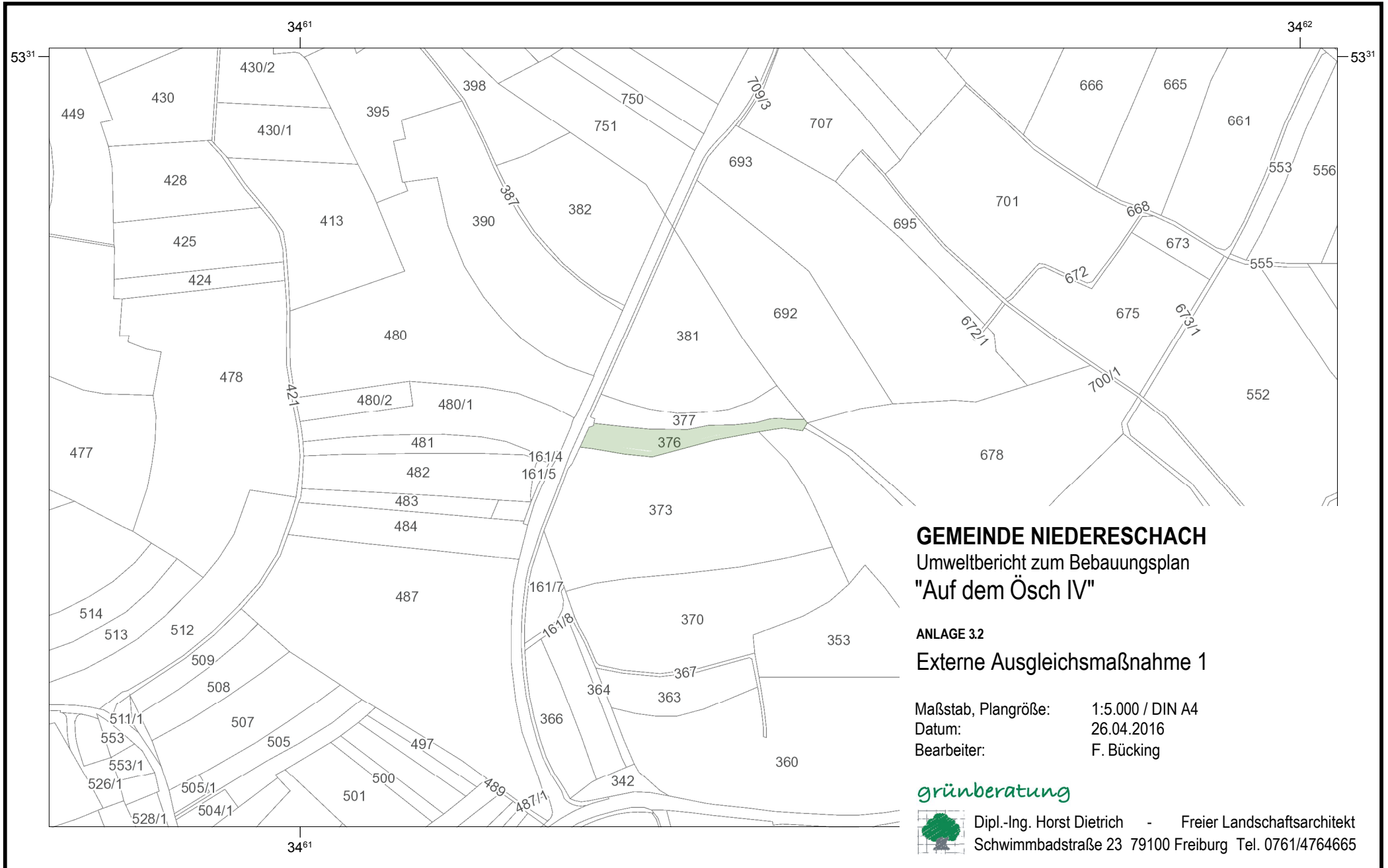
Maßstab, Plangröße: 1: 25.000 / DIN A4
Datum: 26.04.2016
Bearbeiter: F. Bücking

grünberatung

 Dipl.-Ing. Horst Dietrich - Freier Landschaftsarchitekt
Schwimmbadstraße 23 79100 Freiburg Tel. 0761/4764665

Bepflanzung des südlichen Gewässerrandstreifens am Lichtgraben

Flurstückskarte



GEMEINDE NIEDERESCHACH
Umweltbericht zum Bebauungsplan
"Auf dem Ösch IV"

ANLAGE 32
Externe Ausgleichsmaßnahme 1

Maßstab, Plangröße: 1:5.000 / DIN A4
Datum: 26.04.2016
Bearbeiter: F. Bücking

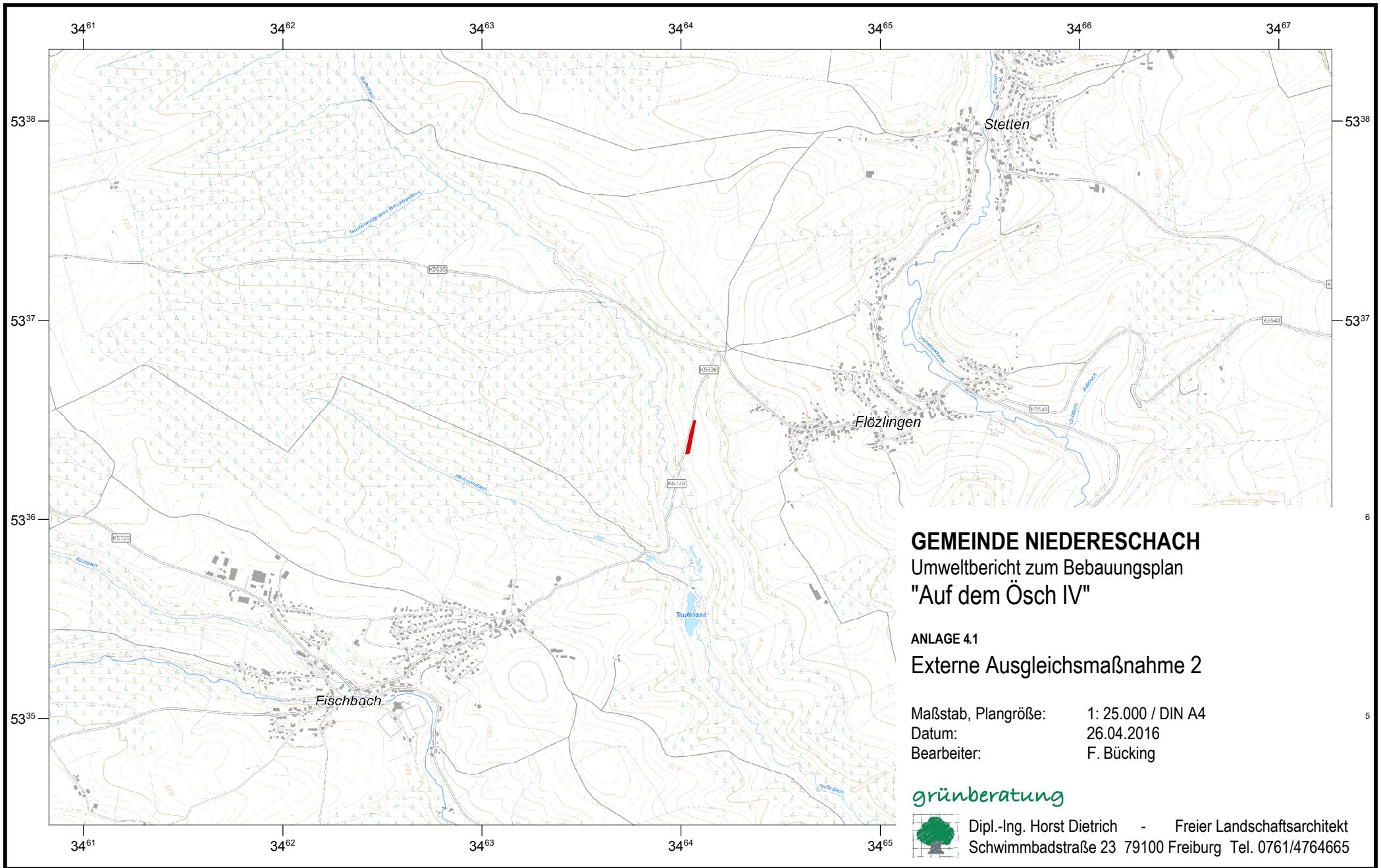
grünberatung



Dipl.-Ing. Horst Dietrich - Freier Landschaftsarchitekt
Schwimmbadstraße 23 79100 Freiburg Tel. 0761/4764665

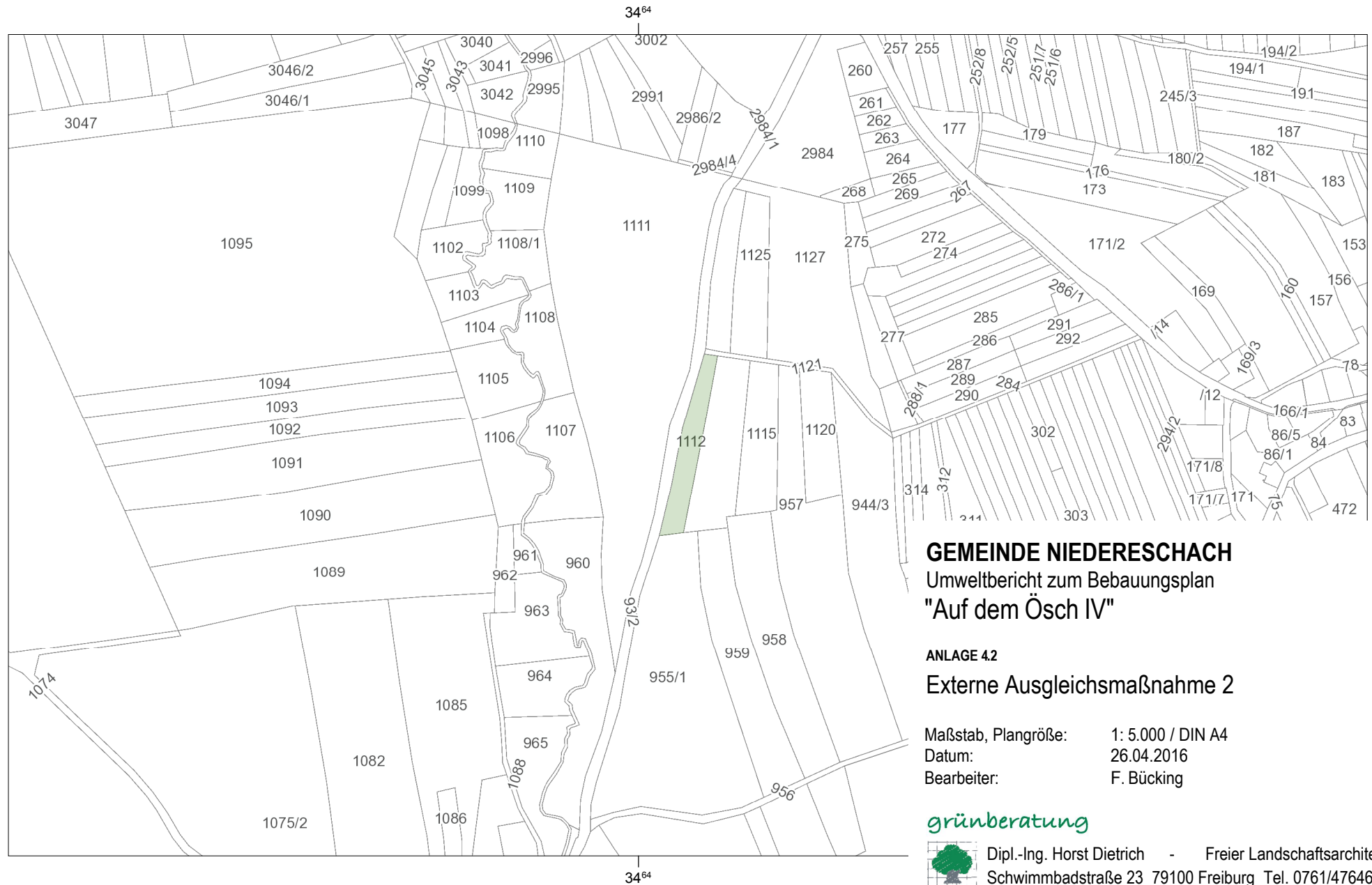
Entfichtung eines schmalen Waldstreifens und Entwicklung zu einem Mischwald mit hohem Wachholderbestand

Übersichtskarte

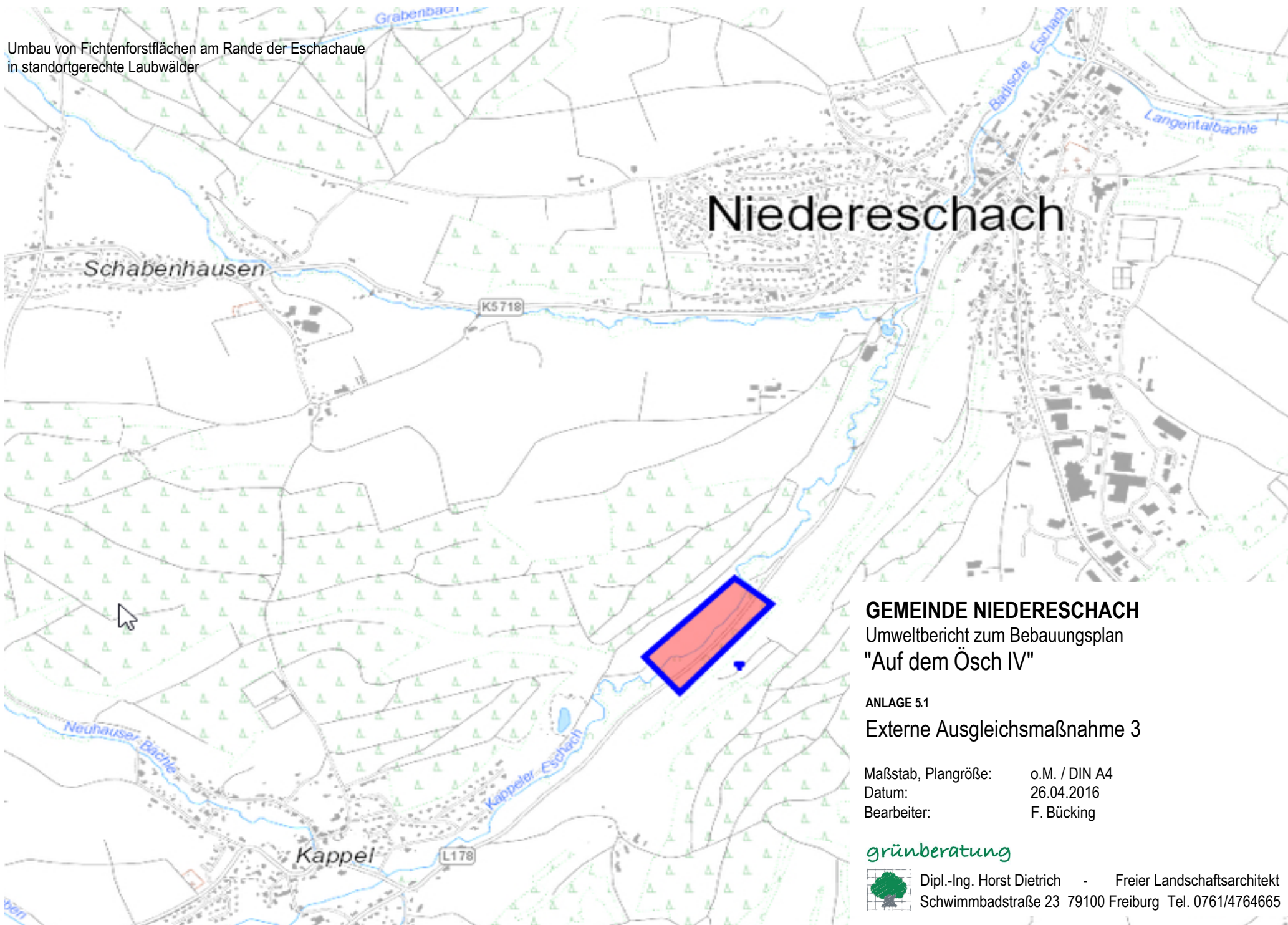


Entfichtung eines schmalen Waldstreifens und Entwicklung zu einem Mischwald mit hohem Wachholderbestand

Flurstückskarte



Umbau von Fichtenforstflächen am Rande der Eschachau
in standortgerechte Laubwälder



Niederereschach


GEMEINDE NIEDERESCHACH

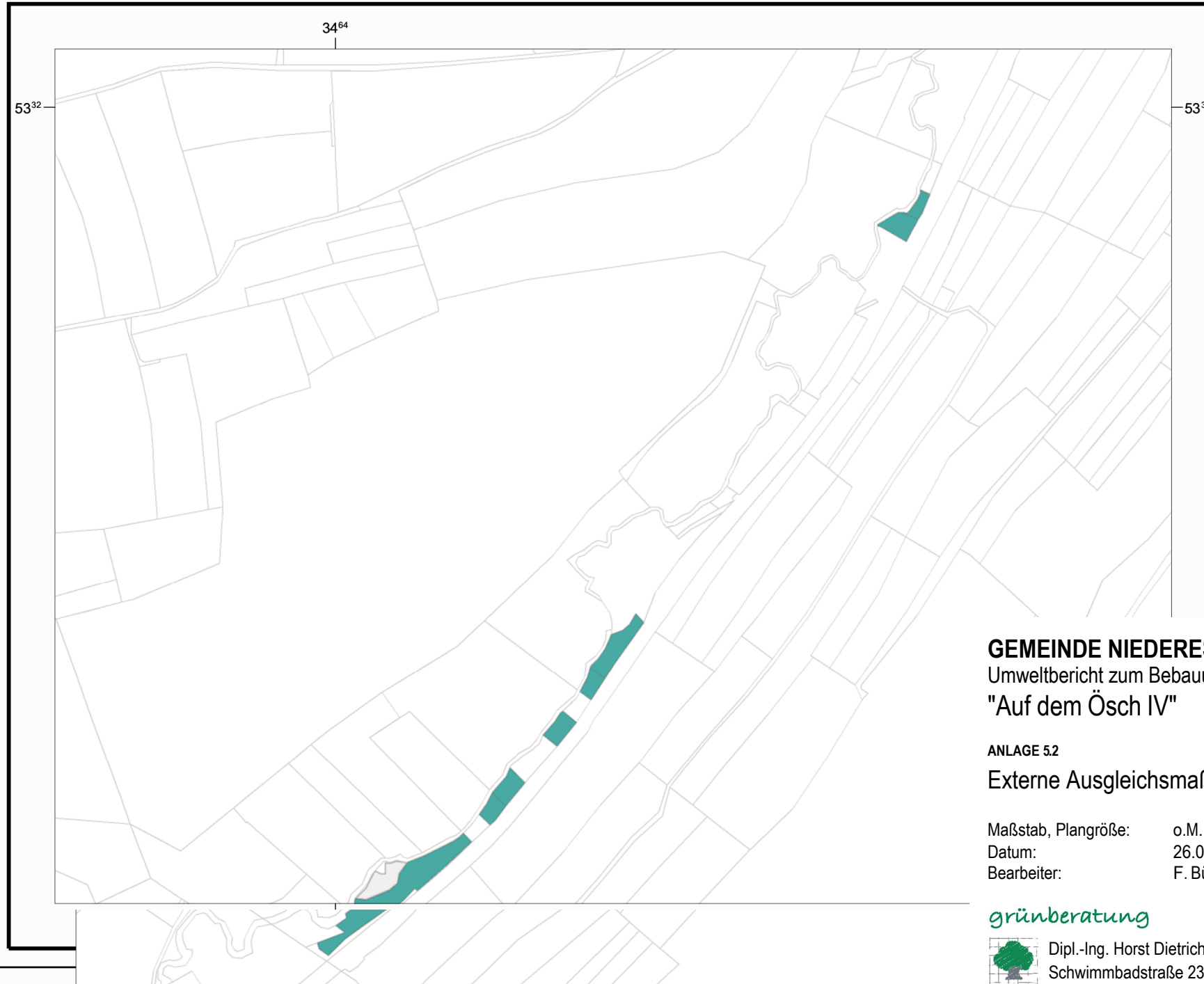
Umweltbericht zum Bebauungsplan
"Auf dem Ösch IV"

ANLAGE 5.1
Externe Ausgleichsmaßnahme 3

Maßstab, Plangröße: o.M. / DIN A4
Datum: 26.04.2016
Bearbeiter: F. Bücking

grünberatung

 Dipl.-Ing. Horst Dietrich - Freier Landschaftsarchitekt
Schwimmbadstraße 23 79100 Freiburg Tel. 0761/4764665



Maßnahme
326.02.002.01

Ausgangszustand

01.A1 59.22 Mischbestand
mit überwiegendem
Nadelbaumanteil

Zielzustand

55.40 Hochstaudenreicher
Ahorn-Buchen-Wald

GEMEINDE NIEDERESCHACH

Umweltbericht zum Bebauungsplan

"Auf dem Ösch IV"

ANLAGE 5.2

Externe Ausgleichsmaßnahme 3

Maßstab, Plangröße: o.M. / DIN A4

Datum: 26.04.2016

Bearbeiter: F. Bücking

grünberatung



Dipl.-Ing. Horst Dietrich - Freier Landschaftsarchitekt
Schwimmbadstraße 23 79100 Freiburg Tel. 0761/4764665