

**Bebauungsplan mit  
integriertem Grünordnungsplan  
"Dieselstraße 7" in Neuler**

Anlage 1 zur Begründung

**Umweltbericht  
zum Bebauungsplan-Vorentwurf**

Gefertigt: Ellwangen, 09.04.2021

Projekt: NE2101 / 527432

Bearbeiter/in: NK

**stadtlandingenieure GmbH**  
73479 Ellwangen  
Wolfgangstraße 8  
Telefon 07961 9881-0  
Telefax 07961 9881-55  
office@stadtlandingenieure.de  
www.stadtlandingenieure.de

**stadtlandingenieure**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Einleitung</b> .....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.1. Angaben zum Standort .....	4
1.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....	4
1.3. Überblick relevante Fachgesetze und Fachpläne .....	5
1.3.1. Fachgesetze .....	5
1.3.2. Fachpläne .....	5
1.4. Betroffene Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung .....	6
<b>Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen nach §1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB</b> .....	<b>7</b>
2.1. Boden, Fläche .....	7
2.1.1. Bestand .....	8
2.1.2. Entwicklungsprognose .....	9
2.1.3. Bewertung .....	9
2.2. Wasser .....	9
2.2.1. Bestand .....	10
2.2.2. Entwicklungsprognose .....	10
2.2.3. Bewertung .....	11
2.3. Klima, Luft .....	11
2.3.1. Bestand .....	11
2.3.2. Entwicklungsprognose .....	12
2.3.3. Bewertung .....	12
2.4. Tiere und Pflanzen .....	13
2.4.1. Bestand .....	13
2.4.2. Spezieller Artenschutz nach § 44 BNatschG .....	13
2.4.3. Entwicklungsprognose .....	15
2.4.4. Bewertung .....	16
2.5. Landschafts- und Ortsbild .....	16
2.5.1. Bestand .....	16
2.5.2. Entwicklungsprognose .....	17
2.5.3. Bewertung .....	17
2.6. Erholung / Mensch und Gesundheit .....	17
2.6.1. Bestand .....	18
2.6.2. Entwicklungsprognose .....	18
2.6.3. Bewertung .....	18
2.7. Kultur- und Sachgüter .....	18
2.7.1. Bestand .....	19
2.7.2. Entwicklungsprognose .....	19
2.7.3. Bewertung .....	19
2.8. Wechselwirkungen .....	19
2.9. Beschreibung der gebietsinternen Vermeidungs-, Verhinderungs, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	20

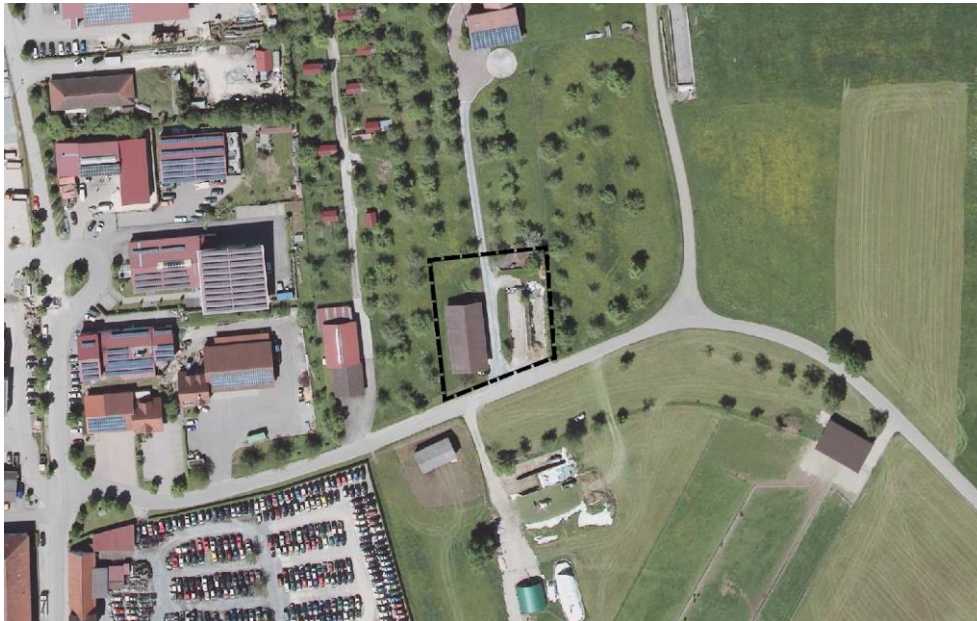
2.10. Zusammenfassung der Eingriffsbewertung.....	21
<b>Kompensation.....</b>	<b>22</b>
<b>Alternativenprüfung, Auswirkungen bei schweren Unfällen .....</b>	<b>23</b>
4.1. Alternativen .....	23
4.1.1. Standortalternativen .....	23
4.1.2. Konzeptalternativen .....	23
4.2. Umweltrelevante Auswirkungen bei schweren Unfällen .....	23
<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>24</b>
<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>25</b>
<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>26</b>

## **ANHANG**

Anhang 1	Bestandsplan M 1:500
Anhang 2	Eingriffsermittlung

## 1. EINLEITUNG

### 1.1. Angaben zum Standort



Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der bebauten Ortslage von Neuler, östlich angrenzend an eine Kleintierzuchtanlage. Weiterhin grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb zur Aufzucht von Schweinen im Norden, im Osten eine Obstwiese und im Süden die Gemeindestraße „Dieselstraße“ an die Entwicklungsfläche an.

Die Fläche mit der Flurstücksnummer 1203/5, auf der das Gewerbegebiet „Dieselstraße 7“ entwickelt werden soll, ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, aber nahezu vollständig versiegelt und mit einer Maschinenhalle sowie Fahrsilos überbaut. Das Gelände ist von Süden nach Norden leicht leicht ansteigend.

### 1.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist eine bedarfsorientierte Wiedernutzbarmachung der bestehenden Maschinenhalle sowie des übrigen Grundstücks zu ermöglichen. Der Grundstückseigentümer des Flurstücks 1203/5 plant die bestehende, derzeit leerstehende, Maschinenhalle aus dem Jahr 1986 zu modernisieren und als Gewerbebetrieb umzunutzen. Um diese Wiedernutzbarmachung zu gewährleisten bedarf es einer städtebaulichen Ordnung sowie Umwidmung der landwirtschaftlichen Fläche.

Geplante Nutzung:

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Flächen- anteil in %</b>
<b>Baugrundstücke</b>	2.000	100%
<i>davon Anteil überbaubarer Grundstücksfläche inklusive der max. zulässigen Überschreitung</i>	1.410	71%
<i>davon Anteil nicht überbaubarer Grundstücksfläche</i>	590	30%
<b>Verkehrsflächen</b> (Erschließungsstraße, Gehwege, Parkplätze)	0	0%
<b>öffentliche Grünflächen</b>	0	0%
<b>Geltungsbereich</b>	2.000	100%

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Um die Zufahrt des landwirtschaftlichen Betriebes des Flurstücks 1203/2 weiterhin zu gewährleisten wird ein 4 m breiter Streifen in der Mitte des Plangebietes mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. §9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB belastet.

Die Entwicklungsfläche kann über die Dieselstraße erschlossen werden, weitere Verkehrsflächen werden daher nicht benötigt.

### 1.3. Überblick relevante Fachgesetze und Fachpläne

#### 1.3.1. Fachgesetze

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden im konkreten Fall vor allem wegen der Ortsrandlage die Vorgaben der übergeordneten Fachplanungen berücksichtigt.

#### 1.3.2. Fachpläne

##### Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Die betroffenen Plansätze bei der Ausweisung eines Bebauungsplangebietes wurden in der Begründung beschrieben.

##### Regionalplan (RP)

Die Beschreibung sowie eine Übersichtskarte sind in der Begründung enthalten.

##### Flächennutzungsplan (FNP)

Die Beschreibung sowie eine Übersichtskarte sind in der Begründung enthalten.

##### Landschaftsplan (LP)

Die Beschreibung ist in der Begründung enthalten.

##### Bebauungsplan (BPL)

Die Beschreibung sowie eine Übersichtskarte sind in der Begründung enthalten.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. Da die Entwicklungsfläche im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist, bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Die Darstellungen der Landschaftsplanung stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

#### 1.4. **Betroffene Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Natura2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Andere Schutzgebietsausweisungen werden bei den einzelnen Schutzgütern betrachtet.

## 2. **BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER VORAUSSICHTLICH ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN NACH §1 ABS.6 NR.7 UND § 1A BAUGB**

Als Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte eine Bestandserfassung durch Abfrage der oben beschriebenen übergeordneten Planungen sowie anhand von

- Online-Plattformen der LUBW und der LGRB
- Geländebegehung, artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (durchgeführt am 13.04.2021 und 03.05.2021)

Die verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

- Boden, Fläche
- Wasser
- Klima, Luft
- Tiere und Pflanzen
- Landschafts- und Ortsbild
- Erholung / Mensch und Gesundheit
- Kultur- und Sachgüter

erfolgt in Anlehnung an die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“, welche im Jahr 2005 von der LfU erstellt wurden. Die Bewertung erfolgt in einer 5-stufigen Werteskala (sehr gering – gering – mittel – hoch – sehr hoch).

Das Schutzgut Boden wird zusätzlich gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des Umweltministeriums Baden-Württemberg und den Angaben des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) bearbeitet.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen, die weiteren Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, wie biologische Vielfalt, Abfälle, Abwasser, Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien, schonender Umgang mit Grund und Boden, sowie die jeweilige Entwicklungsprognose werden bei den o.g. Schutzgütern mitbetrachtet.

Soweit vorhanden, werden sich kumulierende Auswirkungen von Vorhaben in benachbarten Plangebieten ebenfalls aufgeführt.

Regelungen anderweitiger Gesetze und Vorschriften zur Energieeffizienz werden nicht behandelt, da diese unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten.

Nach Ermittlung der Umweltauswirkungen werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten und erheblichen Beeinträchtigungen aufgezeigt. Im Plangebiet liegende Maßnahmen mit Ausgleichswirkung werden beschrieben. Bei der nachfolgenden Bewertung werden diese Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

### 2.1. **Boden, Fläche**

Der Boden erfüllt nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) folgende drei Hauptfunktionen:

- Natürliche Funktionen
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- Nutzungsfunktionen

Die Bewertung der Böden in ihrer natürlichen Funktion erfolgt auf der Grundlage der Angaben des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) bzw. der Angaben des Landratsamtes und den Angaben der Flurbilanzkarten der Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume (LEL). Die unter Punkt 3 im BBodSchG genannten Nutzungsfunktionen des Bodens als Rohstofflagerstätte, als Fläche für Siedlung und Erholung und als Standort für sonstige Nutzungen, Verkehr stellen im allgemeinen Eingriffe in das Schutzgut Boden dar. Diese Funktionen werden als Vorbelastung beschrieben. Die Funktion Erholung wird nicht unter dem Schutzgut Boden, sondern bei dem Schutzgut "Mensch" abgehandelt.

Für die Bodenfunktionen „Standort für die natürliche Vegetation, natürliche Bodenfruchtbarkeit (Standort für Kulturpflanzen), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter und Puffer für Schadstoffe“ liegt mittlerweile eine flächendeckende Bewertung auf Grundlage der Bodenschätzung vor (LGRB).

Bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen der Siedlungsausweitung werden die sog. abiotischen Bodenfunktionen,

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NATBO),
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AKIWAS) und
- Filter und Puffer für Schadstoffe (FIPU)

der Eingriffsbewertung zugrunde gelegt.

Falls die Bodenfunktion „Standort für natürliche Vegetation (NATVEG)“ mit ‚sehr hoch‘ bewertet ist, entspricht diese der Gesamtbewertung des jeweiligen Bodens.

#### 2.1.1. Bestand

##### Schutzgebiete

Nach Kartendarstellung des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) sind keine Geotope im Planungsgebiet und näherer Umgebung vorhanden. Im Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich keine Darstellung von Bodendenkmalen enthalten.

##### Geologie und Bodentypen

Die Erweiterungsfläche liegt am nördlichen Ortsrand von Neuler im Bereich der unteren Unterjura innerhalb der Geologischen Einheit der Obtususton-Formation. Dort herrschen Tonstein und zahlreiche Toneisensteinkonkretionen vor, im oberen Teil eine bis zwei Kalksteinbänke sowie bis zu vier Mergelsteinlagen; meist fossilarm. Der Bodentyp in diesem Bereich ist Pelosol-Pseudogley aus tonigen Unterjura-Fließerden (m44)

##### Boden-/Flächennutzung

Die Fläche des Plangebietes ist derzeit fast vollständig überbaut. Auf dem Flurstück befindet sich eine Maschinenhalle mit einer Grundfläche von ca. 290 m<sup>2</sup> sowie zwei Fahrhilfen mit einer Gesamtgrundfläche von 385 m<sup>2</sup>. Eine Teilfläche nördlich der Maschinenhalle ist derzeit Grünfläche. Zwischen den baulichen Anlagen befindet sich ein Schotterweg der als Zufahrt zum im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb dient.

##### Vorbelastung

Für den Geltungsbereich gibt es keine Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen. Durch die bestehende Halle



sowie die Fahrsilos sind bereits ca. 37 % der Fläche versiegelt. Weitere rund 19,5 % sind teilversiegelt aufgrund des Schotterweges sowie einer gepflasterten Fläche im Norden.

### 2.1.2. **Entwicklungsprognose**

#### Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass keine Umnutzung der bestehenden baulichen Anlagen erfolgt und diese auch weiterhin ungenutzt verbleiben.

#### Mögliche Auswirkungen

Aufgrund der Umnutzung bereits bestehender baulicher Anlagen, sowie der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ, kann davon ausgegangen werden, dass es nur in geringem Maße zu einer Neuversiegelung von Flächen kommen wird.

#### Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich

Bereiche, die nicht für die Überbauung und Erschließung vorgesehen sind (z. B. Grünflächen), sollen vor Beeinträchtigungen durch den späteren Baubetrieb gesichert werden.

Der anfallende Erdaushub wird getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden fachgerecht zwischengelagert und soweit möglich innerhalb des Gebietes verwertet. Oberbodenüberschuss wird einer sachgemäßen Wiederverwendung zugeführt.

Auf den Grundstücken wird ein Erdmassenausgleich angestrebt.

Für PKW-Stellplätze werden wasserdurchlässige Beläge vorgegeben.

Durch diese Maßnahmen, kann der Eingriff in das Schutzgut Boden zumindest teilweise schutzgutbezogen verringert werden.

Durch eine Umsetzung von Dachbegrünung innerhalb des Plangebietes kann der Verlust der Bodenfunktionen minimiert werden.

### 2.1.3. **Bewertung**

Alle Böden besitzen unabhängig von ihrer Art und Ausbildung wichtige und unersetzbare Funktionen im Naturhaushalt. Boden ist nicht vermehrbar. Aufgrund dieser zentralen Funktion ist Boden generell hoch empfindlich gegenüber Versiegelung.

Nach der Einstufung des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau handelt es sich um Böden mittlerer Wertigkeit. Die digitalen Flächenbilanzkarte macht keine Aussagen zum Plangebiet. Die Wirtschaftsfunktionenkarte stellt Flächen der Grenzflur dar. Flächen der Vorrangflur I sind nicht betroffen. Eine detaillierte Darstellung mit Kartenausschnitten ist in der Begründung enthalten.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und Versiegelung führt die geplante Bebauung lediglich zu geringer Zunahme von versiegelten Flächen; es kommt aber dennoch zu einem Eingriff in das Schutzgut Boden.

## 2.2. **Wasser**

Das Schutzgut Wasser wird in das Grundwasser und in die fließenden oder stehenden oberirdischen Gewässer gegliedert. Die Bedeutung der Oberflächengewässer

als Lebensraum für Pflanzen und Tiere hängt von der Morphologie und der Wasserqualität ab.

Die Bedeutung eines Grundwasserleiters und seiner Regelungsfunktion im Wasserhaushalt wird von der Art und Mächtigkeit der Grundwasserleiter (Kluft-, Poren- oder Karstgrundwasserleiter) bestimmt. Für die Nutzbarkeit des Wassers sind Wasserqualität und –quantität wesentliche Kriterien, die von geogenen und anthropogenen Faktoren geprägt werden. Der Einfluss auf die Vegetation und damit auch auf Tiere und Landschaft ist vom Grundwasserflurabstand abhängig.

### 2.2.1. Bestand

#### Schutzgebiete, HQ-100 Flächen

Im Bereich des Plangebietes sind keine Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete (sog. HQ100-Gebiete) vorhanden.

#### Grundwasser

Die Entwicklungsfläche liegt in der Hydrogeologischen Einheit des Mittel- und Unterjura. Die Gesteine im Unter- und Mitteljura sind sehr gering bis mäßig durchlässig und daher überwiegend Grundwassergeringleiter.

#### Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

#### Vorbelastung

Durch die bestehende Halle sowie die Fahrsilos sind bereits ca. 37 % der Fläche versiegelt.

### 2.2.2. Entwicklungsprognose

#### Null-Variante

Bei gleichbleibender Nutzungsverteilung ergeben sich keine gravierenden Veränderungen.

#### Mögliche Auswirkungen

Durch die geplante Versiegelung im Bereich des Gewerbegebietes wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert. Wasserdurchlässige Beläge sind nur im Bereich der PKW-Stellplätze sowie der Zufahrt möglich.

#### Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich

Eine Versickerung belasteten Oberflächenwassers ist nicht vorgesehen.

Das Niederschlagswasser der Hof- und Verkehrsflächen wird dem Mischwasserkanal zugeführt.

Das Oberflächenwasser von Dachflächen wird auf den Baugrundstücken gesammelt und gepuffert in den Regenwasserkanal eingeleitet, so dass sich keine Erhöhung des Hochwasserabflusses von Fließgewässern ergibt. Für PKW Stellplatzflächen werden wasserdurchlässige Beläge vorgegeben.

Durch diese Maßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Wasser zumindest teilweise schutzgutbezogen verringert werden.

Durch die Umsetzung von Dachbegrünung kann eine Gebietsinterne Ausgleichswirkung erreicht werden. Das Niederschlagswasser wird teilweise auf den Dachflächen zurückgehalten, wodurch der Niederschlagsabfluss gedrosselt wird.

### 2.2.3. Bewertung

Wasserschutzgebiete bzw. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Die geplante Erweiterungsfläche betrifft Flächen mit geringer Bedeutung für das Grundwasser.

Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers durch Verringerung der Grundwasserneubildung sind zu erwarten. Diese lassen sich durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich soweit vermeiden bzw. minimieren, dass sie nicht als erheblich einzustufen sind.

Zusammenfassend betrachtet sind für das Schutzgut Wasser keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten bzw. diese werden durch entsprechende Maßnahmen vermieden.

### 2.3. Klima, Luft

Die Bedeutung der Schutzgüter Klima und Luft als Lebensgrundlage für den Menschen wird von der Luftqualität und von den klimatisch ausgleichenden Funktionen eines Raumes bestimmt, auf die insbesondere die belasteten Verdichtungsräume angewiesen sind. Die gegenüber dem Umland deutlich höhere Temperatur verursacht vor allem im Sommer Belastungen. Zusätzliche Belastungen entstehen durch Schadstoffimmissionen und deren Anreicherung bei Inversionswetterlagen.

Die Beschreibung und Bewertung der Klimaverhältnisse erfolgt anhand von Klimatopen (Einteilung in Anlehnung an Umweltbericht zum Regionalplan Region Stuttgart, VRS 2009), Kalt- und Frischluftentstehungsflächen und wichtigen Luftleitbahnen.

#### 2.3.1. Bestand

##### Klimatop

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Neuler im Übergang zur freien Landschaft. Bei der Planungsfläche handelt es sich daher um ein Stadtrandklimatop. Aufgrund der dort bestehenden Versiegelung und Bebauung kommt es auch derzeit schon zu einer wesentlichen Beeinflussung von Temperatur, Feuchte und Wind und zu einer Störung lokaler Windsysteme.

##### Kalt- und Frischluft

Die Belüftung der Siedlungsgebiete hat eine wesentliche Funktion insbesondere während austauscharmer Wetterlagen. Deshalb sind Kaltluftproduktions- und Sammelgebiete von großer Bedeutung. Als Kaltluftproduktionsgebiete sind nahezu alle unbebauten Freiräume in der Region anzusprechen. Auf diesen findet nächtliche Kaltluftproduktion (Äcker, Wiesen) und Frischluftproduktion (Wald) statt. Die Luftaustausch- und Kaltluftsammlbereiche sind besonders sensibel gegenüber Nutzungsänderungen und Barrierewirkungen. Gering bis mäßig geneigte Wiesen- und Ackerflächen sind Hauptproduzenten der Kaltluft und dadurch besonders bedeutsam für das Klimapotential. Das Plangebiet ist bereits zu etwa 37 % versiegelt, weitere rund 19,5 % sind teilversiegelt; allerdings befindet sich eine Wiesenfläche am nordwestlichen Gebietsrand, die sich grundsätzlich zur Kaltluftproduktion eignet. Innerhalb der Fläche stehen außerdem fünf Einzelbäume, die eine gewisse Filterfunktion aufweisen und so zur Luftreinhaltung beitragen. Durch den Abfluss der Kaltluft über möglichst breite und Hindernis freie Flächen in die

freie Landschaft hat die Fläche, aufgrund der vorhandenen Bebauung und Bepflanzung, keine siedlungsrelevante Bedeutung.

#### Vorbelastung

Angrenzend sind bereits versiegelte Gewerbeflächen vorhanden. Besondere Belastungen mit Luftschadstoffen sind bei den angesiedelten Firmen nicht gegeben. Eine gewisse lufthygienische Belastung ist durch die Straßennähe sowie landwirtschaftliche Betriebe und der näheren Umgebung vorhanden.

### 2.3.2. **Entwicklungsprognose**

#### Null-Variante

Es sind keine Tendenzen zu erkennen, die auf eine negative Veränderung schließen lassen.

#### Mögliche Auswirkungen

In einem Gewerbegebiet sind nicht erheblich belastende Betriebe anzusiedeln. Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung der konkreten Anlagen wird durch entsprechende Auflagen gewährleistet, dass es zu keinen erheblichen Belastungen mit Luftschadstoffen kommt. Durch die Versiegelung der gering geneigten Wiesenflächen kann die Neubildung von Kalt- und Frischluft beeinträchtigt werden.

#### Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich

Zum Erhalt der Bäume außerhalb des Baufensters, und damit auch zur Verbesserung der Luftreinhaltung, wird eine Pflanzbindung festgesetzt. Zusätzlich werden weitere Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebietes durch Pflanzgebote festgesetzt, so dass eine gewisse Ausgleichsfunktion innerhalb des Baugebietes erreicht werden kann.

Sollte es zur Umsetzung von Dachbegrünung innerhalb des Plangebietes kommen, kann diese zu einer Verbesserung des Kleinklimas führen und weist dadurch eine gewisse Ausgleichswirkung auf.

### 2.3.3. **Bewertung**

Das Kleinklima innerhalb des Gebietes ist aktuell durch die bestehende Halle und die versiegelten Flächen geprägt. Durch die zu erwartende zusätzliche Flächenversiegelung im geplanten Gewerbegebiet sind folglich vor allem kleinräumig Verschlechterungen für das Schutzgut Klima, Luft möglich. Diese werden durch die geplante, intensive Ein- und Durchgrünung mit Gehölzen deutlich vermindert. Allerdings weist die Wiesenfläche aufgrund ihrer Größe und Lage nur eine geringe siedlungsklimatische Relevanz auf, sodass die verbleibenden Beeinträchtigungen nicht mehr als erhebliche eingestuft werden und somit kein Eingriff in das Schutzgut Klima zu erwarten ist.

Auch Großräumig sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Klimas zu erwarten.

## 2.4. Tiere und Pflanzen

Das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten ist eng mit den vorhandenen Lebensräumen bzw. -strukturen verknüpft. Daher werden zunächst die Biotopstrukturen kartiert und bewertet. Das weitverbreitete, biototypische Artenspektrum ist dabei mitberücksichtigt, für diese sind in der Regel keine zusätzlichen Untersuchungen erforderlich. Etwaige Besonderheiten (z.B. Rote-Liste Arten), die im Rahmen der Bestandserfassung festgestellt werden, fließen in die Bewertung ein. Der spezielle Artenschutz wird gesondert betrachtet und widmet sich Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV und der Vogelschutzrichtlinie.

### 2.4.1. Bestand

#### Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete oder Naturdenkmale sowie nach §30 BNatSchG geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

#### Biotopstrukturen und Artvorkommen

Das Plangebiet wird durch einen Schotterweg (Biototyp 60.23) geteilt. Die westliche Teilfläche des Plangebietes ist als Fettwiese (Biototyp 33.41) ausgebildet auf der sich eine Maschinenhalle aus dem Jahr 1986 (Biotop 60.10) befindet. Die östliche Fläche ist im Norden ebenfalls als Fettwiese ausgebildet, die zum Teil gepflastert (Biototyp 60.20) und auch asphaltiert (Biototyp 60.21) wurde. Im Süden der östlichen Teilfläche wurde ein Fahrsilo errichtet. Die Fahrspuren des Silos sind asphaltiert, auf den Wandelementen hat sich Ruderalvegetation (Biototyp 35.60) ausgebildet. Innerhalb des Plangebietes befinden sich außerdem fünf Einzelbäume (Biototyp 45.30). (Zuordnung siehe auch Anhang 1: Bestandsplan) Im Norden, Osten und Westen grenzen Streuobstbestände an die Planungsfläche, im Süden ist die Fläche durch die Dieselstraße begrenzt.

#### Biotopverbund

In der landesweiten Biotopverbundplanung der LUBW sind im Bereich des Plangebietes keine Suchräume gekennzeichnet; im Osten grenzt eine Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte an den Geltungsbereich an.

#### Vorbelastung

Aufgrund der Siedlungsnähe sind die Biotope anthropogen beeinträchtigt und nutzungsbedingt überformt. Durch die vorhandene Bebauung ist bereits eine Zerschneidung vorhanden.

### 2.4.2. Spezieller Artenschutz nach § 44 BNatSchG

#### Bestand

Das Gebiet wurde im Rahmen von zwei Übersichtbegehungen am 13.04. und 03.05.2021 untersucht. Mit dem Vorhaben ist der Verlust von drei Bäumen ohne besondere Baumstrukturen wie Höhlen, abstehende Rinde, übermäßiges Totholz, Vogel- und Hornissennester usw. verbunden. Lebensraumstrukturen von relevanten totholzbewohnenden Käferarten (Eremit, Heldbock, Alpenbockkäfer) sind im vorhandenen Baumbestand nicht vorhanden.

Seltene Pflanzenarten oder essentielle Futterpflanzen (z.B. großer Wiesenknopf) von artenschutzrechtlich relevanten Tag- und Nachfaltern (z.B. Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) sind im Vorhabenbereich nicht zu finden und ein Auftreten im Verlauf der Vegetationsperiode auch nicht zu erwarten.

Während der Übersichtsbegehung konnten keine Zauneidechsen gesichtet werden. Ein kleinräumiges Mosaik aus trockenwarmen Strukturen die ein Vorkommen begünstigen könnten ist nicht vorhanden.

Vorkommen weiterer Reptilienarten (z.B. Schlingnatter, Kreuzotter) werden aufgrund der relativ geringen Flächengröße und Vernetzung mit anderen trockenwarmen Standorten ebenso ausgeschlossen.

Die wenigen Gehölzstrukturen innerhalb des Untersuchungsraumes, die Siedlungsnähe und der fehlende direkte Anschluss an optimale Lebensräume schließen ein Vorkommen von Haselmäusen für den Standort aus.

Teiche, Gräben, Kleingewässer in ihrer Funktion als Laichplätze für Amphibien und Lebensraum für Fische, Mollusken und Libellen sind nicht vorhanden.

Mit der Siedlungslage sind keine geeigneten Lebensraumstrukturen für bodenbrütende Vogelarten (z.B. Schafstelze, Feldlerche) vorhanden. Eine Brut von relativ störungstoleranten Vogelarten in den drei Bäumen erscheint möglich. An den Gebäudefassaden wurden keine Schwalbennester entdeckt. Die Hütte ist für kleinere siedlungsbewohnende Fledermäuse (u.a. Zwergfledermaus) als Sommerquartier sowie für nischenbrütende (z.B. Haussperling, Hausrotschwanz) zugänglich.

Ausschließlich Fledermäuse und Vögel können aufgrund von vorhandenen Lebensraumstrukturen als planungsrelevant benannt werden. Zur abschließenden Bewertung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände waren keine zusätzlichen Erhebungen notwendig.

#### Bewertung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

##### Fledermäuse

##### Tötungsverbot

Winterquartiere in der Hütte sind, aufgrund der fehlenden Frostsicherheit, mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Daher kann ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG grundsätzlich ausgeschlossen werden, wenn der Gebäudeabriss in Abwesenheit der Fledermäuse während der Winterlethargie von Anfang November bis zum Ende Januar erfolgt.

##### Schädigungsverbot

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte) kann bei den angenommenen Sommerquartieren häufig vorkommender Arten ausgeschlossen werden, da aufgrund des umgebenden Quartierpotenzials in der Siedlung im Streuobstbestand ohne weiteres die ökologische Funktion der potentiell verlorengegangenen Quartiere in räumlichen Zusammenhang weiterhin aufrechterhalten werden kann (siehe § 44 (5) BNatSchG).

##### Störungsverbot

Nach Fertigstellung der Bebauung ist ein marginaler Anstieg anthropogener Störquellen (Licht, Bewegung, Schall) zu erwarten. Die hiermit zusätzlich einhergehenden Störungen sind in diesem geringen Ausmaß als nicht erheblich für potentiell im nahen Umfeld vorkommende Fledermäuse einzustufen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Fledermauspopulation ist in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten. Der Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG kann somit ausgeschlossen werden.

## Vögel

### Tötungsverbot

Die Gehölze und Hütten könnten von Vögeln als Brutplatz genutzt werden. Die unabsichtliche Tötung gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG von immobilen Nestlingen und Zerstörung von Gelegen sowie einer erheblichen Störung während des Brutgeschehens, kann erfolgreich durch eine Gehölzrodung außerhalb der Brutperiode von Anfang Oktober bis Ende Februar vermieden werden.

### Schädigungsverbot

Mit dem Vorhaben ist der Verlust von potentielle Bruthabitaten (Fortpflanzungsstätte) verbunden. Der damit einhergehende Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte) kann dennoch ausgeschlossen werden, da die umliegenden Habitatstrukturen in Form einer Streuobstwiese und der Siedlung, die ökologische Funktion der jeweilig verlorengegangenen Fortpflanzungsstätte in räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann (siehe § 44 (5) BNatSchG).

### Schädigungsverbot

Nach Fertigstellung der Bebauung ist mit Sicherheit keine erhebliche Zunahme von anthropogenen Emissionen (Schall, optische Reize, Bewegung) zu rechnen die eine Berührung des Verbotstatbestands gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG zur Folge hätte.

### Erforderliche Maßnahmen

#### Vermeidungsmaßnahme „Rodungszeitpunkt“

Zur Vermeidung einer unabsichtlichen Tötung von schlafenden Fledermäusen und brütenden Vögeln gleichermaßen müssen der Hüttenrückbau und die Rodung der Gehölze außerhalb der flugaktiven Phase (Winterschlaf) der Fledermäuse und außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang November bis Ende Januar erfolgen.

### **2.4.3. Entwicklungsprognose**

#### Null-Variante

Ohne die Umwandlung der Fläche in ein Gewerbegebiet ist davon auszugehen, dass keine Umnutzung der bestehenden baulichen Anlagen erfolgt und diese auch weiterhin ungenutzt verbleiben.

#### Mögliche Auswirkungen

Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Durch die Inanspruchnahme/Versiegelung von Wiesenfläche entsteht ein Verlust von Freiflächen und damit von Nahrungs- und Jagdhabitaten für verschiedene Tiere. Durch die Rodung von Gehölzen entsteht außerdem der Verlust von Brut- und Nistplätzen für Fledermäuse und Vögel.

#### Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich

Die Vermeidungsmaßnahme „Rodungszeitpunkt“ ist einzuhalten.

Zur Minimierung der Eingriffe werden Pflanzgebote und Pflanzbindungen innerhalb des Plangebietes festgesetzt, die der Ein- und Durchgrünung des Gebietes dienen.

Durch eine Umsetzung von Dachbegrünung auf den Gebäuden kann eine Ausgleichswirkung für Pflanzen und Tiere geschaffen werden.

#### 2.4.4. Bewertung

Es findet ein Verlust von Lebensraum durch die geplante Überbauung und Versiegelung statt. Zur Minimierung werden in der Randeingrünung wertvolle neue Biotopstrukturen geschaffen, die als Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen in der intensiv genutzten Feldflur von hoher Bedeutung sind. Der Verlust der Gehölze und Wiesenfläche wird dadurch schutzgutintern teilweise ausgeglichen. Sollte es zu einer Umsetzung von Dachbegrünung innerhalb des Plangebietes kommen, kann diese ebenfalls eine gewisse Ausgleichswirkung entfalten. Es werden keine bisher gut vernetzten Räume unterbrochen bzw. zerschnitten, so dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung ökologischer Wechselbeziehungen kommt.

### 2.5. Landschafts- und Ortsbild

Im Naturschutzgesetz werden Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Kriterien genannt, die aus Topographie, Struktureichtum, Naturnähe, naturraumtypischer Ausprägung und den Blickbeziehungen ermittelt werden.

#### 2.5.1. Bestand

##### Naturraum

Neuler liegt im Übergeordneten Naturraum Schwäbisches Keuper-Lias-Land innerhalb der Naturräume Östliches Albvorland und Schwäbisch-Fränkische Waldberge, wobei das Plangebiet Teil des Östlichen Albvorlandes ist. Die Gemeinde liegt auf einem Höhenrücken zwischen Kocher und Jagst auf einer Höhe von 379 bis 569 m ü. NN. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs hat einen leichten Südhang und fällt von 522 m ü. NN im Norden auf 520,5 m ü. NN nach Süden.

##### Landschafts- / Ortsbild

Die Entwicklungsfläche ist am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Neuler gelegen. Dieser Bereich ist durch das bestehende Gewerbegebiet sowie kleinteilige Strukturen (Schuppen, Holzlager) geprägt. Das Landschafts- bzw. Ortsbild des Plangebietes weist nur eine geringe Vielfalt und auch Eigenart auf. Die Planungsfläche wird von der vorhandenen Bebauung und Versiegelung dominiert, sodass der Übergang zur freien Landschaft in Richtung Norden derzeit eher als strikt bezeichnet werden kann. In Richtung Osten wird ein Übergang zur Landschaft durch Gehölzstrukturen an der Flurstücksgrenze sowie Heckenstrukturen und Streuobstbestand des Nachbargrundstücks geschaffen.

##### Blickbeziehungen, Einsehbarkeit

Das Plangebiet ist lediglich aus südöstlicher Richtung von der Ellwanger Straße aus einsehbar, wird aber aus dieser Richtung als Teil des im Westen angrenzenden Ge-



werbegebiets wahrgenommen. Im Norden und Osten verdecken die Streuobstbestände und Heckenstrukturen der angrenzenden Grundstücke den Einblick weitestgehend, aus westlicher Richtung wird das Plangebiet durch das bestehende Gewerbegebiet verdeckt.

#### Vorbelastung

Am nördlichen Ortsrand von Neuler, angrenzend an die Planungsfläche, ist bereits ein Gewerbegebiet vorhanden. Trotz der räumlichen Trennung der bestehenden und der geplanten Gewerbeflächen durch die dazwischenliegende Kleintierzuchtanlage ist, auch aufgrund der bereits bestehenden Bebauung des Plangebietes, bereits eine gewisse Einbindung der Planungsfläche vorhanden.

### **2.5.2. Entwicklungsprognose**

#### Null-Variante

Das Landschafts- bzw. Ortsbild sowie die Erholungseignung erfährt bei gleichbleibender Nutzungsverteilung keine Veränderung.

#### Mögliche Auswirkungen

Durch die Umwidmung der landwirtschaftlichen in eine gewerbliche Fläche findet keine prinzipielle Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes statt, es handelt sich lediglich um eine Verschiebung/Abrundung der bestehenden Bebauung. Eine Störung des Ortsbildes durch hohe oder farblich auffällige Gebäude ist durch die Planung nicht gegeben.

#### Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich

Durch die Vorgabe einer maximalen Gebäudehöhe, die Farbgebung von Dach- und Fassadenfarbe und geplante grünordnerische Maßnahmen kann die, durch die Umwidmung entstehende Veränderung, weitestgehend minimiert werden.

Durch die geplante Randeingrünung ist zum Teil eine Gebietsinterne Ausgleichswirkung gegeben.

### **2.5.3. Bewertung**

Das Landschaftsbild wird durch die Entwicklung einer Gewerbefläche nicht grundlegend verändert. Aufgrund der im Geltungsbereich bestehenden Bebauung erfährt die Planungsfläche bereits heute schon eine gewisse Einbindung in das Ortsbild. Bei Errichtung eines weiteren Gebäudes auf der östlichen Teilfläche findet lediglich eine geringfügige Verschiebung des Landschaftsbildes zugunsten des Gewerbegebietes statt. Durch die vorgesehene Eingrünung im Norden und Osten wird eine gewisse Abrundung erzielt und das Gebiet optisch an die Streuobstbestände angeschlossen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht gegeben.

## **2.6. Erholung / Mensch und Gesundheit**

Die Betrachtung des Schutzguts erfolgt durch Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldqualität. Für die Erholungsnutzung sind die Zugänglichkeit und die Entfernung von Erholungsgebieten zu Siedlungsflächen entscheidend, in der Regel ist auch die Qualität des Landschaftsbildes von Bedeutung. Für die Wohnqualität sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse essentiell.

### 2.6.1. Bestand

#### Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Neuler in direkter Nachbarschaft zu einem bereits bestehenden Gewerbegebiet. Innerhalb des Gebiets befinden sich keine Erholungseinrichtungen oder Wege, die der Erholung dienen. Auch das Landschaftsbild in diesem Bereich weist keine Besonderheiten auf. Die Erholungseignung im Plangebiet wird als gering eingeschätzt.

#### Vorbelastungen

Das Plangebiet ist bereits bebaut und ein bestehendes Gewerbegebiet in der unmittelbaren Umgebung vorhanden, wodurch der Erholungswert für die natur- und wohnungsnahe Kurzzeiterholung bereits eingeschränkt ist.

### 2.6.2. Entwicklungsprognose

#### Null-Variante

Die Erholungseignung erfährt bei gleichbleibender Nutzungsverteilung keine Veränderung.

#### Mögliche Auswirkungen

Es ist mit einer sehr geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens (Lieferbetrieb, Mitarbeiter) und Emissionen (z.B. Luftschadstoffe, Schall) zu rechnen. Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen, unter dem Gesichtspunkt der menschlichen Gesundheit, können im Zusammenhang mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auftreten.

#### Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich

Im Falle von Wohnungen innerhalb des Gewerbegebietes sind ggf. passive Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf Gewerbe- und Verkehrslärm vorzusehen.

### 2.6.3. Bewertung

Durch die Ansiedlung eines neuen Betriebes wird sich der Quell- und Zielverkehr für den Bereich nur unwesentlich erhöhen. Bestehende Siedlungsgebiete liegen in ausreichender Entfernung zur geplanten Gewerbefläche, so dass dort auch keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm, Geruch oder Abgase zu erwarten sind. Die Erweiterungsfläche rückt auch nicht näher an die bestehende Wohnbebauung heran als die bereits vorhandenen Gewerbegebiete, so dass dort keine erhebliche Mehrbelastung durch Lärm, Geruch oder Abgase zu erwarten ist. Durch die Ausweisung eines GE-Gebietes sind keine erheblich emittierenden Nutzungen zulässig, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Erholungseinrichtungen sind nicht direkt von der Erweiterung betroffen. Insgesamt werden die Auswirkungen auf die Naherholung im Hinblick auf die Vorbelastungen bzw. geringe Eignung der Flächen als untergeordnet bewertet.

## 2.7. Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter umfassen Bau-, Kultur- und Bodendenkmale sowie Bauwerke und Anlagen, die geschichtlich bedeutende Technologien und Nutzungen dokumentieren.

Von kulturhistorischer Bedeutung sind weiterhin historische Landnutzungsformen oder traditionelle Wegebeziehungen (z.B. Umgebung der Siedlungen mit einem charakteristischen Ortsrand). Bei immobilien Kulturgütern zu berücksichtigen ist auch die Umgebung (z.B. Parks), soweit diese nicht selbst z.B. als historische Gärten, denkmalgeschützt sind.

#### 2.7.1. Bestand

##### Beschreibung

Auf der Erweiterungsfläche und der nahen Umgebung sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

##### Vorbelastung

Die Fläche ist bereits bebaut.

#### 2.7.2. Entwicklungsprognose

##### Null-Variante

Es sind keine Tendenzen zu erkennen, die auf eine negative Veränderung schließen lassen.

##### Mögliche Auswirkungen

Durch die Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter.

##### Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich

Es treten keine Konflikte auf, Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 2.7.3. Bewertung

Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für Kultur- und Sachgüter.

#### 2.8. Wechselwirkungen

Die Betrachtung der Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen nach § 1 Ziff. 7a-d BauGB (diverse Schutzgüter, Natura-2000 Gebiete) soll dazu dienen, sich gegenseitig verstärkende oder abschwächende positive bzw. negative Wirkungen zu erkennen.

Folgende Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und sind gegeben und in die Bestandsbewertung bzw. in die folgende Konflikt- und Eingriffsanalyse eingegangen:

<b>Schutzgüter</b>	<b>Beschreibung der Wechselwirkungen</b>
<b>Boden/Vegetation/ Wasser</b>	<p>Die Bodenbeschaffenheit sowie die Bodenfeuchte und Wasserhalteigenschaften, das Relief und der geologische Untergrund beeinflussen die Vegetationszusammensetzung.</p> <p>Qualität und Abflussverhalten des Oberflächen- und Grundwassers werden von der Beschaffenheit der einzelnen Bodenschichten beeinflusst. Abflussdämpfend wirkt sich die Vegetationsbedeckung aus.</p> <p><i>Durch die Versiegelung und Ableitung des Regenwassers aus dem Gebiet wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert. Dies kann zu Veränderungen des Wasserhaushaltes und somit der Standortbedingungen für die Vegetation führen.</i></p> <p><i>Der geologische Untergrund als Grundwassergeringleiter hemmt die Grundwasserneubildungsrate für das Untersuchungsgebiet.</i></p> <p><i>Durch die Neuversiegelung wird diese Funktion weiter eingeschränkt. Die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern sind als gering einzuschätzen.</i></p>
<b>Klima/ Vegetation</b>	<p>Die Vegetationsstrukturen wirken auf das Mikroklima im Untersuchungsraum.</p> <p><i>Aufheizende bzw. vegetationslose Flächen sind im Untersuchungsgebiet bereits großflächig vorhanden. Durch das Vorhaben sind daher keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.</i></p>
<b>Vegetation/ Landschaftsbild/ Mensch</b>	<p>Die Biotopausstattung des Plangebiets wirkt auf das Landschaftsbild (Ortsbild) und somit letztlich auch auf den Menschen.</p> <p><i>Aufgrund der geringen Naherholungsfunktion des Untersuchungsraumes sind keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.</i></p>
<b>Vegetation/ Tierwelt</b>	<p>Jeder Vegetationstyp beherbergt eine spezifische Fauna.</p> <p>Das Arteninventar hängt von der jeweiligen Ausprägung und möglichen Störfaktoren ab.</p> <p><i>Durch die Siedlungsnähe und die vorhandenen Strukturen ist ausschließlich mit störungstoleranten Tierarten zu rechnen. Durch die Umgestaltung ist mit geringfügigen Wechselwirkungen zu rechnen.</i></p>

## 2.9. Beschreibung der gebietsinternen Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Der anfallende Erdaushub wird getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden fachgerecht zwischengelagert und soweit möglich innerhalb des Gebietes verwertet
- Bereiche, die nicht für die Überbauung und Erschließung vorgesehen sind (z.B. Grünfläche), sind soweit möglich vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb zu schützen
- Wasserdurchlässige Beläge für Pkw- Stellplätze und -zufahrten
- Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen wird auf den Grundstücken gesammelt und gepuffert. Alternativ kann die Pufferung auch durch Dachbegrünung erfolgen. Das Dachwasser wird vor Ort dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt
- Das Niederschlagswasser der Hof- und Verkehrsflächen wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt, sodass kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser bzw. Oberflächengewässer erfolgt
- Durchführung von Rodungsarbeiten nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen
- Innere Durchgrünung der Gewerbefläche mit hochstämmigen Bäumen entlang der Straße, auf den Baugrundstücken und im Bereich von Pkw-Stellplätzen

- Eingrünung nach Westen, Norden und Osten durch flächige Gehölzpflanzungen

#### 2.10. **Zusammenfassung der Eingriffsbewertung**

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen kommt es durch die geplante Versiegelung beim Schutzgut Boden zu erheblichen Beeinträchtigungen und somit zu einem Eingriff.

Die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Wasser, Klima und Lufthygiene, Tiere und Pflanzen, Landschafts- und Ortsbild, Erholung/Mensch sowie Kultur- und Sachgüter lassen sich durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich soweit vermeiden bzw. minimieren, dass sie nicht als erheblich zu betrachten sind und somit kein Eingriff vorliegt.

### 3. KOMPENSATION

Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind nach § 15 (2) BNatSchG durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren:

Ein Eingriff ist ausgeglichen, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist“ (§ 15 Abs. 2 BNatSchG).

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs der in Kapitel 2 aufgeführten Eingriffe wird die Ökokontoverordnung vom 19.12.2010 herangezogen. In dieser ist ausschließlich eine Ermittlung für die Schutzgüter Boden und Tiere/Pflanzen vorgesehen. Die weiteren betrachteten Schutzgüter werden dabei im Huckepackverfahren mit ausgeglichen, so dass keine gesonderte Bilanzierung dieser notwendig ist.

Die ausführliche Darstellung der ermittelten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Tiere/Pflanzen erfolgt in der Eingriffsermittlung (siehe Anhang 2).

Trotz der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet verbleiben rechnerische Defizite bei dem Schutzgut Boden.

<b>Eingriffsdefizit Gesamtübersicht</b>	
<b>Schutzgut</b>	<b>Eingriffsdefizit in ÖP</b>
<b>Biotope</b>	548
<b>Boden</b>	-2.602
<b>Gesamt</b>	<b><u>-2.054</u></b>

Die Kompensation des Schutzguts Boden kann teilweise schutzgutübergreifend durch die ermittelte Aufwertung beim Schutzgut Tiere/Pflanzen (Funktion als Ersatzmaßnahme) erfolgen.

Diese Aufwertung kann durch ausgewiesene Pflanzgebote und Pflanzbindung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erreicht werden

Der Ausgleich des verbleibenden Eingriffs erfolgt an anderer Stelle; eine hierfür geeignete Fläche wird im weiteren Verfahren noch benannt.

#### **4. ALTERNATIVENPRÜFUNG, AUSWIRKUNGEN BEI SCHWEREN UNFÄLLEN**

##### **4.1. Alternativen**

###### **4.1.1. Standortalternativen**

Die Ausweisung eines Gewerbegebiets an dieser Stelle ist notwendig, um eine Umnutzung der bestehenden Halle und somit eine Wiedernutzbarmachung der Fläche zu gewährleisten. Aus diesem Grund kommen Standortalternativen für das Vorhaben nicht in Frage.

###### **4.1.2. Konzeptalternativen**

Aufgrund der geringen Flächengröße, und damit einhergehend geringen Spielraums, wurden keine Konzeptalternativen erarbeitet.

##### **4.2. Umweltrelevante Auswirkungen bei schweren Unfällen**

In einem Gewerbegebiet sind nicht erheblich belastende Betriebe anzusiedeln. Auf Ebene des Bebauungsplans ist im Gewerbegebiet nicht geregelt, welche Art von Betrieben sich ansiedelt. Aussagen über mögliche Auswirkungen bei schweren Unfällen sind daher nicht möglich.

## 5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### Kurzbeschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung

Bei der Umweltprüfung werden die umweltrelevanten Belange schutzgutbezogen untersucht und verbal-argumentativ nach einschlägigen Regelwerken und externer Gutachten hinsichtlich erheblicher Beeinträchtigungen bewertet (siehe Kapitel 2.0).

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs der ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen (Eingriffe) erfolgt mit Hilfe der Ökokontoverordnung.

### Hinweise auf Schwierigkeiten

Keine

### Maßnahmen zur Überwachung

Durch das Monitoring werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung überwacht, um u.a. erhebliche, unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu schaffen.

Eine Überwachung kann grundsätzlich erst dann einsetzen, wenn die Festsetzungen des Planes zumindest teilweise realisiert sind.

Die Überwachung obliegt der Gemeinde Neuler. Hierzu gehört vor allem die Umsetzung, bzw. Einhaltung der in Kapitel 2 aufgeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Ausführung der Pflanzmaßnahmen wird durch die Gemeinde erstmals ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen und erneut nach 3 Jahren bzw. nach Bedarf durch Ortsbesichtigung überprüft.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.



## 6. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Grundstückseigentümer des Flurstücks 1203/5 plant die bestehende, derzeit leerstehende, Maschinenhalle aus dem Jahr 1986 zu modernisieren und als Gewerbebetrieb umzunutzen. Um die geplante Wiedernutzbarmachung und eine geordnete Entwicklung zu ermöglichen, ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO notwendig. Der Geltungsbereich entspricht der Grundstücksfläche des Vorhabenträgers. Die Entwicklung der Gewerbefläche ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; eine Änderung ist in einem Parallelverfahren erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss wird voraussichtlich im Sommer 2021 im Zuge der Beratung des Vorentwurfs gefasst. Nach dem Beschluss des Bebauungsplan-Vorentwurfs ist die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgesehen.

Das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 2.000 m<sup>2</sup>. Dabei handelt es sich um Flächen, die bislang zum Außenbereich zählen. Das Gebiet ist durch die bestehende Maschinenhalle sowie die Flursilos geprägt. Innerhalb des Gebietes bestehen keine hochwertigen Strukturen. Im Norden und Westen grenzen Streuobstbestände an das Gebiet an. Im Süden grenzt die Ortsstraße „Dieselstraße“ an das Plangebiet und im Osten die Kleintierzuchtanlage, die Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Leinenfirster Straße“ ist.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde erstellt. Innerhalb des Geltungsbereiches kann aber nur ein Teil des erforderlichen Ausgleichs durch die Aufwertung auf dem Baugrundstück geschaffen werden. Das verbleibende Defizit wird an anderer Stelle ausgeglichen. Eine hierfür geeignete Fläche wird im weiteren Verfahren noch benannt.

## 7. QUELLENVERZEICHNIS

WM BW (2002): Landesentwicklungsplan 2002,  
Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Abteilung 5 Struktur-  
politik und Landesentwicklung, Stuttgart

RV Ostwürttemberg (1997): Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg,  
Regionalverband Ostwürttemberg, Schwäbisch Gmünd

Flächennutzungsplan

VVG Ellwangen (2002): Flächennutzungsplan 2015 Vereinbarte Verwaltungsge-  
meinschaft Ellwangen, Stand 23.01.2019

LfU (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Land-  
schaft in der Bauleitplanung, Teil A, Landesanstalt für Umwelt-  
schutz, abgestimmte Fassung Oktober 2005

LUBW (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für  
Planungen und Gestattungsverfahren, Landesanstalt für Umwelt,  
Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg

LUBW (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsrege-  
lung, Arbeitshilfe, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Natur-  
schutz Baden-Württemberg

LUBW : LUBW-Daten- und Kartendienst, Download von Daten zu  
- Geotope  
- Gewässer, Wasserschutzgebiete, Hochwassergefahrenkarte  
- Hydrogeologische Einheiten  
- Potentiell natürliche Vegetation, Schutzgebiete, Biotope  
- Biotopverbundplanung  
Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-  
Württemberg  
Link: <http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/41531/>  
bzw. <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>

LGRB LGRB-Mapserver, Einsicht von Karten zu  
- Geologie, Bodenkundliche Einheiten,  
- Bewertung der Bodenfunktionen, Bodenerosion (Erosionsgefähr-  
dung)  
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe  
und Bergbau, Freiburg,  
Link: <http://maps.lgrb-bw.de/>

MLR BW (2011): Digitale Flurbilanz mit Flächenbilanzkarte,  
Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-  
Württemberg, Bezug über Landesanstalt für Entwicklung der Land-  
wirtschaft und der ländlichen Räume (LEL), Schwäbisch Gmünd

ÖKVO (2010): Ökokonto-Verordnung vom 19.12.2010, Gbl.BW 2010 Nr.23, S.  
1089-1123

VRS (2009): Umweltbericht zum Regionalplan Region Stuttgart 2009,  
Verband Region Stuttgart, Stuttgart