

Gemeindeverwaltungsverband
Kirchberg-Weihungstal

Bebauungsplan

"Erweiterung Interkommunales Gewerbegebiet Gassenäcker"

Begründung zum Bebauungsplan

- A. Städtebaulicher Teil
- B. Umweltbericht

Ulm, 12.04.2016

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS,
Dipl.-Ing. Erwin Zint

Prof. A.S. Schmid und M. Rauh
Landschaftsarchitekten GmbH

A. Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeindeverwaltungsverband Kirchberg-Weihungstal beabsichtigt die Erweiterung des gemeinsamen Gewerbegebietes "Gassenäcker" der Gemeinden Hüttisheim, Illerkirchberg, Schnürpflingen und Staig. Nachdem die letzten freien Grundstücke innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "Interkommunales Gewerbegebiet Gassenäcker verkauft" worden sind, besteht in dem Gewerbegebiet ein Bedarf an neuen gewerblichen Grundstücksflächen. Es liegen im Bereich der vorgesehenen Gebietsenerweiterung bereits Ansiedlungswünsche von Firmen vor.

Die unmittelbare Lage zur Innovationsregion Ulm, die günstige Reichweite zu den überregionalen Verkehrsverbindungen BAB 7 und 8 sowie der B 30, an den Entwicklungsachsen Memmingen-Kempten, Stuttgart-München und Ulm-Biberach-Friedrichshafen, ermöglicht eine hochwertige gewerbliche Weiterentwicklung des Interkommunalen Gewerbegebietes. Im parallel erstellten Rahmenplan werden die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes einschließlich der internen und externen Erschließungsmöglichkeiten, der Bebaubarkeit sowie der Infrastrukturversorgung aufgezeigt.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

3. Angaben zum Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich des bestehenden Interkommunalen Gewerbegebietes "Gassenäcker" im Nordosten von Steinberg. Die Grundstücke sind unbebaut und werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen und Grünland genutzt. Im Norden und Westen grenzen Ackerflächen, im Osten das Biotop "Hecken im Gewinn" Nr. 176264258041 sowie südlich das bestehende "Interkommunale Gewerbegebiet Gassenäcker" an.

In der Umgebung befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie die unmittelbar angrenzenden Gewerbeflächen in dem beispielsweise die Firmen Omnibus Münzing, Rauch Garten- und Landschaftsbau GmbH sowie die Escha GmbH angesiedelt sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.st. Nr. 63, 63/1, 73/1, 265, 266, 267, 268 und 270, 275/8 sowie Teilflächen der Fl.St. Nr. 52, 63, 73, 269 weist eine Größe von ca. 50.665 m² auf.

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Anlehnung an das bereits bestehende Gewerbegebiet ebenfalls als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, betriebliche Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können die im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO möglichen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieben im Plangebiet zugeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Die Festsetzungen werden im Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet sowie dem örtlichen Bedarf der Gemeindegebiete an Gewerbeflächen getroffen. Das Plangebiet dient der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes zur Schaffung von gewerblichen Baugrundstücken. Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung kann die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes planungsrechtlich ermöglicht und gesichert werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Zahl der Vollgeschosse und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf die höchstzulässige Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete mit dem Wert von max. 0,8 festgelegt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf drei (3) beschränkt. Diese Festsetzung erfolgt insbesondere hinsichtlich der Errichtung von Büro- und Dienstleistungsgebäuden, die im Gebiet grundsätzlich errichtet werden können.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich mit einer maximalen Höhe von 12,0 m an den Gebäudehöhen des angrenzenden Gewerbegebietes. Die zulässige Gebäudehöhe wird über die max. zulässige Gebäudeoberkante (OK) als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Als Bezugspunkt wird dabei die fertig hergestellte Decke der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche herangezogen. Bei Hinterliegergebäuden (Gebäude in der 2. Baureihe) ist die gemittelte Geländeoberfläche an der tiefsten Stelle der baulichen Anlage als Bezugspunkt heranzuziehen.

Mit den festgelegten Werten zum Maß der baulichen Nutzung werden die für eine gewerbliche Nutzung erforderlichen Gebäudetypen ermöglicht und eine städtebaulich und landschaftsverträgliche Einbindung in die örtliche Nutzungs- und Bebauungsstruktur erreicht.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Bauweise wird als abweichende Bauweise dahingehend festgelegt, dass abweichend von der offenen Bauweise bauliche Anlagen ohne Längenbegrenzung errichtet werden dürfen. Hiermit wird der Rahmen vorgegeben, Gebäude für unterschiedliche betriebliche Belange errichten zu können.

Bauliche Anlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze können dabei ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Sie dürfen jedoch außerhalb der Baugrenzen zusammen mit den Grundstückszufahrten nicht mehr als die Hälfte der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einnehmen. Die Restflächen sind dabei als Grünflächen herzustellen.

4.4 Verkehrserschließung

Die übergeordnete Verkehrsanbindung erfolgt über die L 1261 und die südlich verlaufende Straße Gassenäcker. Es wird dabei eine T-förmige Verkehrsfläche, mit zwei Wendehämmern (Kreisradius 12,5 m) und mit Anschluss an die Straße Gassenäcker vorgesehen. Die verkehrliche Anbindung an die Gassenäcker wird mit in das Plangebiet einbezogen. Zum Grundstück Fl.st. Nr. 275/7 wird dabei ein Zufahrtsverbot festgelegt, um das zusätzliche Erfordernis für Erschließungsbeiträge zu diesem Grundstück auszuschließen. Das Grundstück ist über die Gassenäcker erschlossen, der entsprechende Erschließungsbeitrag ist dabei bereits abgerechnet worden.

Die interne Stichstraße wird mit einer Breite von insgesamt 7,0 m, davon 6,5 m Fahrbahn und 0,5 m Schrammbord ausgebildet. Als Abschluss wird ein Wendehammer mit einem Kreisradius von 12,5 m vorgesehen.

Zur fußläufigen Erschließung des Plangebiets ist ein straßenbegleitender, einseitiger Gehweg vorgesehen. Zusätzlich verläuft zu Beginn der Erschließungsstraße ein öffentlicher Parkierungsstreifen.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Die Konzeption wurde vom Büro Prof. A. Schmid und M.Rauh, Landschaftsarchitekten GmbH bearbeitet.

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

- Pflanzung einer Baumreihe entlang der Erschließungsstraße gemäß Artenliste
- Pflanzgebot im Randbereich zur freien Landschaft im Norden des Geltungsbereichs
- Dachbegrünung von Flachdächern von Nebengebäuden
- Bereitstellung einer Ausgleichsfläche im Norden des Plangebietes als Bestandteil des Geltungsbereiches einschließlich einem Retentionsbecken zur Bewirtschaftung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers von Dachflächen mit entsprechender Begrünung
- Anlegung der nicht überbauten Grundstücksflächen als Vegetationsflächen mit Ausnahme von Flächen für Lagerhaltung, Ladehöfe, Stellplätze und deren Zufahrten je angefangene 750 m² ein standortgerechter Baum
- Bepflanzung von Stellplätzen
- Festlegung einer Artenliste als Grundlage für Bepflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation.

4.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Bebauung des Plangebietes werden Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes verursacht. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ergibt einen Ausgleichsbedarf, der innerhalb und außerhalb des Plangebietes bereitgestellt werden muss. Die ökologische Bilanz wird bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Umweltbericht als Eingriffs-/Ausgleichsbilanz dargestellt.

Als Ausgleichsmaßnahme wird die Herstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens nördlich des Plangebiets auf den Grundstücken Fl.st. Nr. 265 und 266 (Teilfläche) vorgesehen. Der weiter erforderliche Ausgleich wird auf den nördlich im Plangebiet liegenden Grundstücken bereitgestellt. Aufgrund der Lage, im Norden des Plangebiets, steht die Ausgleichsmaßnahme im direkten räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsvorhaben.

Es verbleibt darüber hinaus ein Kompensationsbedarf in Höhe von 59.316 Ökopunkten, dessen Realisierung noch bis zur öffentlichen Auslegung bestimmt werden muss.

4.7 Artenschutzrechtliche Begutachtung

Parallel zum Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Begutachtung mit Stand vom 08.11.2013 durch das Büro für Landschaftsplanung Dr. Andreas Schuler zur Vorlage und Prüfung bei der unteren Naturschutzbehörde erstellt. Das Ergebnis der Begutachtung stellte dabei keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG fest, sofern folgende Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden:

- Freiräumen des Baufeldes und Abschieben des Oberbodens zwischen dem 1.11 und Ende Februar, außerhalb der Brutzeit der Vögel. Ein Freiräumen des Baufeldes außerhalb dieses Zeitraumes ist nur nach vorheriger Überprüfung der Fläche nach Brutvögeln möglich.

4.8 Infrastrukturversorgung

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung werden über eine Erweiterung der bestehenden Hauptleitungen gesichert. Zur Sicherung der Ableitung des Schmutzwassers sowie des anfallenden Regenwassers sind zwei Bereiche mit Leitungsrechten im Bereich der Gewerbegebietsflächen erforderlich. Sämtlich anfallende Schmutzwässer werden dabei über das Entwässerungssystem der Kläranlage zugeführt. Eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser wird im Rahmen der weiteren Detailplanung zur Versorgung des Geltungsbereichs sichergestellt.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird dem als Ausgleichsmaßnahme festgelegten Regenwasserretentionsbecken über einen Regenwasserkanal dem offenen Bach entlang des Feldweges zugeführt.

Die Stromversorgung wird ebenfalls über die Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen von den Gassenäckern aus gesichert.

4.9 Leitungsrechte

Zur Ableitung des Schmutzwassers wird ein Leitungsrecht zugunsten des Gemeindeverwaltungsverbandes zwischen der westlichen Wendeplatte und der Straße Gassenäcker bestimmt. Zusätzlich wird zur Ableitung des anfallenden Regenwassers ein Leitungsrecht im Norden des Plangebietes zwischen der westlichen Wendeplatte und dem offenen Graben Fl.st. Nr. 52 festgesetzt. Die Flächen für Leitungsrechte sind für den Betrieb und den Unterhalt der Leitungen zugänglich zu halten. Die Leitungstrassen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

4.10 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist dem Regenwasserretentionsbecken über die Regenwasserleitung und den offenen Bach entlang des Feldweges Fl.st. Nr. 52 zuzuführen. Eine Versickerung über die belebte Bodenschicht ist auf den privaten Grundstücken ebenfalls zulässig. Die Versickerung ist dabei auf Grundstücksflächen zu beschränken, auf denen keine Lagerung oder Umschlag von wassergefährdeten Stoffen erfolgt. Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

4.11 Denkmalschutz

Der Beginn von Erdbaumaßnahmen (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege zwei (2) Wochen vor den geplanten Terminen schriftlich mitzuteilen. Bei Funden ist der Archäologischen Denkmalpflege die Möglichkeit zu fachgerechter Dokumentation und zur Fundbergung einzuräumen. Damit wird die Möglichkeit gegeben, die Baumaßnahmen archäologisch zu begleiten. Zusätzlich wird auf die Regelungen des § 20 DSchG verwiesen.

4.12 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Entwicklung des Baugebietes werden für die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen die Dachform, die Fassadengestaltung, die Werbeanlagen und die Einfriedungen.

4.12 Hinweise

Es werden ergänzende textliche Hinweise hinsichtlich der Vorgaben zum Bodenschutz, zur Denkmalpflege und zur Niederschlagswasserbeseitigung aufgeführt.

5.0 Flächenangaben

5.1 Flächenbilanz

Gesamt Fläche Geltungsbereich	ca. 50.645 m ² (100,0 %)
davon: Gewerbegebiet	ca. 26.672 m ² (52,7 %)
Private Grünfläche/Pflanzgebotsfläche	ca. 3.093 m ² (6,1 %)
Verkehrsflächen	ca. 4.117 m ² (8,1 %)
davon Verkehrsgrün	ca. 467 m ²
Ausgleichsflächen	ca. 16.783 m (33,1 %)

5.2 Kostenangaben

Dem Gemeindeverwaltungsverband Kirchberg-Weihungstal entstehen durch den Bebauungsplan die Kosten für die Erschließung des Plangebietes sowie die Kosten für die Herstellung der Ausgleichsfläche.

B. Umweltbericht

1. Scoping

Im ersten Verfahrensschritt, der vorgezogenen Behörden- und Bürgerbeteiligung, wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes bereits vorgestellt. Die daraufhin eingegangenen Informationen und Anregungen fließen in den Umweltbericht und die Bewertung der Eingriffe ein.

2. Einleitung

2.1 Kurzdarstellung Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Norden des bereits bestehenden interkommunalen Gewerbegebiets Gassenäcker des GVV Kirchberg-Weihungstal und stellt eine Erweiterung des Gewerbegebiets dar. Aufgrund einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung in der Region sind die bestehenden Gewerbeflächen bereits verkauft und andere potentielle Investoren können sich derzeit nicht in der Region ansiedeln, sodass eine Erweiterung des Gewerbegebiets vorgesehen wurde. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,06 ha und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Zur zukünftigen Entwicklung des Gewerbegebiets wurde durch das Büro für Stadtplanung, Zint & Häußler ein Rahmenplan erstellt.

Neben der Bereitstellung der erforderlichen Gewerbeflächen verfolgt die Planung die

- Vermeidung von Umweltgefahren
- Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Untersuchungstiefe und der Untersuchungsraum im Rahmen der Umweltprüfung wird der Bedeutung der zu erwartenden Umweltauswirkungen angepasst.

2.2 Vorgaben von Fachgesetzen

Der Umweltbericht ist aufzustellen gemäß § 2a BauGB und beschreibt die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Absatz 4 BauGB. Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Grundlage hierzu ist die Eingriffsregelung der Naturschutzgesetzgebung.

2.3 Übergeordnete und tangierte Fachplanungen, Flächennutzungsplan

Regionalplan

Der Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller aus dem Jahr 1987 weist dem Gelände keine Funktion zu.

Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar.

3. Methode, technische Verfahren und Ablauf der Umweltprüfung und der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Alle Schutzgüter des Landschaftsraumes werden getrennt beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

In der Umweltprognose werden die Auswirkungen, getrennt nach Schutzgütern qualitativ beschrieben und bewertet. Planerische Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich fließen in diese Bewertung ein. Zusammenfassend wird zunächst die Eingriffsrelevanz auf das jeweilige Schutzgut festgestellt.

Sofern Eingriffe unvermeidbar und innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbar sind oder durch Aufwertung einzelner Schutzgüter im Plangebiet nicht kompensierbar sind (verbal-argumentative Vergleichsbewertung), wird der zu erwartende Eingriff quantitativ bemessen um den Umfang der notwendigen Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes ermitteln zu können.

Grundlage der quantitativen Bewertung ist die Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg vom 19. Dezember 2010.

4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltfaktoren

4.0 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes (s. Anlage 1 Bestandsplan)

Das Planungsgebiet liegt östlich des GT Steinberg der Gemeinde Staig in der Großlandschaft der Donau-Iller-Lech Platte und im Naturraum ‚Hügelland der unteren Riß. Es liegt auf einer Höhenlage zwischen 527 m im Norden und in Richtung Süden ansteigend auf 531 m. Im Süden wird das Planungsgebiet durch das bestehende Interkommunale Gewerbegebiet Gassenäcker und im Westen durch den Feldweg Gassenäcker mit der Fl. St. Nr. 60 begrenzt. Im Norden verläuft die Grenze entlang des sowie des Feldwegs auf der Fl. St. Nr. 52 bis zur Fl. St. Nr. 265 und dann Richtung Süden entlang der Kleingartengrenze auf der Fl. St. Nr. 265, 264 und 262, wo sie auf die Grenze des Fl. St. Nr. 266 trifft.

Östlich angrenzend befindet sich die L1261 Gartenstraße. Am nördlichen Rand des Feldwegs mit der Fl. St. Nr. 52, der zum Teil das Planungsgebiet durchschneidet, verläuft ein Graben. Dieser führt in der Regel kein Wasser, außer bei Starkregenereignissen und während der Schneeschmelze.

Das Planungsgebiet wird momentan intensiv landwirtschaftlich (Acker und Grünland) genutzt.

Der Kleingarten im Nordwesten des Plangebiets auf den Flst. Nr. 262 und 264 ist von einem Gehölzstreifen eingerahmt. Dieser besteht im Süden vor allem aus Hasel (*Corylus avellana*) und einzelnen erst kürzlich zurück geschnittenen Zwetschgen (*Prunus domestica*). Dieser Abschnitt wurde unter der Nr. 176264258041 mit dem Namen ‚Hecke im Gewinn Breite südlich Beutelreusch‘ als Feldhecken – Biotop kartiert. Richtung Norden stehen nach einzelnen Haselsträuchern eine etwa 15 m lange Reihe Fichten direkt an der Grundstücksgrenze. Im nordwestlichen Eck wird der Kleingarten durch einen mit Obstbäumen und einer Eiche eingewachsenen Schuppen begrenzt. Daran anschließend bildet wiederum eine Hecke mit einzelnen Gehölzen die Grundstücksgrenze. (siehe hierzu auch Anlage 1 – Bestandsplan)

4.1 Schutzgut Boden

4.1.1 Beschreibung

Die Donau-Iller-Lechplatte ist Teil des Molassebeckens, das im letzten Stadium der Entwicklung der Alpen in der Kreidezeit durch starke Absenkungen am Alpenrand entstand. Durch stetige Absenkungs- und Ablagerungsvorgänge bildete sich eine schwach geneigte Aufschüttungsebene, auf der sich abwechselnd Süßwasser- und Meeresmolasse abgelagerten. Überlagert wurden diese Schichten durch Riss-eiszeitlichen Schotter.

Das Plangebiet liegt im Grenzgebiet der Naturräume Holzstöcke im Süden, Unteres Illertal im Osten und dem Hügelland der unteren Riß im Norden.

Die Bodenarten im Plangebiet sind nach der Bodenschätzung sandige Lehme (sL) und Lehme (L).

Die Flächen werden zu etwa 2/3 als Acker und etwa 1/3 als Grünland genutzt. Ein kleiner Teil besteht aus Schotter- und Graswegen, sowie aus einem Trockengraben.

4.1.2 Bewertung

Der zentralen Bodendatenbank (LGRB) sind für die Acker- und Grünlandflächen hinsichtlich der Bodenfunktionen folgende Wertstufen zu entnehmen:

Bodenfunktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	mittel – hoch
Bodenfunktion als Filter und Puffer:	hoch
Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	mittel – hoch

Als Standort für die natürliche Vegetation und als Archive der Natur- und Kulturgeschichte sind die Böden ohne besondere Bedeutung.

Die genannten Daten fließen in die Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffs gemäß Ökokontoverordnung ein.

Besondere Geotope sind im Planungsgebiet und dessen engerer Umgebung nicht vorhanden.

4.2 Schutzgut Wasser

4.2.1 Beschreibung Oberflächengewässer

Der mittlere jährliche Niederschlag im Planungsraum liegt bei ca. 880 mm. Im Plangebiet befindet sich der Topographie folgend ein Graben, der vermutlich bei Starkregenereignissen und während der Schneeschmelze wasserführend ist. In einer Geländebesichtigung, wenige Tage nach den Hochwasserereignissen im Juni diesen Jahres, war der Graben nicht wasserführend. Er liegt in einer Mulde, die im westlichen Teil des Plangebiets beginnt und in nordöstlicher Richtung aus dem Plangebiet heraus führt. Außerhalb des Plangebiets verläuft er weiter Richtung Nordwesten bis zur Straße L 1261, wo er unter der Straße verrohrt weitergeführt wird. Östlich des Planungsgebietes befindet sich der Mündelbach, ein Gewässer II. Ordnung.

4.2.2 Beschreibung Grundwasser

Die gesamte Plangebietsfläche liegt in der hydrogeologischen Einheit der quartären Moränen- und Beckensedimente und ist somit ein Grundwasseringeleiter.

4.2.3 Bewertung

Das Plangebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

4.3 Schutzgut Klima und Luft

4.3.1 Beschreibung

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Übergang der klimatischen Wirkräume 39 (Seitentäler der Weihung bei Steinberg und Buch) und 40 (Hornbachtal mit Einzugsgebiet und Hangleite der Iller). Aufgrund der relativ ebenen Lage handelt es sich um ein Kaltluftentstehungsgebiet ohne direkten Siedlungsbezug (klimatischer Ergänzungsraum).

4.3.2 Bewertung

Das Schutzgut ist im Planungsgebiet von allgemeiner Bedeutung.

4.4 Schutzgut Arten und Biotope

4.4.1 Beschreibung

Das Plangebiet besteht zu etwa 2/3 aus Ackerflächen und zu 1/3 aus Grünland. Hinzu kommen noch ein Grasweg, ein Schotterweg und daran anschließend ein Trockengraben.

Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Direkt angrenzend befindet sich im Nordosten des Plangebiets eine Feldhecke, die ein nach §32 NatSchG geschütztes Biotop „Hecke im Gewann Breite südlich Beutelreusch“ mit der Nr. 176264258041 ist.

Östlich der Straße L1261 befindet sich das Teilgebiet Nr.3 „Hornbach-/Mündeltal“ des Landschaftsschutzgebiet „Illerkirchberg“. Der Schutzzweck des Teilgebiets beinhaltet:

- die Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Hornbach-/Mündeltales;
- die Erhaltung der reich strukturierten Hangbereiche mit Streuobstwiesen, Feldhecken und Feldgehölzen sowie des natürlichen Bachlaufs einschließlich der Ufervegetation im Talgrund;
- die Erhaltung der Landschaft als unverbauter Freiraum für die ortsnahe Erholung.

Vogelschutzgebiete gemäß EU-Richtlinie sind im Wirkungsumfeld (< 5,00 km) des Vorhabens nicht vorhanden. Nächstliegendes FFH Gebiet ist das Gebiet Nr. 7726 – 341 „Illertal“ in ca. 1,5 km Entfernung.

In den nördlich angrenzenden Ackerflächen ist mit potentiellen Brutstandorten der besonders geschützten Feldlerche zu rechnen. Das Plangebiet selbst ist aufgrund des geringen Kulissenabstandes (bestehende Bebauung) nicht als Brutstandort geeignet.

4.4.2 Bewertung

Die Plangebietsfläche ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut. Eine detaillierte Bewertung erfolgt in Abschnitt 10 „Eingriffs- / Ausgleichbilanz und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“.

4.4.3 Besonderer Artenschutz

Ein naturschutzfachliches Gutachten zur artenschutzrechtlichen Überprüfung hinsichtlich möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wurde erstellt und liegt den Unterlagen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung bei. Die Inhalte des Artenschutzgutachtens werden im Lauf des weiteren Verfahrens in den Umweltbericht zusammenfassend eingearbeitet.

4.5 Schutzgut Landschaftsbild, Erlebnisqualität und Erholung

4.5.1 Beschreibung

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und liegen nördlich angrenzend an das bestehende Interkommunale Gewerbegebiet Gassenäcker. Visuell strukturiert wird das Plangebiet zum einen durch den Schotterweg mit dem Trockengraben im westlichen Teil und durch die Abschirmung zur Straße durch eine Hecke am nordöstlichen Rand. Der Kleingarten im Osten des Plangebiets ist gepflegt und wird regelmäßig genutzt. Die örtliche Geländegestalt wird durch die Muldenlage des Trockengrabens bestimmt. Der Ortsteil Steinberg liegt etwa 0,5 km westlich des Plangebiets und ist über einen Feldweg direkt mit dem Plangebiet verbunden. Im Norden des Plangebiets schließen sich weitere geringstrukturierte landwirtschaftliche Flächen an.

Besondere Erholungseinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden

4.5.2 Bewertung

Das Hügelland der unteren Riß ist von allgemeiner Bedeutung als Erholungsraum. Die landwirtschaftlichen Flächen des Plangebiets werden primär als Durchgang zum reizvolleren Landschaftsschutzgebiet Illerkirchberg von Spaziergängern aus dem Ortsteil Steinberg genutzt. Die Flächen bieten jedoch keine besonderen Reize für die Erholungsuchenden, da das bestehende Gewerbegebiet die Eignung hierfür erheblich einschränkt.

Das Plangebiet ist daher nur von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

4.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmale und andere schützenswerte Kulturgüter im Plangebiet oder in unmittelbarer Umgebung sind nicht bekannt oder werden nicht beeinträchtigt.

4.7 Schutzgut Mensch

Hinsichtlich des Lärmschutzes bestehen in der Umgebung des Plangebiets die allgemein üblichen Schutzansprüche, da im bestehenden Gewerbegebiet auch Wohnbebauungen vorhanden sind.

5. Umweltprognose bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild

In die Umweltprognose fließen ausschließlich Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes ein. Die quantitative Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffs erfolgt gemäß Ökokontoverordnung in Abschnitt 10. (S. hierzu auch Anlage 2 – Darstellung des Eingriffs).

5.1 Auswirkung auf den Bodenhaushalt

Baubedingt

- Minderung der ökologischen Bodenfunktionen durch Verdichtungen und Profilmulden während der Bautätigkeit,
- Beseitigung des biotischen Ertragspotentials auf den versiegelten und teilversiegelten Flächen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

- Begrenzung der überbaubaren Flächen
- Oberbodensicherung und Wiederverwendung

Eingriffe in den Bodenhaushalt sind unvermeidbar und bedürfen eines Ausgleichs bzw. einer Kompensation.

5.2 Auswirkung auf den Wasserhaushalt

Baubedingt

- Erhöhter Oberflächenabfluss durch Versiegelung
- Verringerte Grundwasserneubildungsrate

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

- Verbesserung des Wasserhaushalts durch Retention und Versickerung des unverschmutzten bzw. gering verschmutzten Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der Grundwasserschutzanforderungen

Eingriffe in den Wasserhaushalt werden durch die festgesetzten Maßnahmen unter die Erheblichkeitsschwelle gesenkt.

5.3 Auswirkung auf den Klimahaushalt

Baubedingt

- Wärmebelastung durch harte Fassaden und Versiegelung
- Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten

Betriebsbedingt

- Emissionen von Wärme und Luftverunreinigungen aus Verkehr und Heizung

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

- Begrenzung der Bodenversiegelung
- Grünflächen und Pflanzgebote mit klimatischer Ausgleichswirkung

Die Wärmebelastung und der Verlust des Kaltluftentstehungsgebietes sind angesichts des umfangreichen Flächendargebots der Umgebung für das Lokalklima unerheblich.

5.4 Auswirkung auf Arten und Biotope

Baubedingt

- Dauerhafter Verlust von landwirtschaftlichen Flächen

Betriebsbedingt

- Störungen, insbesondere der Avifauna, in den benachbarten Flächen

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

- Grünflächen und Pflanzgebote auf den überbaubaren Grundstücksflächen

5.5 Auswirkung auf Landschaftsbild und Erholungsvorsorge

Das Planvorhaben bedingt eine Minderung der Erholungswirkung im Untersuchungsraum. Da diese aber als insgesamt gering bewertet wird, sind diese als unerheblich einzuschätzen.

5.6 Auswirkung auf Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind nicht betroffen. Die Reduzierung landwirtschaftlicher Produktionsflächen ist an dieser Stelle unerheblich.

5.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen

Baubedingt:

- Lärm-, Staub-, und Abgasemissionen während der Bauzeit

Lärmimmission durch Bautätigkeit sind ebenso wie zeitweise erhöhte Verkehrsbelastungen Bestandteil allgemeiner Siedlungstätigkeit und nicht als besondere Auswirkung zu werten.

6. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Bewirtschaftung der Fläche als Acker und Grünland wird fortgeführt.

7. Planungsalternativen

Aufgrund der verkehrsrechtlichen Vorgaben, der Kleinflächigkeit des Gebietes und der Nutzungsanforderung bestehen innerhalb des Plangebiets keine Alternativen.

8. Einschränkungen und Schwierigkeiten bei der Datenerfassung und Wirkungsprognose

Die vorliegenden Daten und die örtliche Verifizierung des aktuellen Zustands erlauben eine umfassende und tiefgreifende Beurteilung des Standortes. Die Wirkungsprognose zur Beurteilung der Vorhabenauswirkungen erscheint zum gegenwärtigen Kenntnisstand ausreichend sicher.

9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein Bedarf besonderer Überwachungsmaßnahmen (über die Überwachung der baurechtlichen Vorschriften und planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus) ist gegenwärtig nicht erkennbar. Die Fachbehörden informieren die Gemeinde, falls ein solcher in Zukunft erkennbar wird.

10. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Bewertung des Eingriffs in den Boden- und Wasserhaushalt, sowie das Schutzgut Arten und Biotope erfolgt gemäß Ökokontoverordnung (ÖKVO) vom 19. Dezember 2010.

Tabelle 1: Bewertung des Bestands

Wertgebendes Element	Bodenwertstufe	Biotoptyp Nr.	Ökopunkte je m ²	Fläche m ²	Ökopunkte
Acker	AW 2 FP 3 NB 2	37.10	Biotoptyp 4 Boden 9,33	21.000	279.930
Grünland	AW 2 FP 3 NB 2	33.60	Biotoptyp 6 Boden 9,33	10.000	153.300
Grasweg	AW 1 FP 2 NB 1	60.25	Biotoptyp 6 Boden 5,33	1.200	13.596
Schotterweg	AW 1 FP 1 NB 0	60.23	Biotoptyp 2 Boden 2,66	200	932
Trockengraben	AW 1 FP 1 NB 1	35.62	Biotoptyp 15 Boden 4	200	3.800
Summe				32.600	451.558

Tabelle 2: Bewertung nach Umsetzung des Vorhabens

Wertgebendes Element	Bodenwertstufe	Biotoptyp Nr.	Ökopunkte je m ²	Fläche m ²	Ökopunkte
Straßenbegleitgrün	AW 2 FP 3 NB 2	33.60 35.64	Biotoptyp 8 Boden 9,33	220	3813
Bäume im Straßenbegleitgrün		45.20	Bäume 8 x 80 (StU) 5 Stück		3200
Überbaubare Flächen – 80 %	AW 0 FP 0 NB 0	60.10	Biotoptyp 1 Boden 0	21.580	21.580
Grünflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Rasenflächen, Pflanzflächen, gestörte Bodenhorizonte durch Baumaßnahmen, GRZ 0,8	AW 2 FP 3 NB 2	60.50	Biotoptyp 4 Boden 9,33	5.410	72.115

Pflanzgebot: Anpflanzung eines Feldgehölzes mit autochtonen Arten	AW 2 FP 3 NB 2	41.10	Biotoptyp 14 Boden 9,33	2.860	66.724
Bäume im Pflanzgebot		45.20	Bäume 6 x 80 (StU) 8 Stück		3.840
Verkehrsflächen	AW 0 FP 0 NB 0	60.21	Biotoptyp 1 Boden 0	2.530	2.530
Summe Ökopunkte				32.600	173.802

Die Umsetzung des Vorhabens bedingt einen Ausgleichsbedarf in Höhe von (451.558 – 173.802) 277.756 Ökopunkten der außerhalb des Plangebiets bereitgestellt werden muss.

11. Ausgleichsmaßnahmen

Das Planvorhaben bedingt erhebliche und nachhaltige Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden können. Ergänzende Ausgleichsflächen mit einer Aufwertung von 277.756 Ökopunkten zur Kompensation des Eingriffs sind erforderlich.

Durch die Anlage eines Regenwasserretentionsbeckens im Plangebiets auf den Fl.St. mit den Nr. 265 und 266 kann ein Teil des Kompensationsbedarfs ausgeglichen werden. Das Regenwasserretentionsbecken ist dabei kleinflächig als dauerhaftes Stillgewässer durch Aufstauung zu errichten. Die Böschung ist standortgerecht und mit autochtonen Arten zu bepflanzen.

Die momentan als intensives Dauergrünland genutzten Flurstücke werden zudem durch die Ansaat einer Magerwiesenmischung und unter Beachtung geeigneter Bewirtschaftungsauflagen (zu Beginn der Maßnahme 3 Schnitte pro Jahr (Juni, August, Oktober), später mit zunehmender Artenvielfalt max. 1-2 Schnitte im Jahr (1. Schnitt frühestens im Juni) und der Verzicht auf Düngung und Biozideinsatz) in eine Magerwiese umgewandelt.

Aufgrund der Lage, im Norden des Plangebiets, steht die Ausgleichsmaßnahme im direkten räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsvorhaben. (S. hierzu auch Anlage 3 – planexterner Ausgleich)

Die Bewertung der geplanten Maßnahme ergibt nach der Ökokontoverordnung (ÖKVO) vom 19. Dezember 2010:

Bestand:

Wertgebendes Element	Bodenwertstufe	Biotoptyp Nr.	Ökopunkte je m ²	Fläche m ²	Ökopunkte
Intensiv genutztes Grünland Fl. St. 266 und 270	AW 2 FP 3 NB 2	33.60	Biotoptyp 6 Boden 9,33	12.856	197.082
Ackerflächen (Realnutzung Fl.St. 267 und 268 Teilflächen)	AW 2 FP 3 NB 2	37.10	Biotoptyp 4 Boden 9,33	3.615	48.188
Grasweg Fl.St. 275/8 Teilfläche	AW 1 FP 1 NB 1	60.25	Biotoptyp 6 Boden 4	174	1.740
Summe				16.645	247.010

Maßnahme:

Wertgebendes Element	Bodenwertstufe	Biotoptyp Nr.	Ökopunkte je m ²	Fläche m ²	Ökopunkte
Naturnaher Bereiche eines anthropogenen Stillgewässers	AW 4 FP 3 NB 2	13.80	Biotoptyp 30 Boden 12	678	28.476
Naturnahe Böschung	AW 2 FP 3 NB 2	34.50	Biotoptyp 19 Boden 9,33	596	16.885

Magerwiese mittlerer Standorte Nur eingeschränkte Abmagerung möglich	AW 2 FP 3 NB 2	33.43	Biotoptyp 18 Boden 9,33	15.371	420.089
Summe				16.645	465.450

Daraus ergibt sich eine Kompensationswirkung von $(419.337 - 247.010)$ 218.440 Ökopunkten.

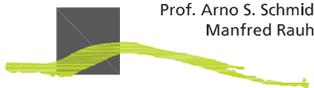
Es verbleibt ein Kompensationsbedarf in Höhe von $(277.756 - 218.440)$ 59.316 Ökopunkten, dessen Realisierungsort noch zu bestimmen ist.

Erweiterung B-Plan IG Gassenäcker
 Anlage 1 zum Umweltbericht - Bestandsplan

Entwurf

11.04.2016
 Manfred Rauh

M 1: 1000



Prof. Arno S. Schmid
 Manfred Rauh

Prof. Arno S. Schmid
 Manfred Rauh
 Landschaftsarchitekten GmbH
 Schützenstraße 32
 89231 Neu-Ulm
 Telefon 07 31/98 09 94-10
 Telefax 07 31/98 09 94-15
 info@schmid-rauh.de
 www.schmid-rauh.de

Legende					
	Acker	2,10 ha		Schotterweg	0,02 ha
	Grünland	1,00 ha		Böschung	0,02 ha
	Grasweg	0,12 ha		Geltungsbereich	3,26 ha

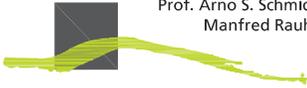


Erweiterung B-Plan IG Gassenäcker
 Anlage 2 zum Umweltbericht: Darstellung des Eingriffs

Entwurf

11.04.2016
 Manfred Rauh

M 1: 1000



Prof. Arno S. Schmid
 Manfred Rauh

Prof. Arno S. Schmid
 Manfred Rauh
 Landschaftsarchitekten GmbH
 Schützenstraße 32
 89231 Neu-Ulm

Telefon 07 31/98 09 94-10
 Telefax 07 31/98 09 94-15
 info@schmid-rauh.de
 www.schmid-rauh.de

Legende					
	Gewerbegebiet GRZ 0,8	2,70 ha		Verkehrsgrün	0,02 ha
	Verkehrsfläche	0,25 ha		Baumpflanzung	
	Pflanzgebot Ausgleichsfläche	0,29 ha		Geltungsbereich	3,26 ha

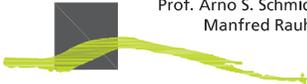


Erweiterung B-Plan IG Gassenäcker
 Anlage 3 zum Umweltbericht
 Planexterner Ausgleich

Entwurf

11.04.2016
 Manfred Rauh

M 1: 1000



Prof. Arno S. Schmid
 Manfred Rauh

Prof. Arno S. Schmid
 Manfred Rauh
 Landschaftsarchitekten GmbH
 Schützenstraße 32
 89231 Neu-Ulm
 Telefon 07 31/98 09 94-10
 Telefax 07 31/98 09 94-15
 info@schmid-rauh.de
 www.schmid-rauh.de

Legende

	Retentionsbecken	0,07 ha
	Naturnahe Böschung	0,06 ha
	Magerwiese	1,53 ha
	Geltungsbereich	1,66 ha

