

Sitzungsvorlage Gemeinderat Kaisersbach



KAISERSBACH
REMS · MURR · KREIS

Sitzung / Datum	Status	Behandlung	Sitzungsvorlage Nr./Jahr
27. Oktober 2022	öffentlich	Beschluss	73/2022
Bebauungsplan „Schillinghof-Südlich der Stauseestraße“: Vorstellung und Zustimmung der Abwägungsvorschläge der Verwaltung im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss			
Beschlussvorschlag			
<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Gemeinderat stimmt den im Zuge der Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgetragenen Anregungen nach Abwägung untereinander und gegeneinander entsprechend den vorliegenden Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu (Anlage 5, digital im Ratsinfos-System über www.kaisersbach.de). 2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Schillinghof-Südlich der Stauseestraße“ im Bereich der Stauseestraße im Ortsteil Schillinghof und der Satzung über örtliche Bauvorschriften mit Stand 11.10.2022 vom Büro Reschl Stadtentwicklung, sowie den Umweltbericht mit Verfahrensstand 10.10.22 vom Büro GöG (siehe Anlagen 1 bis 4, digital im Ratsinfos-System über www.kaisersbach.de). 3. Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften werden öffentlichen bekanntgegeben. 4. Den redaktionellen Änderungen gegenüber dem Auslegungsbeschluss gemäß Ziffer 2 dieser Vorlage wird zugestimmt. 			
Zuständiges Amt:		Sichtvermerke	
		BM	HL FL
Sachverhalt			
Vorgang <ul style="list-style-type: none"> • Aufstellungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 63/2021) 08.07.2021 • Ortsübliche Bekanntmachung 2021 • Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 07.03.2022 – 08.04.2022 • Frühzeitige Beteiligung der Behörden 07.03.2022 – 05.05.2022 • Auslegungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 52/2022) 21.07.2022 • Ortsübliche Bekanntmachung 08.2022 • Öffentliche Auslegung Beteiligung der Öffentlichkeit 29.08.2022 – 30.09.2022 • Öffentliche Auslegung Beteiligung der Behörden 29.08.2022 – 30.09.2022 			

Begründung

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet beinhaltet Teilflächen der Flurstücke 52/1, 52/2, 53, 53/1, 54/4, 54/5 und das Flurstück 54/3 Gemarkung Schillinghof und hat eine Größe von ca. 1,15 ha und liegt südlich der Stauseestraße. Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereiches ist aus der Plandarstellung des Bebauungsplans ersichtlich (Anlage 1).

Die Abgrenzung des Plangebiets hat sich zum Aufstellungsbeschluss vom 08.07.2021 vergrößert, da für den Umweltbericht mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz auch die Bestandsgebäude des Busunternehmens Eisemann miteinbezogen werden müssen.

Vorhandenes Planungsrecht

Im wirksamen Flächennutzungsplan der VVG Welzheim/Kaisersbach vom 24.03.1994 sind für diesen Bereich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der zukünftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert, da die geplanten Festsetzungen nicht aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden können. Für die Teiländerung wird am 29.11.2022 der Feststellungsbeschluss im gem. Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Welzheim/Kaisersbach gefasst. Somit ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet.

Frühzeitige Beteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form eines 4-wöchigen Aushangs der Planunterlagen mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung im Zeitraum vom 07.03.2022 bis 08.04.2022 durchgeführt.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden Stellungnahmen zum Bebauungsplanvorentwurf abgegeben, bewertet und in der Sitzung am 21.07.2022 vorgestellt und gebilligt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig im Zeitraum vom 07.03.2022 bis 05.05.2022 an der Planung beteiligt.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden Stellungnahmen zum Bebauungsplanvorentwurf abgegeben, bewertet und in der Sitzung am 21.07.2022 vorgestellt und gebilligt.

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Zu den Stellungnahmen, die der Abwägung als Grundlage dienen sollen, wurde von der Verwaltung Stellung genommen. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen, die aus Sicht der Verwaltung die bisherige Konzeption in den Grundzügen der Planung in Frage stellen und eine grundlegende Änderung bedingen würden.

Umweltbelange / Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht nach § 2a BauGB im Entwurf erstellt. Dieser ist der Sitzungsvorlage als Anlage 4 beigelegt.

Öffentliche Auslegung Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung mit dem Bebauungsplanentwurf und dem Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften sowie die Begründung mit Umweltbericht und wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer 4-wöchigen Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde der Planunterlagen mit Gelegenheit zur erneuten Äußerung und zur erneuten Erörterung der Planung im Zeitraum vom 29.08. – 30.09.2022 durchgeführt.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden keine Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben und bewertet.

Öffentliche Auslegung Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 29.08. – 30.09.2022 an der Planung beteiligt.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben und bewertet (sh. Anlage 5).

Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung

Zu den Stellungnahmen, die der Abwägung als Grundlage dienen sollen, wurde von der Verwaltung Stellung genommen. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen, die aus Sicht der Verwaltung die bisherige Konzeption in den Grundzügen der Planung in Frage stellen und eine grundlegende Änderung bedingen würden. Es wurden lediglich redaktionelle Änderungen im Planteil, den textlichen Festsetzungen und der Begründung vorgenommen, die nicht zu einer erneuten Auslage des Bebauungsplans führen. Daher empfiehlt die Verwaltung, den Satzungsbeschluss zu fassen.

Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

Zu Verwirklichung des Bebauungsplans soll zeitnah das Baugesuch eingereicht werden. Darüber hinaus finden vorab Ausgleichsmaßnahmen, wie im Umweltbericht beschrieben, statt.



MI	GBH FiH max 6,5 m
0,6	1,2
E	SD 25 - 30 °

GE	GBH FiH max 9,70m
0,8	1,0 - 1,2
E	FD 0 - 5 °

Planzeichenerklärung

Anordnung der Nutzungsschablone

Baugebiet	GBH (Höhenbeschränkung)
Grundfläche	Geschossfläche
Bauweise	Dachform/Dachneigung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (1,15 ha)

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)

GE
MI

Gewerbegebiet

Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung (max.)

0,6	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
EFH	Höhenlage der baulichen Anlage Erdgeschossfussbodenhöhe in Metern max. Gebäudehöhe
GBH	max. Firsthöhe
FiH	

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

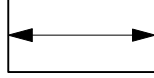
E
SD
FD

nur Einzelhäuser zulässig
Satteldach

Flachdach

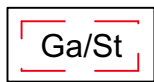
überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
Baulinie
nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§23 (1) BauNVO)

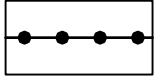


Stellung der baulichen Anlagen

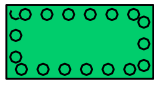
Fläche für Garagen/Stellplätze



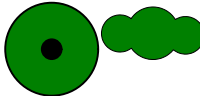
Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung



Private Grünfläche



Pflanzgebot hochstämmige Einzelbäume und Sträucher



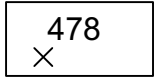
Pflanzbindung Einzelbäume



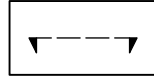
Außenbereichssatzung



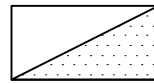
Höhenpunkte



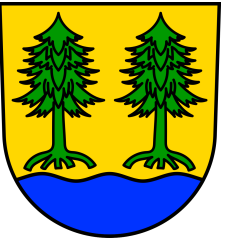
Einfahrtbereich



Sichtdreieck Tempo 50 km/h



Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Kaisersbach
Gemarkung Schillinghof



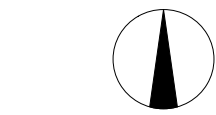
Flur 7 (Cronhütte)

Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften

"Südlich der Stauseestraße"

Lageplan

Gefertigt:
Stuttgart, den 11.10.2022



Maßstab 1:500

Reschl
Stadtentwicklung

(§9 (7) BauGB)

(§8 BauNVO)

(§6 BauNVO)

(§9 (1) Nr. 1 BauGB u. §16 (2) BauNVO)

(§9 (1) Nr. 1 BauGB u. §16 (3) BauNVO)

(§9 (1) Nr. 1 BauGB u. §16 (2) BauNVO)

(§9 (1) Nr. 1 BauGB u. §16 (2) BauNVO)

(§22 (2) BauNVO)

(§23 (1) BauNVO)

(§9 (1) Nr. 2 BauGB)

(§9 (1) Nr. 4 u 22 BauGB)

(§9 (1) Nr. 25a BauGB)

(§9 (1) Nr. 25a BauGB)

(§9 (1) Nr. 25b BauGB)

(§35 Abs. 6 BauGB)

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bebauungsplan *Schillinghof*

- *Südlich der Stauseestraße*

Umweltbericht

mit integrierter Eingriffs-und Ausgleichsbilanz

zum Satzungsbeschluss des B-Plan



Bebauungsplan

Schillinghof - Südlich der Stauseestraße

Umweltbericht

mit integrierter Eingriffs-und Ausgleichsbilanz

Stuttgart, Verfahrensstand 10. Oktober 2022

Auftraggeber: **Gemeinde Kaisersbach**
Dorfstraße 5
73667 Kaisersbach

Auftragnehmer: **GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten GmbH**
Dreifelderstraße 28
70599 Stuttgart
www.goeg.de

Projektleitung: Julia Poll (M.Sc. Agrarwissenschaften)

Bearbeitung: Julia Poll (M.Sc. Agrarwissenschaften)
Kathrin Weiner (Dipl.-Ing. (TU) Landschaftsarchitektur, Landschaftsarchitektin)
Dr. Nadja Reinhardt (M.Sc. Agrarwissenschaften)

Inhaltsverzeichnis

Allgemeinverständliche Zusammenfassung	9
1 Einleitung	11
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	11
1.2 Inhalte und Ziele des Bauleitplans	12
1.2.1 Standort und grundsätzliche Ziele des Bauleitplans	12
1.2.2 Art und Umfang der Planung	14
1.2.3 Bedarf an Grund und Boden	16
1.2.4 Wirkfaktoren des Vorhabens und voraussichtlicher Wirkungsbereich	17
1.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	18
1.3 Ziele des Umweltschutzes	18
1.3.1 Fachgesetze und untergesetzliche Normsetzungen	18
1.3.2 Übergeordnete Planungen	19
1.3.3 Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft	23
2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	26
2.1 Umweltbelang Fläche	26
2.1.1 Bestandserfassung (Basisszenario)	27
2.1.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	27
2.1.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen	28
2.1.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	28
2.2 Umweltbelang Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung	28
2.2.1 Bestandserfassung und -bewertung (Basisszenario)	28
2.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	29
2.2.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen	29
2.2.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	30
2.2.5 Beurteilung der Erheblichkeit	30
2.3 Umweltbelang Boden	30
2.3.1 Bestandserfassung und -bewertung (Basisszenario)	31
2.3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	33
2.3.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen	33
2.3.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	34
2.3.5 Beurteilung der Erheblichkeit	34
2.4 Umweltbelang Wasser	35
2.4.1 Bestandserfassung und -bewertung (Basisszenario)	35
2.4.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	36
2.4.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen	36
2.4.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	37
2.4.5 Beurteilung der Erheblichkeit	37

2.5	Umweltbelang Pflanzen/Biotope, Tiere und Biologische Vielfalt	37
2.5.1	Bestandserfassung und -bewertung (Basisszenario)	38
2.5.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	46
2.5.3	Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen	46
2.5.4	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	48
2.5.5	Beurteilung der Erheblichkeit	49
2.6	Umweltbelang Klima/Luft und Klimawandel	50
2.6.1	Bestandserfassung und -bewertung (Basisszenario)	50
2.6.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	51
2.6.3	Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen	51
2.6.4	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	52
2.6.5	Beurteilung der Erheblichkeit	52
2.7	Umweltbelang Landschaft	52
2.7.1	Bestandserfassung und -bewertung (Basisszenario)	52
2.7.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	53
2.7.3	Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen	54
2.7.4	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	54
2.7.5	Beurteilung der Erheblichkeit	54
2.8	Umweltbelang Kulturelles Erbe (Kulturgüter und sonstige Sachgüter)	54
2.8.1	Bestandserfassung und -bewertung (Basisszenario)	55
2.8.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	55
2.8.3	Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen	55
2.8.4	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	55
2.8.5	Beurteilung der Erheblichkeit	55
2.9	Beschreibung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	55
2.10	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiligen Auswirkungen (B-Plan interne Maßnahmen)	56
2.10.1	Maßnahmen zum Artenschutz	57
2.10.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	58
2.10.3	Zusammenfassende Darstellung der Maßnahmen	64
3	Eingriffs-Ausgleichsbilanz und Darstellung externer Kompensationsmaßnahmen	65
3.1	Unvermeidbare dauerhafte Beeinträchtigungen	65
3.2	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	65
3.2.1	Pflanzen / Biotope	65
3.2.2	Tiere	70
3.2.3	Boden	70
3.2.4	Wasser	75

3.2.5	Klima und Luft	76
3.2.6	Landschaftsbild und Erholung	76
3.2.7	Zusammenfassung Eingriffsbilanz B-Plangebiet	77
3.3	Externe Kompensationsmaßnahmen	77
3.3.1	Ausgleichsmaßnahme 1: Bodenverbesserung durch Auftrag von Oberboden auf externen landwirtschaftlichen Flächen (Bodenmanagement)	79
3.3.2	Ausgleichsmaßnahme 2: Entwicklung Magerwiese angrenzend an B-Plangebiet	81
3.3.3	Ausgleichsmaßnahme 3: Entwicklung Magerwiese Flst 684, Gewinn Hof und Kauzenacker, Gemeinde Alfdorf	85
3.3.4	Bilanzierung Eingriffsdefizit B-Plangebiet und externe Ausgleichsmaßnahmen	89
4	Zusätzliche Angaben:	90
4.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	90
4.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	90
4.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	90
5	Literatur und Quellen	92
5.1	Fachliteratur	92
5.2	Rechtsgrundlagen und Urteile	93
8.3	Projektspezifische Quellen	95
6	Anhang	96
6.1	Relevante Fachgesetze und untergesetzliche Regelungen, deren Zielaussagen sowie die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden	96
6.2	Pflanzliste	102

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage und Abgrenzung des B-Plangebiets	13
Abbildung 2:	kartographische Darstellung aus dem Bebauungsplan Schillinghof südlich der Stauseestraße (unmaßstäblich) Stand Juli 2022	14
Abbildung 3:	Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans (unmaßstäblich) (VERBAND REGION STUTTGART 2009)	19
Abbildung 4:	Auszug FNP VVG Welzheim – Kaisersbach, Stand 24.03.1994	21
Abbildung 5:	Teiländerung FNP, Planstand 22.02.2022, Verfahrensstand: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange im Juni 2022.	22
Abbildung 6:	Übersicht über die Schutzgebietskulisse	23
Abbildung 7:	Bodentypen im Plangebiet nach der Bodenkarte 1:50.000 (LGRB 2019)	32
Abbildung 8:	Darstellung der Biotoptypen im Bestand	41

Abbildung 9:	Kartographische Ergebnisse der Baumhöhlenkartierung im April 2019. Das gelbe Kreuz kennzeichnet die Lage des ermittelten Fledermausquartiers (entnommen aus Zeeb 2020)	44
Abbildung 10:	Standorte für Nistkästen, Büro Reschl Stadtentwicklung in Abstimmung mit Büro Zeeb und partner, 23.05.2022.	47
Abbildung 11:	Biotoptypen Bestand . Erfasst 15.06.2021. B-Planumgriff Stand Juli 2022.	66
Abbildung 12:	Biotoptypen Planung. Stand B-Plan Juli 2022.	68
Abbildung 12:	Boden Bestand. Jahr der Bestandsaufnahme Boden 2021.	72
Abbildung 13:	Boden Planung. Stand B-Plan Juli 2022.	74
Abbildung 14:	Lage externer Kompensationsmaßnahmen.	78
Abbildung 15:	Ausgleichsmaßnahme 1: Bodenmanagement	79
Abbildung 16:	Ausgleichsmaßnahme 2: Entwicklung Magerwiese, Lage am B-Plangebiet. Stand 04.07.2022	81
Abbildung 17:	Ausgleichsmaßnahme 3: Entwicklung Magerwiese Flst 684, Gewinn Hof und Kauzenacker, Gemeinde Alfdorf	85

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kriterien der Landschaftsbildbewertung (LfU 2005)	53
Tabelle 2:	Übersicht der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und dessen positive Wirkung auf die Umweltbelange	64
Tabelle 3:	Bewertung Bestand Biotoptypen	67
Tabelle 4:	Bewertung Planung Biotoptypen	69
Tabelle 5:	Funktionserfüllung bei bereits beeinträchtigten Böden	71
Tabelle 6:	Bewertung Bestand Boden	73
Tabelle 7:	Bewertung Planung Boden	75
Tabelle 8:	Zusammenfassung Eingriffsbilanz für den B-Plan <i>Schillinghof - Südlich der Stauseestraße</i> , Planungsstand 10.11.2021	77
Tabelle 9:	Bilanz externe Bodenmaßnahme	80
Tabelle 10:	Bewertung Entwicklung Magerwiese auf B-Plan angrenzenden Flächen (angeschnittene Flurstücke)	84
Tabelle 11:	Bewertung Entwicklung Magerwiese auf Flst. 684, Gemeinde Alfdorf, Gewinn Hof und Kauzenacker	88
Tabelle 12:	Bilanzierung Eingriffsdefizit und externe Ausgleichsmaßnahme	89

ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Kaisersbach stellt zur planerischen Unterstützung der Erweiterung des ortsansässigen Busunternehmens den Bebauungsplan Gewerbe- und Mischgebiet *Schillinghof - Südlich der Stauseestraße* auf. Der Geltungsbereich des geplanten B-Plans liegt in der Gemarkung Schillinghof, Flur 7, und umfasst ca. 1,15 ha.

Im Flächennutzungsplan ist das B-Plangebiet als Mischgebiet und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird in einem parallelen Verfahren geändert.

Im B-Plangebiet soll die vorhandene Situation des Busverkehrs im Umfeld des Firmensitzes geordnet werden. Die bisherige Bushalle und deren Erweiterung werden in einem Gewerbegebiet gefasst, die zugehörigen bestehenden und geplanten Wohn- und Bürogebäude der Firmeninhaber liegen im Mischgebiet. Dabei geht die beplante Fläche im Osten um ca. 50 m und Süden um ca. 28 m über die Grenzen der bestehenden Abrundungs- und Abgrenzungssatzung (1996) für den Weiler Schillinghof hinaus.

Der B-Plan wird im zweistufigen Verfahren erarbeitet. Hiernach sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege sowie die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird entsprechend der Planungstiefe und des Erkenntnisstands erstellt.

Der vorliegende Bericht informiert Planungsbeteiligte, beteiligten Behörden und die interessierte Öffentlichkeit über die Umweltauswirkungen des Vorhabens. Er dient als Abwägungsgrundlage für den Gemeinderat hinsichtlich der Umweltbelange. Darin werden zu jedem Umweltbelang Aussagen zu Bestand, Planung und den daraus resultierenden Konflikten getroffen. Es werden Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung bzw. zur Verminderung des Eingriffs gegeben.

Vermeidung / Minderung (siehe auch Kapitel 2.10), insbesondere:

- Artenschutzmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung, Nisthilfen),
- Pflanzbindung (Erhalt Einzelbäume) / Pflanzgebot, gärtnerische Gestaltung,
- Verwendung umwelt- & tierfreundlicher Beleuchtung, Vermeidung Kleintierfallen
- Niederschlagsmanagement,
- Allgemeiner Bodenschutz, fachgerechte Sicherung und Wiederverwendung von Oberboden, Bodenmanagement

Kompensation (extern gelegen, siehe Kapitel 3.3):

- extern gelegener Wiederauftrag von Oberboden zur Bodenverbesserung
- Entwicklung Magerwiese angrenzend an B-Plangebiet
- Entwicklung Magerwiese, Gewinn Hof und Kauzenäcker, Alldorf

Die Beeinträchtigungsintensität wird zum derzeitigen Planungs- und Erkenntnisstand wie folgt eingestuft (vgl. nachstehende Tabelle). In dieser Bewertung berücksichtigt sind die

empfohlenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aus Kapitel 2.10 sowie die o.g. und in Kapitel 3.3 beschriebenen extern gelegenen Maßnahmen.

Die Betrachtung zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- Ausgleichsbilanz erfolgte nach Ökokonto-VO des Landes BW. Unter Einbeziehung der externen Ausgleichsmaßnahmen ist die Bilanz ausgeglichen.

Umweltbelang	Einschätzung Eingriffserheblichkeit unter Einbeziehung planinterner, festgesetzter Maßnahmen und geplanter extern gelegener Maßnahmen	Weitere Maßnahmen erforderlich (zumeist extern gelegen)
Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung	keine erheblichen verbleibenden nachteiligen Auswirkungen	nein
Fläche	geringe Beeinträchtigung (Effizienz durch Nutzung vorhandener Gebäude)	nein
Boden	hohe Beeinträchtigung durch Bodenschutzkonzept und Bodenverbesserungsmaßnahme wird Eingriff auf ein techn. mögliches Maß reduziert, dennoch verbleiben nachteilige Auswirkungen	vertragliche Sicherung der Bodenverbesserungsmaßnahme
Wasser	geringe Beeinträchtigung, durch Konzept der Brauchwassernutzung und Versickerung keine erheblichen verbleibenden Auswirkungen	nein
Tiere	geringe bis mittlere Beeinträchtigung, vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (Nisthilfen), angepasste Beleuchtung	nein
Pflanzen/Biotope	mittlere Betroffenheit, (Wiedereingrünung mit gebietsheimischen Gehölzen)	Sicherung externe Ausgleichsmaßnahmen
Biologische Vielfalt	geringe bis mittlere Beeinträchtigung, (Wiedereingrünung, artenschutzmaßnahmen)	nein
Klima/Luft und Klimawandel	geringe bis mittlere Beeinträchtigung, (Wiederherstellung Eingrünung mit Gehölzen, Photovoltaik) keine erheblichen verbleibenden Auswirkungen	nein
Landschaft	mittlere Beeinträchtigung, mit Wiederherstellung Eingrünung und Erhalt Einzelbäume gemäß Lageplan keine erheblichen verbleibenden Auswirkungen	nein
Kulturelles Erbe (Kulturgüter, Sachgüter)	aktuell keine Betroffenheit erkennbar	nein
Wechselwirkungen	Keine Beeinträchtigungen	nein
Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen	Nicht erkennbar	nein

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Kaisersbach plant die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) *Schillinghof - Südlich der Stauseestraße* im Ortsteil Schillinghof. Der Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat erfolgte am 08.07.2021

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Verfahren, in dessen Rahmen die Betrachtung der in der Abwägung relevanten Umweltbelange notwendig wird.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf die im Folgenden dargestellten relevanten Umweltbelange erfasst und bewertet:

1. Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung
2. Boden und Fläche,
3. Wasser,
4. Pflanzen / Biotop und Tiere, biologische Vielfalt,
5. Klima, Luft und Klimawandel,
6. Landschaft/ Stadtbild
7. Kulturelles Erbe (Kultur- und Sachgüter)

Die Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Punkten 1.- 7 werden bei den Umweltbelangen mitbetrachtet.

Im vorliegenden Fall wird der Umweltbericht durch eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie eine Maßnahmenkonzeption ergänzt. Sowohl die Umweltprüfung als auch die Eingriffsregelung benutzen den Begriff der *Erheblichkeit* zur Beurteilung der Notwendigkeit von kompensierenden Maßnahmen. Jedoch sind deren Maßstäbe an unterschiedliche Gesetze gebunden und damit nicht identisch. Die Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Umweltbericht richtet sich nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), die Bearbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) mit Verweis auf die Eingriffsregelung nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Für die überplante Fläche existiert derzeit kein rechtskräftiger B-Plan, jedoch für den nordwestlichen Teil, im Wesentlichen den mit Gebäuden bestandenen Teil, eine rechtskräftige Abrundungs- und Abgrenzungssatzung aus dem Jahre 1996. Diese Abrundungssatzung enthält Festsetzungen zu Maß einer baulichen Nutzung, Gebäudegrößen, Bauweisen und gestalterische Vorschriften. Bezüglich Bepflanzung werden zu ausgewählten Grundstücken (außerhalb dieses B-Planes Schillinghof-Südlich Stauseestraße) detaillierte Festsetzungen getroffen, ansonsten wird auf eine nähere Regelung für jedes Einzelbauvorhaben im Rahmen mit notwendigen Bauvorlagen verwiesen. Daher wird in vorliegendem Falle zur Bewertung der Umweltauswirkungen und bei den Betrachtungen zur Eingriffsregelung vom derzeitigen Zustand ausgegangen.

1.2 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Geplant ist eine Betriebserweiterung der Fa. Eisemann Richtung Südosten. Pläne hierzu liegen seit längerem vor, jedoch bedarf es eines Bebauungsplanes zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und um entsprechendes Baurecht zu schaffen. Dabei ist die Erweiterung einer Bushalle, der Neubau einer Waschanlage und eines Einfamilienhauses für den Betriebsnachfolger vorgesehen. Die geplante Erweiterung grenzt im Süden und im Osten unmittelbar an das Bestandsgelände an. Mit dem Vorhaben sollen die Arbeitsplätze vor Ort gesichert und die Wirtschaft mit der Entwicklung der Firma Eisemann Reisen als Mobilitätsdienstleister in der Region gefördert werden.

Geplant ist die Ausweisung einer Baufläche für Gewerbe auf ca. 0,52 ha, von Mischgebiet auf ca. 0,31 ha und Grünfläche auf 0,32 ha.

1.2.1 Standort und grundsätzliche Ziele des Bauleitplans

Das B-Plangebiet *Schillinghof - Südlich der Stauseestraße* befindet sich am südöstlichen Rand des Ortsteils Schillinghof der Gemeinde Kaisersbach im Welzheimer Wald. Naturräumlich betrachtet wird dieses Gebiet dem Naturraum Schurwald und Welzheimer Wald innerhalb der Großlandschaft Schwäbisches Keuper-Lias-Land zugeordnet.

Der B-Plan umfasst ca. 1,15 ha, wovon ca. 0,64 ha den südöstlichen Bereich außerhalb der Abrundungs- und Abgrenzungssatzung bilden. Ca. 0,51 ha liegen innerhalb der Abrundungs- und Abgrenzungssatzung und sind daher baurechtlich vergleichbar dem Innenbereich bebauter Ortslagen. Hier befinden sich die bestehenden baulichen Anlagen (Bushalle, Wohnhaus, versiegelter Innenhof etc. und tlw. die eingrünenden Gehölze. Die Flächen außerhalb dieser Abrundungssatzung sind landwirtschaftlich in Form von Acker- und Grünlandflächen genutzt. Von der Überplanung ist auch die bisherige Eingrünung (Bäume und Sträucher) betroffen.

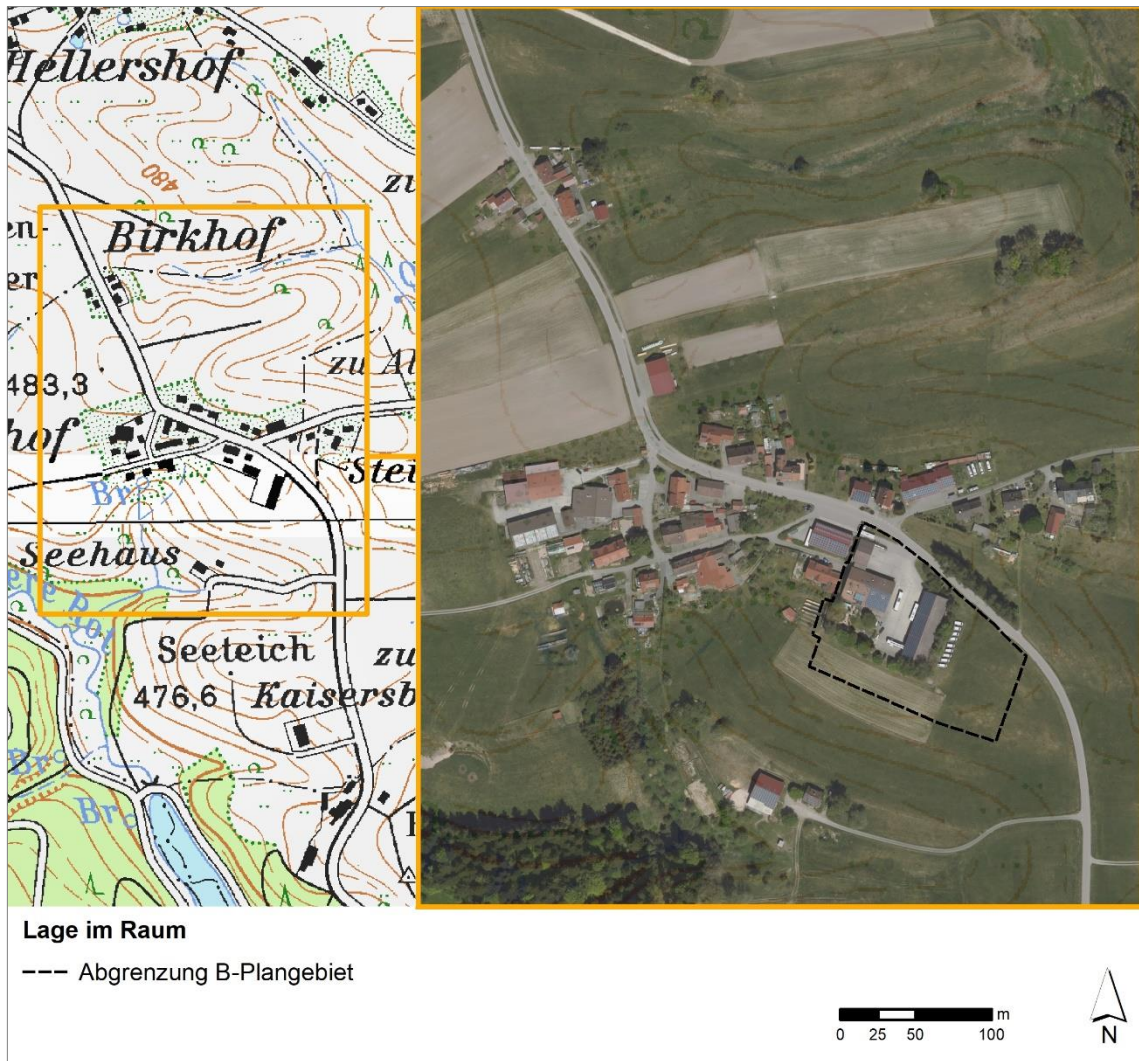


Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des B-Plangebiets

1.2.2 Art und Umfang der Planung

Die nachfolgenden Ausführungen zum Art und Umfang der Planung basieren auf dem Vorentwurf des B-Planes (Planteil und Textteil mit Begründung)(Stand: Oktober 2022).



Abbildung 2: kartographische Darstellung aus dem Bebauungsplan Schillinghof südlich der Stauseestraße (unmaßstäblich) Stand 11.10.2022

Art der Nutzung bzw. festgesetzte Flächen-nutzungen	Gewerbegebiet (GE), Mischgebiet (MI), private Grünflächen, Pflanzbindungen
Maß der Nutzung und Bauweise	<p>Hinweis: Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist durch Höhenlage der baulichen Anlage Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Metern, der maximale Gebäudehöhen (GBH) und maximale Firsthöhen (FiH) festgesetzt. Die Bezugshöhe (BZH) ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt.</p> <p>Mischgebiet MI GRZ: 0,6 GF: 1,2 GBH: FiHmax: 6,5 m Bauweise: nur Einzelhäuser (E) Dachform: Satteldach (SD): Dachneigung 25° - 30°</p> <p>Gewerbegebiet GE GRZ 0,8 GF: 1,0-1,2 m GBH FiHmax: 9,7 m</p>

	<p>Bauweise: nur Einzelhäuser (E) Dachform: Flachdächer (FD): Dachneigung 0 - 5°</p> <p>Überbaubare Grundstücksfläche Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Vorbauten und untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 Abs. 6 LBO, sowie Terrassen dürfen die Baugrenze max. 2 m überschreiten. Zisternen und hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Fahrradabstellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind in den im Lageplan gekennzeichneten Flächen zulässig.</p>
Verkehrerschließung	<p>Die Verkehrerschließung erfolgt über die Stauseestraße. Die Anbindung an den ÖPNV ist über die Bushaltestellen Kaisersbach Birkhof (unmittelbar angrenzend) und Vordersteinenberg / Hellershof Kreuzung (Entfernung ca. 1 km) südlich des Geltungsbereichs gegeben.</p>
Stellplätze, Garagen	<p>Oberirdische Stellplätze (St) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) in den dafür festgesetzten Flächen zulässig (St). Die Zulässigkeit von hochbaulich nicht in Erscheinung tretenden Fahrradabstellplätzen sowie von Parkplätzen für Menschen mit Behinderungen oder sonstigen sonderberechtigten Personengruppen bleibt hiervon unberührt.</p>
Leitungsrechte	
Grünkonzept	<p>Festsetzung von privaten Grünflächen mit dem Ziel der Wiederherstellung der Eingrünung des erweiterten Betriebsgeländes und einer Einbindung in das dörfliche Ortsbild Schillinghof (Grün entlang der Straße, private Gärten). Erhalt von Einzelbäumen auf dem Betriebsgelände. Schottergärten und Kunstrasenflächen sind unzulässig. Wiederverwertung kulturfähigen Bodens (Bodenmanagement).</p>
Abrissarbeiten	-
Störfallbetriebe	<p>In Schillinghof ist kein Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetrieb) bekannt. Der nächste Störfallbetrieb liegt ca. 5.000 m vom geplanten Vorhaben entfernt.</p>
Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen...	<p>Nach derzeitigem Planungsstand liegen keine konkreten Angaben vor. Daher werden allgemeine Annahmen zu einem Misch- und Gewerbegebiet (Wohnen und Busbetrieb) zugrunde gelegt. Baubedingt ist mit erhöhten Schallemissionen, Staubentwicklung von der Baustelle und deren Zufahrten sowie durch Licht bei Bautätigkeit in Abend- und Nachtstunden zu rechnen. Anlage- und betriebsbedingt ist bei einem Misch- und Gewerbegebiet mit Emissionen (Geräusche, Abgase) aus Heizanlagen PKW- und KOM-Verkehr (Kraftomnibusse KOM) zu rechnen. Dabei werden die Emissionen insgesamt nicht wesentlich höher, sondern bündeln sich auf dem Betriebshof im Vergleich zum aktuellen Stand, dem Abstellen der Busse in der weiteren Ortslage. Emissionen von Licht resultieren nur zu einem geringen Teil aus der innergebäudlichen Beleuchtung, vielmehr durch Straßenbeleuchtung und Anstrahlen von Gebäuden / Hinweisschildern nachts. Aus den Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs leiten sich keine besonderen Anforderungen an den baulichen Schallschutz ab.</p>
... sowie deren Vermeidung	<p>Bauzeitige Emissionen können durch die Befeuchtung der Fahrwege und das Besprühen von staubentwickelnden Materialien bei</p>

	Schüttprozessen minimiert werden. Durch eine zeitliche Steuerung der Durchführung sehr lauter Tätigkeiten sowie von Rammungen o.ä. auf außerhalb der Nachtruhe können Beeinträchtigungen angrenzender Wohngebiete minimiert werden.
Abfälle und Abwässer sowie deren Beseitigung und Verwertung	Es liegen keine konkreten Angaben zu erzeugten Abfällen und Abwässern, sowie zur Beseitigung und Verwertung vor.
Entwässerungskonzept	Niederschlagswasser soll für die Waschanlage genutzt werden. Darüber hinaus soll eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich im Plangebiet erfolgen, sofern die örtlichen Gegebenheiten dies ermöglichen. Anfallendes Oberflächenwasser der Dachflächen ist mittels Zisterne als Brauchwasser zu sammeln. Das Restwasser bzw. Niederschlag aus Starkregenereignissen wird zur Versickerung geleitet. Die Versickerung auf dem Grundstück soll mit Mulden entlang der Stellplatzflächen erfolgen und über einen Notüberlauf zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers zum Entwässerungsgraben (OFW-Graben) verfügen. Das Schmutzwasser (verschmutztes Niederschlagswasser) wird in die Kleinkläranlage auf dem Flurstück 54/4 geleitet und dort biologisch gereinigt.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Auf Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig. Die gesetzlichen Verpflichtungen sind zu beachten.

1.2.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,15 ha. Die Verteilung ist in nachfolgender Flächenbilanz dargestellt:

Mischgebiet	0,31 ha	27,0 %
Gewerbegebiet	0,52 ha	45,2 %
private Grünfläche	0,32 ha	27,8 %
Geltungsbereich gesamt	1,15 ha	100%

Außerhalb des B-Plangebietes gelegene Flächen für Ausgleich und Ersatz werden notwendig (siehe Kap. 3.3).

Ausgleichsmaßnahme 1: Bodenverbesserung: auf ca. 3.500 m²

Ausgleichsmaßnahme 2: Entwicklung Magerwiese angrenzend an B-Plan 4.838 m²

Ausgleichsmaßnahme 3: Entwicklung Magerwiese Flst. 684 2.981 m²

1.2.4 Wirkfaktoren des Vorhabens und voraussichtlicher Wirkungsbereich

Nachfolgend werden die zu erwartenden Wirkfaktoren, die bei Umsetzung des B-Plans wirken, zusammenfassend dargestellt.

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und deren Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Infrastrukturen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme). Dazu zählen folgende Wirkfaktoren:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden, Bodenverdichtung
- Lärm- / Staub- und Schadstoffemissionen (z.B. durch Lärm und Abgase von Baustellenfahrzeugen und Bautätigkeit, Beleuchtung bei Nacharbeit, Staubentwicklung bei trockener Witterung, ggf. Abbruch bestehender Gebäudeteile)
- Gefahr von Havarien, Unfällen

Anlagebedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme durch Gebäude,
- Nutzungsumwandlung, Verlust von landwirtschaftlicher Fläche, Schaffung von Gewerbefläche
- Verlust (naturnahen) Lebensraumes für Flora / Fauna
- Verkleinerung von Landschaftsbildräumen sowie von Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen
- Veränderung Wasserhaushalt (veränderter Oberflächenabfluss, veränderte Sickerwasserführung, ggf. Reduzierung Grundwasserneubildung durch Versiegelung, Brauchwassernutzung und Abfluss in Kanalisation, ggf. erhöhter Niederschlagsabfluss in nächstgelegenen Vorfluter)
- Veränderung der Sichtbeziehungen

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus und wirken für die Dauer des Betriebes.

- Schadstoffimmissionen durch Bündelung KfZ-Verkehr, Zunahme von Geräuschen
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Gewerbeverkehr
- Reduzierung parkender Busse innerhalb der Ortslage Schillinghof durch Bündelung auf erweitertem Betriebshof

Voraussichtlicher Wirkbereich des Vorhabens

In den angrenzenden Bereichen sind Wirkungen durch die Realisierung des B-Planes nicht auszuschließen.

1.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die geplante Vergrößerung der Fahrzeughalle bindet das bestehende Gebäude ein und ist daher räumlich definiert. Ebenso bleibt das bestehende Wohnhaus erhalten und das geplante Wohnhaus für den Firmennachfolger wird im westlichen Teil südlich des bestehenden Wohngebäudes funktional untergebracht. Bei Abstände zwischen den Gebäuden bzw. zu Zufahrten sind Wenderadien der Busse zu beachten. Die Lage der Waschstraße sowie die Mitarbeiter- / Gästeparkplätze wurden in größtmöglicher Nähe zur erweiterten Bushalle angeordnet um Arbeitsabläufe und Fahrwege so effektive und kurz wie möglich zu halten.

1.3 Ziele des Umweltschutzes

Bei Planungen sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, zu beachten.

Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen rein inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der übergeordneten Planungen und das bestehende Planungsrecht über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben. Dargestellt werden übergeordnete Raum- und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft geben Restriktionen für ihre Nutzung vor bzw. können bestimmte Nutzungen ganz ausschließen. Auch diese sind entsprechend nachfolgend zu berücksichtigen.

1.3.1 Fachgesetze und untergesetzliche Normsetzungen

Die zu beachtenden Fachgesetze sind bezogen auf die nach BauGB zu betrachtenden Umweltbelange im Anhang 1 genannt und werden bei der Betrachtung der einzelnen Umweltbelange berücksichtigt. Diese Vorgaben werden eingehalten. Bei vorliegendem Vorhaben waren speziell zu prüfen:

- Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Schutz von Boden nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG), Baugesetzbuch (BauGB), DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial

Erfordernisse hieraus ergeben sich für weitere Gutachten:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Zeeb & Partner 2020)
- Bodenschutzkonzept (GÖG 2022)

Zur Änderung der LSG-Verordnung wurde eine Antragstellung mit Begründung durch die Gemeinde notwendig.

1.3.2 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

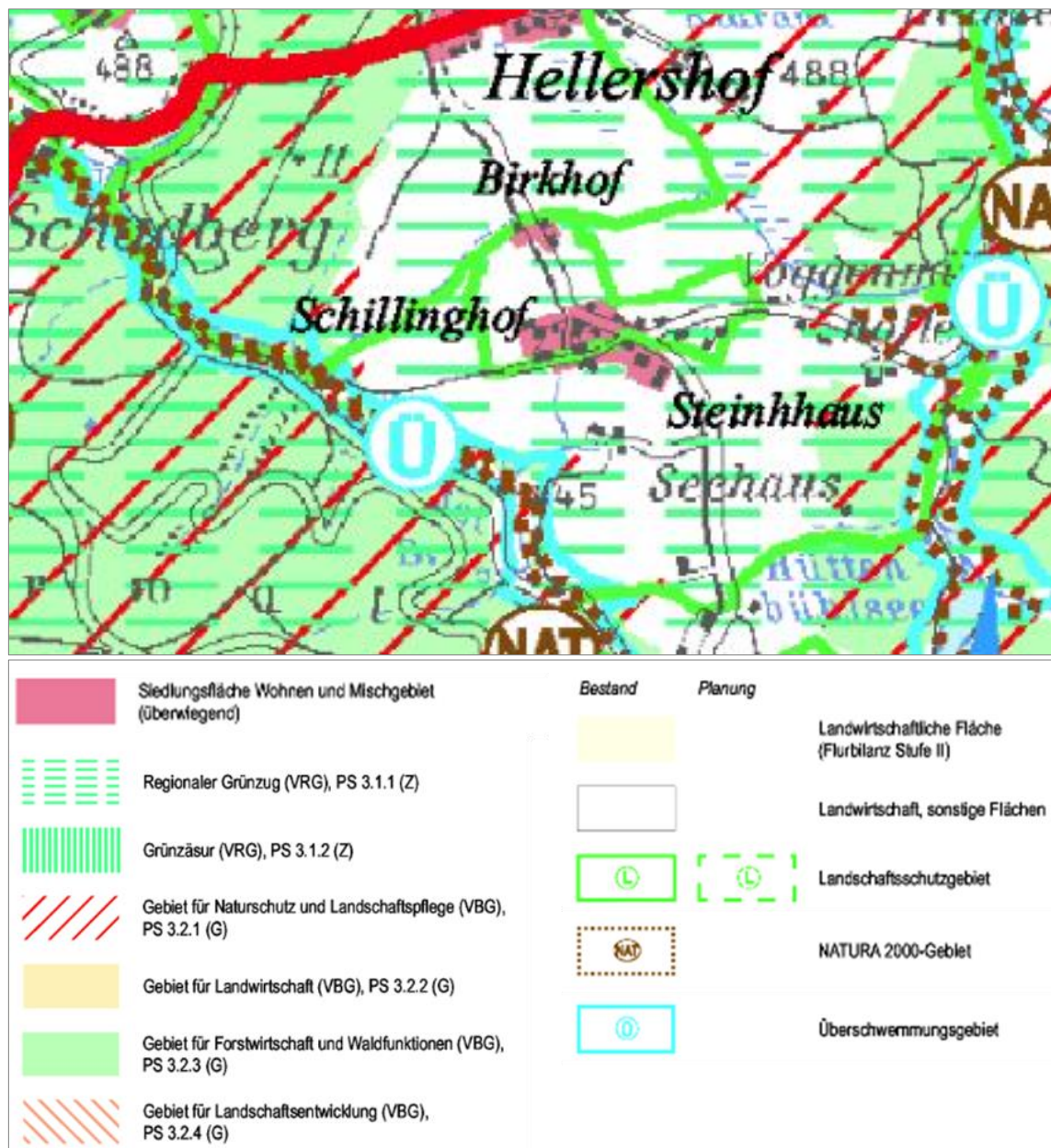


Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans (unmaßstäblich) (VERBAND REGION STUTTART 2009)

Der Regionalplan der Region Stuttgart (VERBAND REGION STUTTGART 2009) weist die Gemeinde Kaisersbach und den Ortsteil Schillinghof als ländlichen Raum im engeren Sinne gemäß Landesentwicklungsplan 2002 aus (PS 2.1.3). Sie liegt im Nahbereich des Mittelbereichs Welzheim (ZU) und ist als Siedlung beschränkt auf Eigenentwicklung ausgewiesen. In den Gemeinden, beschränkt auf Eigenentwicklung nach PS 2.4.2 (Z) sind Wohnbauflächen sowie gewerbliche Bauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des „inneren Bedarfs“ zulässig.

Es wird mit Plansatz 2.4.0.8 (Z) eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar vorgegeben.

Der Ortsteil Schillinghof liegt im Regionalen Grünzug G20 "Welzheimer Wald von Kaisersbach über Welzheim bis Alfdorf" (Zu 3.1.1(Z)). Der Regionale Grünzug wird derzeit überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt. Als natürliche Eigenart und regional bedeutsame Ausgleichsfunktion des Grünzugs sind ein hoher Waldanteil, Waldfunktionen, Naherholung, Rottal mit Überflutungsbereichen, Wasserhaushalt, Grundwasserneubildung, Biotop und Biotopverbund, Naturschutz und Landschaftspflege und die Sicherung des Freiraumzusammenhangs genannt.

Einerseits werden die raumbezogenen Ziele und Grundsätze gebietsscharf – jedoch nicht parzellenscharf – dargestellt. Andererseits muss das Vorhaben konform zu den übergeordneten Planungen sein.

Nach PS 3.1.1 Abs. 3 enthalten die Regionalen Grünzüge vielerorts nachweislich bestandskräftige, genehmigte bauliche Anlagen, Vorhaben und Bebauungspläne im Außenbereich. Diese haben in den Regionalen Grünzügen im Einzelfall Bestandsschutz. Erweiterungen bestehender Firmenansiedlungen in Regionalen Grünzügen „sind im Rahmen der bisherigen Ausprägung, unter sorgfältiger Überprüfung und Beachtung landschaftlicher Einzelfaktoren, möglich. ... Die Erweiterung bestehender Anlagen ist völligen Neuansätzen und damit neuen Belastungen der Freiräume an anderer Stelle vorzuziehen.“ (VERBAND REGION STUTTGART 2009, Begründung zum Plansatz S.164)

Die Ortslage Schillinghof selbst liegt im Regionalen Grünzug, so dass am Standort selbst keine Alternativen außerhalb des Grünzuges existieren. Alternative Standorte stehen aktuell und in absehbarer Zeit in der Gemeinde Kaisersbach nicht zur Verfügung. Zudem wird versucht, durch Wiederherstellung der Eingrünung, durch kompakte Anordnung der Baukörper und Betriebsflächen die Firmenerweiterung in die Landschaft bestmöglich einzubetten, so dass weder Naherholung noch Landschaft dauerhaft erheblich beeinträchtigt werden.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte besteht ein Konkretisierungsspielraum der regionalplanerischen Vorgabe, so dass die Erweiterung keinen Widerspruch zur Festlegung des Regionalen Grünzuges an dieser Stelle darstellt. Die schlussendliche Beurteilung

erfolgt durch den Verband Region Stuttgart (VRS) und das Regierungspräsidium Stuttgart (RPS). Der Planungsausschuss des VRS teilt in seiner am 27.04.2022 beschlossenen Stellungnahme mit: „Der Planung stehen keine Ziele des Regionalplanes entgegen.“ Das RPS hat in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung (07.03.2022 – 05.05.2022) zum Ausdruck gebracht, dass „die vorliegende Planung aus raumordnerischen Gesichtspunkten mitgetragen werden“. Diese Planung wurde zwischen Vorentwurf und Entwurf konkretisiert, vor allem hinsichtlich Ausweisung Grünflächen, jedoch nicht wesentlich geändert.

Flächennutzungsplan

In der rechtskräftigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes von 1994 des VVG (vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft) Welzheim-Kaisersbach ist das B-Plangebiet für den bebauten Bereich als Mischgebiet, für den Firmenerweiterungsbereich als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.



Abbildung 4: Auszug FNP VVG Welzheim – Kaisersbach, Stand 24.03.1994

Die vorliegende Bauleitplanung ist zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht konform. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird nötig und in einem Parallelverfahren angestrebt. Die Änderung des FNP wurde mit dem Aufstellungsbeschluss der Teiländerung FNP im März 2022 und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Juni 2022 auf den Weg gebracht. Der Feststellungsbeschluss wird Ende November 2022 angestrebt.

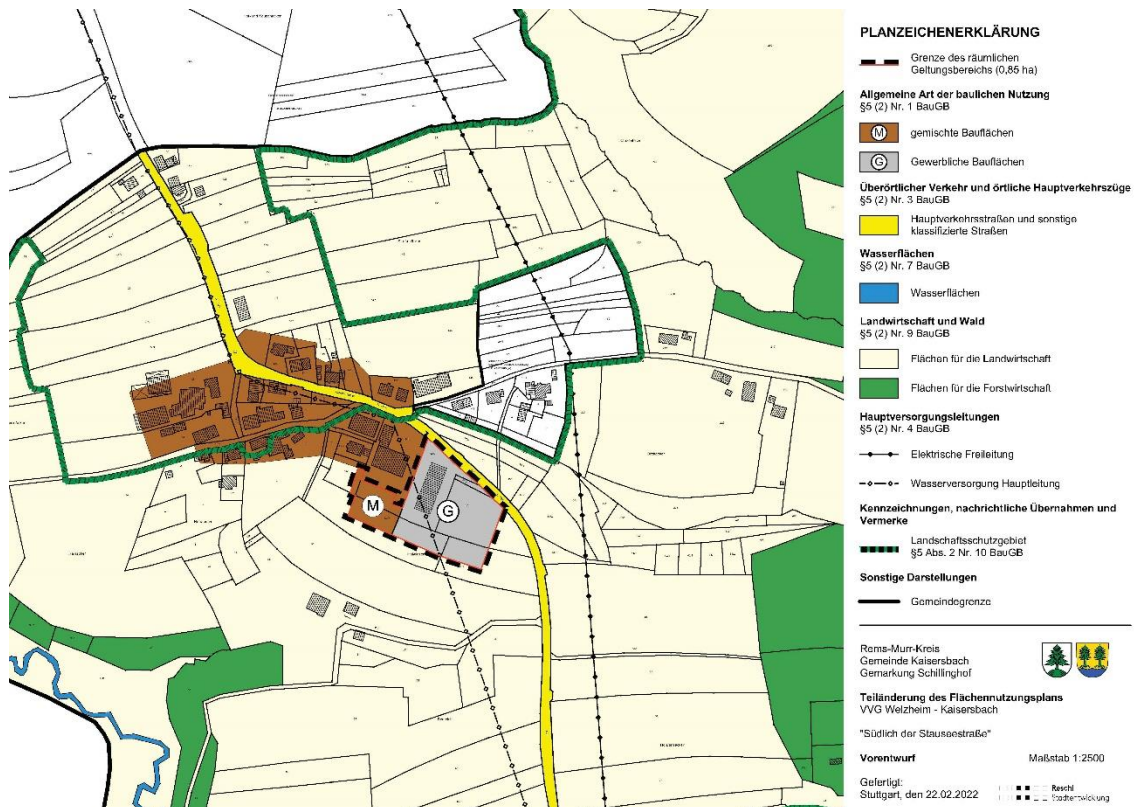


Abbildung 5: Teiländerung FNP, Planstand 22.02.2022, Verfahrensstand: Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange im Juni 2022 und unverändert Stand Feststellungsbeschluss Oktober 2022.

Biotopverbund (landesweit, regional, kommunal)

Es sind keine Such- und Kernräume sowie Kernflächen des regionalen sowie des landesweiten Biotopverbundes von der Planung betroffen.

Generalwildwegeplan

Es sind keine Korridore des Generalwildwegeplans von der Planung betroffen.

1.3.3 Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

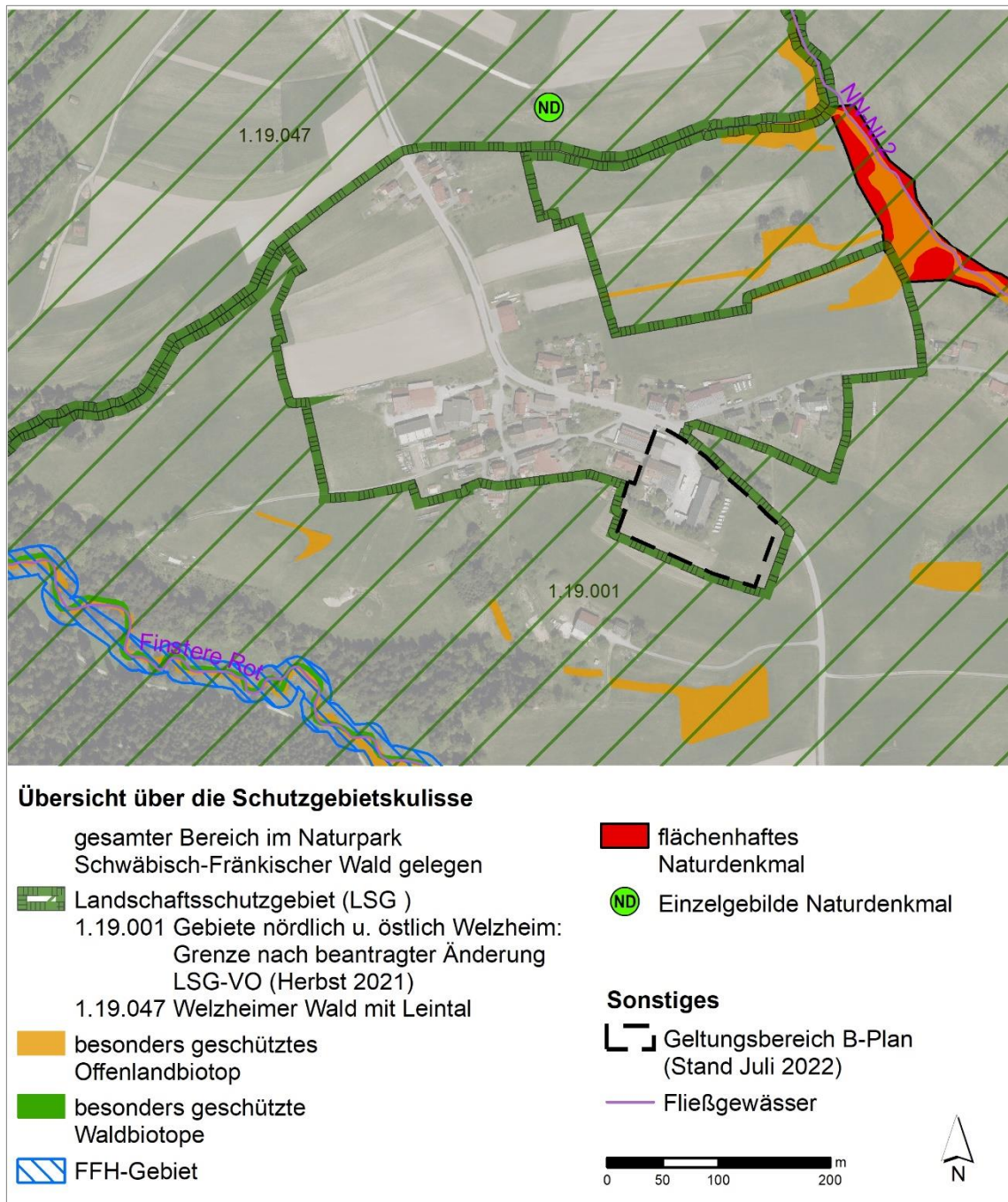


Abbildung 6: Übersicht über die Schutzgebietskulisse

Naturschutzrecht

Landschaftsschutzgebiete

Das B-Plangebiet hat randlich innerhalb des Schutzgebiets-Nr. 1.19.001 *Gebiete nördlich und östlich Welzheim* gelegen. Es erfolgte im Herbst 2021 ein Antrag auf Änderung der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung; das formale Verfahren hierzu wurde eingeleitet, die Beteiligung ist abgeschlossen, eine Bekanntmachung der Änderung der LSG-

Verordnung ist erfolgt. Seit 03.06.2022 ist diese Änderung der LSG-Verordnung rechtskräftig.

Naturpark

Die Siedlung Schillinghof liegt vollständig im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald (Schutzgebiets-Nr. 5). Schutzzweck eines Naturparks ist nach § 27 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Erholung, die Entwicklung eines nachhaltigen Tourismus, die Förderung einer nachhaltigen Regionalentwicklung sowie der Erhalt und die Weiterentwicklung der in den Naturparks geschützten Kulturlandschaften. Die Errichtung von baulichen Anlagen steht unter Erlaubnisvorbehalt; diese Erlaubnis gilt als erteilt, wenn diese nach anderen Vorschriften einer Gestattung bedarf und die zuständige Naturschutzbehörde dem zugestimmt hat (§ 4 Abs. 3 der Verordnung über Naturparks in Baden-Württemberg, V Schwäbisch-Fränkischer Wald). Dies würde in vorliegendem Falle vorliegen (B-Planverfahren).

Folgende Schutzgebiete sind nicht direkt von der Planung betroffen, befinden sich jedoch in der näheren Umgebung:

Europäische Schutzgebiete (Natura 2000)

Das nächstgelegene FFH-Gebiet Welzheimer Wald (Schutzgebiets-Nr. 7123341) liegt in ≥ 300 m Entfernung. Eine Betroffenheit ist nicht erkennbar.

Naturschutzgebiete

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet *Rottal zwischen Hüttenbühl und Buchengehren* (Schutzgebiets-Nr. 1.260) beginnt südlich des Ortsteils Hüttenbühl in ≥ 1 km Entfernung zum B-Plangebiet. Eine Betroffenheit ist nicht erkennbar.

Geschützte Biotope

Das nächstgelegene nach NatSchG und LWaldG geschützte Biotop *Feuchtbiotop südlich Schillinghof* (Biotop-Nr. 171241197195) liegt ≥ 100 m entfernt vom B-Plangebiet. Eine Betroffenheit ist nicht erkennbar.

Wasserrecht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht keine Betroffenheit nach Wasserrecht.

Forstrecht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht keine Betroffenheit nach Forstrecht.

Denkmalschutz

Kulturdenkmale und Grabungsschutz

Es erfolgten Anfragen zu möglicher Betroffenheit beim RP Stuttgart Ende Juni 2021 und Mitte September 2021, bisher ohne Rückmeldung. Auch gab es im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine diesbezüglichen Hinweise.

Sonstige Schutzobjekte

Geotope

Es sind keine Geotope von der Planung betroffen

Hinweise auf Arten des Artenschutzprogrammes (ASP)

es liegen keine Hinweise vor

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der einzelnen Umweltbelange (Basisszenario) sowie die Auswirkung der Planung auf diese basiert auf den projektspezifischen Planungsgrundlagen und Gutachten (vgl. Kapitel 4.1) sowie den Erfordernissen aus übergeordneten Zielvorgaben und Hinweisen zu Schutzobjekten (Kapitel 1.2.5).

Nach § 14 ff. BNatSchG bzw. § 14 ff. NatSchG BW in Verbindung mit den §§ 1 und 1a des BauGB sind unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch entsprechende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Der vorliegende Umweltbericht integriert die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach den Vorgaben des Naturschutzrechts in Kapitel 3.

Es werden Maßnahmen vorgesehen, um den Eingriff zu vermindern. Viele Maßnahmen wirken sich positiv auf mehrere Umweltbelange aus ('Huckepack-Verfahren').

Im Folgenden werden je Umweltbelang voraussichtliche Auswirkungen bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung dargestellt. Zur Bewertung des Eingriffs werden die Flächen vor und nach dem geplanten Eingriff bewertet. Als Ausgangssituation wird vom realen Ist-Zustand bzw. in rechtskräftig überplanten Bereichen vom bestehenden Planungsrecht ausgegangen. Teile des B-Plangebietes liegen im Bereich einer rechtskräftigen Abrundungssatzung. Diese hat jedoch keinen konkreten Vorgaben zu Art und Maß der Bebauung bzw. notwendigen Ausgleich bei Bebauung, daher wird vom realen Bestand ausgegangen. Die möglichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens werden in Kapitel 1.2.4 benannt. Für jeden Umweltbelang werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung benannt. Da diese wie oben ausgeführt häufig für mehrere Umweltbelange wirken, werden diese bei den einzelnen Umweltbelangen nur kurz benannt. Eine ausführliche Beschreibung der vorgeschlagenen Maßnahmen erfolgt im Kapitel 2.10.

2.1 Umweltbelang Fläche

Für den Umweltbelang Fläche erfolgt im Umweltbericht zunächst eine rein quantitative Betrachtung. Die qualitativen Aspekte des Umweltbelangs werden in den anderen Umweltbelangen mitberücksichtigt (z.B. Bodenqualität, Funktion im Wasserkreislauf etc.).

Im Bestand wird die vorhandene Nutzungsstruktur (Art der Flächennutzung und ggf. die Nutzungseffizienz) angegeben. Hierbei finden u.a. land- und forstwirtschaftliche Aspekte (z.B. Wirtschaftsfunktionen) Berücksichtigung. Der Umweltbelang Fläche kann, sofern bekannt und zielführend, anhand folgender Aspekte bewertet werden:

- Anteil der Flächenneuinanspruchnahme an quantitativem Kontingent für Siedlungs- und Verkehrsfläche der Kommune

- Anteil der versiegelten Fläche im Plangebiet
- Nutzungseffizienz (Nutzungsdichte) auf der Fläche im Bezug zu Dichtewerten (z.B. der Region)
- Funktionsräumliche Anbindung (ÖPNV, Erschließungsaufwand, Erreichbarkeit Versorgungseinrichtungen, Erreichbarkeit Erholungsflächen)
- Flächenbedarfsprognose der Kommune für Planungshorizont
- Baulandpotenzial im Innenbereich

2.1.1 Bestandserfassung (Basisszenario)

Bestand (Nutzungsstruktur, -effizienz)

Das B-Plangebiet umfasst den bisherigen Firmensitz des Busunternehmens mit Betriebsgebäuden und Wohnhaus des Firmeninhabers. Dieser Bereich ist stark versiegelt, jedoch im Sinne einer Flächennutzung effizient genutzt. Der Bereich für die Erweiterung ist aktuell nicht versiegelt, tlw. ist der Boden des angrenzenden Grünlands bereits durch Lagerung bzw. ruhenden Verkehr verdichtet. Die in den B-Plan einbezogene landwirtschaftliche Nutzfläche ist als Vorrangflur 2 eingestuft, jedoch unter Einbeziehung der Bewirtschaftungsmöglichkeiten (Wirtschaftsfunktionenkarte der LEL) werden sie seitens der LEL nur noch als Grenzfluren, also eher landbau-problematische Flächen eingestuft.

Bewertung

Die Nutzung angrenzend an die bestehende Bushalle als unbefestigte Park- und Lagerfläche ist eine ineffiziente Nutzung. Flächen sind durch die Nähe zu den Bestandsgebäuden zum Großteil bereits erschlossen. Eine Erweiterung des Busunternehmens am Standort ist flächensparender als eine Neuansiedlung an einem anderen Standort, da hier bestehende Gebäude weitergenutzt und lediglich erweitert werden. Bei einer kompakten Anordnung der Gebäude und sonstigen Betriebseinrichtungen unter Beachtung von Wenderadien, kann eine effiziente Flächennutzung erreicht werden. Für den Bereich der Wohngebäude ist für ein einheitliches Ortsbild eine dorfähnliche Struktur (Durchgrünung, Garten) und Bebauung wie im gesamten Weiler Schillinghof anzustreben.

2.1.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche des Geltungsbereiches weitgehend unversiegelt, wird jedoch weiterhin und sicherlich verstärkt für ruhenden Verkehr genutzt. Die unbefriedigende Parkierungssituation innerhalb der Ortschaft Schillinghof bleibt bestehen. Dessen städtebauliche Lösung muss früher oder später erfolgen. Eine Neuansiedlung an anderer Stelle wird nicht angestrebt und bietet sich auch nicht an.

2.1.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Die bestehende Bushalle wird ausgebaut, d.h. es erfolgt kein kompletter Neubau. Die Parkierungsflächen für Mitarbeiter und Gäste wurden auch in Abstimmung mit dem Verband Region Stuttgart und dem Regierungspräsidium näher an die Bushalle gelegt. Die Waschstraße grenzt an die Bushalle an. Damit wird eine Bündelung der Gebäude erreicht. Die Bushalle wird nicht höher als im Bestand, was sich positiv für die Einbindung in die Landschaft auswirkt.

Die Anbindung an den ÖPNV ist über die Bushaltestellen Kaisersbach Birkhof (unmittelbar angrenzend) und Vordersteinenberg / Hellershof Kreuzung (Entfernung ca. 1 km) südlich des Geltungsbereichs gegeben.

Der Erschließungsaufwand der geplanten Betriebserweiterung kann aufgrund des angrenzend bestehenden Erschließungssystems geringgehalten werden.

Es ist eine Eingrünung des Betriebsgeländes geplant. Entlang des geplanten Parkplatzes sowie entlang der südlichen Grenze ist Feldhecke mit einzelnen größeren Bäumen vorgesehen.

2.1.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Rahmen der Umsetzung des B-Plans entfallen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die bisher unbefestigten Busparkplätze werden in die geplante Busgarage verlagert. Es findet eine (Teil-)Versiegelung der Gebäudeflächen, Zufahrten und des Betriebsparkplatzes statt. Im Bereich des geplanten Einfamilienhauses (MI) beschränkt sich die Versiegelung auf das Gebäude, Garage und die Nebenflächen.

2.2 Umweltbelang Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Für den Umweltbelang Mensch ist die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziele das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Im Vordergrund der Betrachtungen stehen daher die Aspekte:

- Wohn-/ (Arbeits-)funktion
- Gesundheit und Wohlbefinden
- Arbeitsumfeld-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen

2.2.1 Bestandserfassung und-bewertung (Basisszenario)

Bestand und Vorbelastungen

Das B-Plangebiet erfüllt derzeit nur im südlichen und östlichen Bereich landwirtschaftliche Funktionen. Es besteht in diesem Bereich aus Ackerflächen und für den Futteranbau

genutzten Grünlandflächen. Die bisherige Betriebsfläche ist Firmensitz eines mittelständigen Unternehmens mit Arbeitsplätzen in einer ländlich geprägten Region. Zudem ist es Träger eines Teiles des regionalen ÖPNV:

Das Betriebsgelände wird durch einen Baum- und Gehölzstreifen von der freien Landschaft abgegrenzt und bildet einen ortstypischen Übergang.

Naherholungssuchende aus der angrenzenden Wohnbebauung frequentieren das B-Plangebiet nicht, da im überplanten Bereich keine landwirtschaftlichen Wege, Wander- und Radwege etc. vorhanden sind.

Bewertung

Für die angrenzenden Bewohner hat das Gelände eine untergeordnete Bedeutung.

Die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber der geplanten Umnutzung kann als gering eingestuft werden, da die Bebauung gleichartig fortsetzt und der Ortsrand gestaltet werden soll. Gegenüber einer Einschränkung der Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer ist die Fläche wenig empfindlich, da durch die geplante Erschließung keine Änderung des bestehenden Wegenetzes entsteht.

Wechselwirkungen

Eine zukünftig hohe Funktionserfüllung Arbeiten und Wohnen geht einher mit Neuversiegelung.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Gebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Das ungeordnete Parken der Busse in der Ortslage Schillinghof bleibt bestehen. Dies ist jedoch keine mittel- oder langfristige Lösung für den Fortbestand des Busunternehmens.

2.2.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Wirksame Maßnahmen zum Schutz der Anwohner vor den zu erwartenden baubedingten Emissionen sind in geringem Umfang vorstellbar. Bei langanhaltenden trocken-warmen Bedingungen können ggf. durch die Befeuchtung von Straßen und zu schüttendem Material Staubentwicklungen wirksam reduziert werden. Laute Arbeiten (z.B. Rammungen wenn nötig) sollten möglichst außerhalb von Mittagsruhe oder Feierabendzeiten erfolgen.

Da die Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes nicht in Richtung Ortsinneres vorgesehen ist und die Zufahrten auf das Betriebsgelände über bereits genutzte Einfahrten erfolgen werden, ergeben sich für die Anwohner durch die Erweiterung nur geringfügige Änderungen.

2.2.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Annahme der o.g. Hinweise zur Eingriffsminimierung verbleiben folgende Auswirkungen:

Für die Mitarbeiter und Kunden der Fa. Eisenmann durchweg positive Auswirkungen, da es aktuell einen Mangel Parkplätzen gibt.

baubedingt

Es wird baubedingt Emissionen (Lärm, ggf. Licht bei Bauarbeiten in Wintermonaten, Staub und Schadstoffe durch Baufahrzeuge und -geräte) geben. Insbesondere werden die direkt angrenzenden Grundstücke betroffen sein.

anlage- und betriebsbedingt

Der KfZ-Verkehr in und aus dem Betriebsgelände wird zunehmen. Allerdings parkte der Großteil dieses Verkehrs bereit jetzt innerhalb der Ortslage, nur eben nicht auf dem Betriebsgelände. Hier wird eine Besserung der Situation im ruhenden Verkehr zu erwarten sein. Aufgrund der niedrigen Ausgangsbelastung der Ortsdurchfahrt Schillinghof sind die Verkehrszunahmen hier zu relativieren und als eher gering einzustufen.

Wechselwirkungen

Keine außergewöhnlichen Wechselwirkungen erkennbar.

2.2.5 Beurteilung der Erheblichkeit

Für den Umweltbelang Mensch und seine Gesundheit verbleiben unter Einbeziehung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Der Verlust an Grünland und Ackerfläche (geringe Ackerzahl, kein großer Schlag) ist den bewirtschaftenden Landwirten kommuniziert, die Eigentümer der Flächen sind zum (Teil-)Verkauf bereit. Die Ausgleichsmaßnahme erhöht den Anteil an Grünland in etwa wieder auf das aktuelle Maß, die Ackerfläche geht verloren. Mit der Bodenverbesserungsmaßnahme wird voraussichtlich die vom selben Landwirt bewirtschaftete Ackerfläche aufgewertet. Die Schaffung neuen Wohnraumes (Einfamilienhaus), sowie verbesserter Arbeitsbedingungen (Erweiterung des Betriebsgeländes, neuer Mitarbeiter-/ Gästeparkplatz, Neuordnung des ruhenden Verkehrs) ist positiv für Mensch und menschliche Gesundheit zu bewerten.

2.3 Umweltbelang Boden

Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt. Zu nennen sind hier die

- Lebensgrundlage und der Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine

- Wasser- und Nährstoffkreisläufe (Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Sonderstandort für naturnahe Vegetation), seine
- Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine
- Grundwasserschutzfunktion und seine
- Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen.

Als Datengrundlage wurden die Bodendaten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Maßstab 1:50.000 (BK 50) GeoLA - Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme (LGRB 2019) sowie die Bodenschätzungsdaten vom LRA Rems-Murr-Kreis unter Berücksichtigung der aktuellen Bestandssituation verwendet.

Die Bewertung des Umweltbelangs Boden erfolgt nach der Ökokontoverordnung (ÖKVO) Baden-Württemberg. Zugrunde liegt eine fünfstufige Skala, die den Bodenfunktionen Werte von 0 (keine Funktionserfüllung) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) zuordnet. Aufgrund der anthropogenen Überprägung von Teilbereichen der Fläche ist eine Vorbelastung (Verdichtung) der Böden anzunehmen, weshalb die Böden entsprechend dem Grad ihrer Veränderung im Rahmen einer Einzelfallregelung einzustufen sind (LUBW 2012).

2.3.1 Bestandserfassung und -bewertung (Basisszenario)

Bestand und Vorbelastungen

Die Böden des Plangebietes werden als Grünland, Ackerfläche und Streuobstwiese genutzt.

Das Areal befindet sich gemäß der Geologischen Karte 1:50.000 für Baden-Württemberg (LGRB 2015) im Mittelkeuper. Der geologische Untergrund im Bereich des Plangebietes wird hauptsächlich aus Stubensandstein gebildet. Im Plangebiet selbst liegt die Löwenstein-Formation (kmLw) vor. Darüber befinden sich sandige bis sandig-lehmige Fließerde (Decklage) über Fließerde (Basislage).

Die vorherrschenden Böden (LGRB 2019) in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind Braunerden, z. T. podsolig, aus sandiger bis sandig-lehmiger Fließerde auf Stubensandstein (L214). Es handelt sich meist um mittel und mäßig tief entwickelte Braunerde, unter Wald häufig podsolig, stellenweise lessivierte Braunerde und Parabraunerde-Braunerde.

Die Bodenarten der Oberböden können aufgrund des hohen Sandgehalts den Schluff- und Lehmsanden sowie den sandigen Lehmen zugeordnet werden (Su3; Sl2–4; Ls3–4). Die Unterböden zeigen sich ebenfalls sandig in verschiedener Ausprägung und reichen von sandig-tonigem Lehm über sandigen Ton bis zu reinem Sand.

Der Steingehalt des Oberbodens schwankt zwischen 2 und 25 % mit Grus und kantigen Steinen (Gr-X2-3). Im Unterboden ist der Steingehalt mit zum Teil bis 75 % deutlich erhöht.

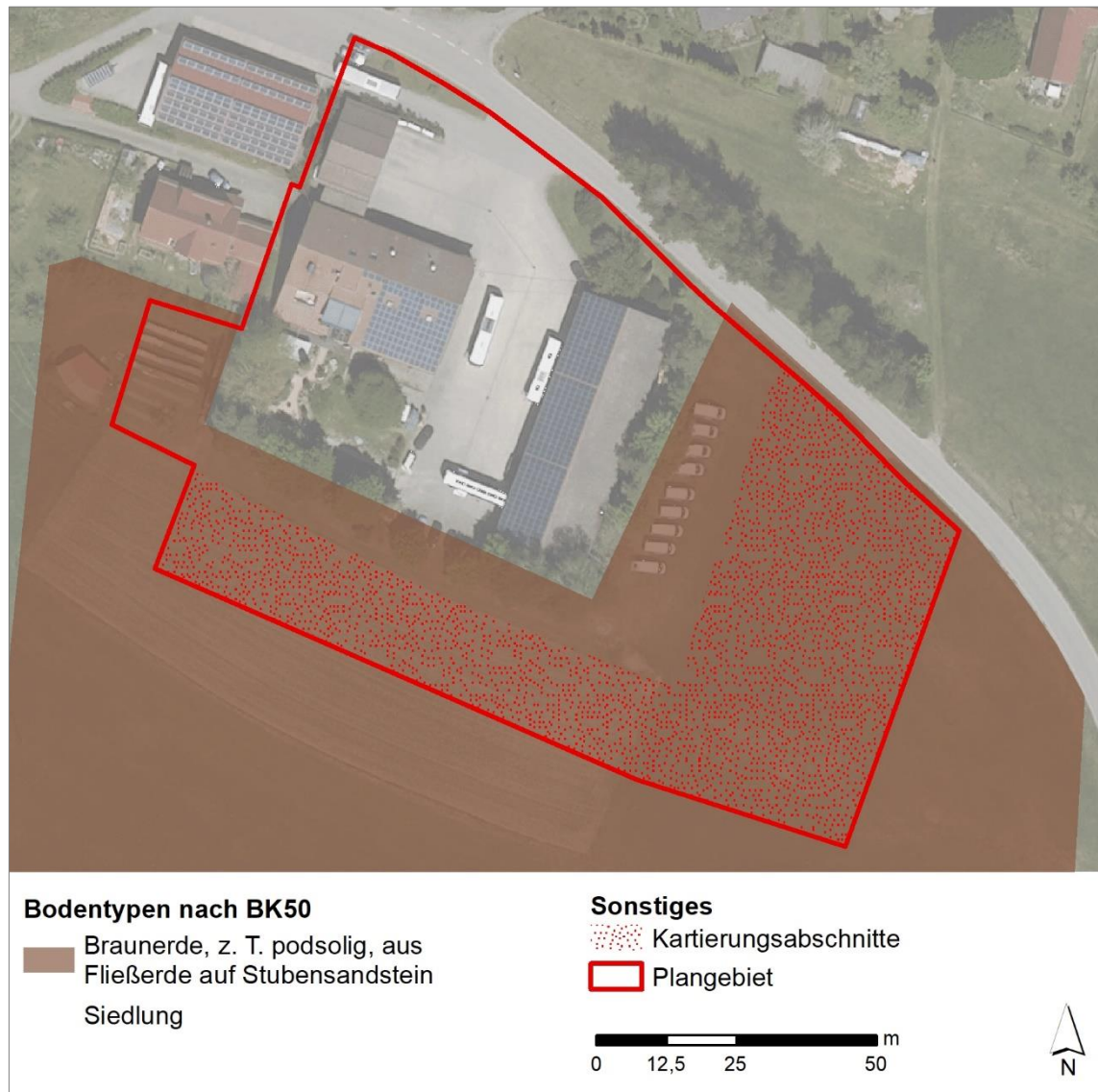


Abbildung 7: Bodentypen im Plangebiet nach der Bodenkarte 1:50.000 (LGRB 2019)

Die Bodenzahlen der originalen Bodenschätzungskarte weisen für das Plangebiet den Wert 40 auf. Das Klassenzeichen (IS4V) beschreibt einen lehmig-sandigen Verwitterungsboden in einem Zustand geringer Ertragsfähigkeit. Der Boden ist gekennzeichnet durch eine etwa 20 cm mächtige Krume, die sich von einem rohen Untergrund absetzt, der eine Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt.

Im Westen des Plangebietes befindet sich ein kleiner Teil, der mit Grünlandbodenschätzung bezeichnet ist (ISIIb2). Das Klassenzeichen beschreibt ebenfalls einen lehmigen bis stark lehmigen Sand mit einer etwa 20 cm mächtigen Krume, die sich von einem

rohen Untergrund absetzt, der eine Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt. Das Gebiet befindet sich in Klimastufe b, was ein Jahresmittel von 7 bis 8°C bezeichnet. Die Wasserstufe 2 zeigt gute Wasserverhältnisse ohne Gefahr einer Austrocknung.

Ein Teil des nördlichen Plangebietes befindet sich im Siedlungsgebiet und besitzt keine Bodenschätzung.

Im Bereich des unbefestigten Busparkplatzes, der unbefestigten Lagerfläche sowie in den Bereichen um die bestehende Halle weisen die Böden nutzungsbedingte Vorbelastungen wie z. B. Bodenverdichtungen durch Befahrung und Lagerung auf. Es liegen jedoch keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

Bewertung

Aufgrund der homogenen Bodenverhältnisse innerhalb des Plangebiets wird hier auf eine grafische Darstellung verzichtet. In Kapitel 3.2.3 werden die genauen Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen tabellarisch dargestellt. Die hier vorkommenden Braunerden weisen unter landwirtschaftlicher Nutzung eine mittlere Gesamtbewertung (2,17) der natürlichen Bodenfunktionen auf.

Nach den Informationen der Bodenkarte (LGRB 2019) ist die Erodierbarkeit der Böden als gering bis mittel eingestuft.

Die Böden weisen nach MURER (2009) eine geringe potentielle Verdichtungsempfindlichkeit auf.

Wechselwirkungen

Es bestehen vor allem Wechselwirkungen mit den Umweltbelangen Fläche, Wasser und Klima.

2.3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleiben die natürlichen Bodenfunktionen im B-Plangebiet erhalten.

2.3.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Im Zusammenhang mit § 9 (1) Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB) ist unter Bodenschutz ein möglichst sparsamer und schonender Umgang mit Boden zu verstehen. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen, da hierdurch ein dauerhafter Verlust / Teilverlust der natürlichen Bodenfunktionen eintritt. Zudem ist der Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB zu beachten.

Eine Reduzierung des Eingriffs ergibt sich durch den fachgerechten Abtrag des kulturfähigen Bodenmaterials. Dieser wird für Bodenverbesserungsmaßnahmen auf geeigneten Ackerflächen im Gemeindegebiet genutzt (Bodenschutzkonzept).

Die Festsetzung eines Bodenmanagements sowie einer Bodenkundliche Baubegleitung für die Bodenarbeiten im Bebauungsplan wird empfohlen. Aufgrund des Bodenmanagements und der Bodenkundlichen Baubegleitung in der Bauphase können baubedingte Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (z. B. Verdichtung, Erosion) vermieden werden. Temporär in Anspruch genommene Flächen (z. B. BE-Flächen) werden fachgerecht wiederhergestellt oder rekultiviert.

Im Randbereich für die spätere Eingrünung können die natürlichen Bodenverhältnisse erhalten werden.

Ein Schadstoffeintrag durch Baumaßnahmen wird unter Berücksichtigung eines sachgerechten Umgangs mit Gefahrstoffen und der Einhaltung der hierfür geltenden Vorschriften weitgehend ausgeschlossen.

2.3.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Annahme der o.g. Hinweise zur Eingriffsminimierung verbleiben folgende Auswirkungen:

Baubedingt

Schadstoff- und Staubimmissionen, Verdichtungen, Erosion, Gefahr von Havarien der Baumaschinen während der Bauzeit.

Anlage- und betriebsbedingt

Ein grundsätzlicher Konflikt beim Umweltbelang Boden ist die (Teil-)Versiegelung bzw. Verdichtung und Umlagerung von Bodenmaterial durch die geplante Bebauung, da hierdurch ein dauerhafter Verlust / Teilverlust von Bodenfunktionen eintritt.

Durch KfZ-Verkehr, Heizanlagen, ggf. auch durch Streuen und Salz im Winter kann es zu vermehrten Stoffeinträgen und weiterer anthropogener Überprägung der Böden kommen.

Wechselwirkungen

Es bestehen Wechselwirkungen mit den Umweltbelangen Arten und Biotope (Lebensraum), Wasser (Aufnahme des Niederschlags) und Klima (ausgleichende Wirkung vegetationsbestandener Flächen) sowie insbesondere mit dem Umweltbelang Fläche (Versiegelung).

2.3.5 Beurteilung der Erheblichkeit

Für den Umweltbelang Boden verbleiben unter Einbeziehung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dennoch nachteilige Umweltauswirkungen.

2.4 Umweltbelang Wasser

Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Zunächst sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Als Schutzziele sind die

- Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie
- die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Wesentliche und bewertungsrelevante Funktionen zum Umweltbelang Wasser sind:

- Bestandteil im Wasserkreislauf (durch Verdunstung, Versickerung und Abfluss von Niederschlagswasser),
- Wasserqualität
- Ausprägung von Oberflächengewässern auch im Hinblick als Lebensraum für Flora und Fauna (Naturnähe, Selbstreinigung von Gewässern, Gewässerstrukturgüte).
- Prinzipiell ist als Bewertungskriterium für den Belang Grundwasser die Durchlässigkeit der überdeckenden Schichten zu berücksichtigen, da hiervon im Wesentlichen folgende Funktionen abhängen:
- Grundwasserdargebot und
- Grundwasserneubildung.
- Für die Qualität des Grundwassers sind unter anderem die Eigenschaften der überdeckenden Schichten entscheidend, insbesondere ihre Wirksamkeit zur Rückhaltung von Schadstoffen.

2.4.1 Bestandserfassung und -bewertung (Basisszenario)

Bestand und Vorbelastungen

Oberflächenwasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im und in direkter Nähe des Plangebietes.

Das anfallende Regenwasser wird über die Flurstücks-Nr. 53/1, 54/2 und 54/4 zu einem Entwässerungsgraben (OFW-Graben) geleitet. Das Schmutzwasser wird in die Kleinkläranlage auf dem Flurstück 54/4 geleitet und dort biologisch gereinigt.

Grundwasser

Hydrogeologische Einheit Oberkeuper und oberer Mittelkeuper (GWL/GWG) (LUBW o. J.)¹. Präzisiert beschrieben liegt das Plangebiet innerhalb der Löwenstein-Formation (Stubensandstein) (kmLw) des Mittelkeupers (LGRB o. J.)². Diese wird als schichtig gegliederter Grundwasserleiter (GWL) beschrieben, wobei die Basis des GWL die untere

¹ Hydrogeologische Einheiten LUBW Kartenviewer; zuletzt abgerufen am 07.10.2021

² HK50 Hydrogeologische Einheiten LGRB Kartenviewer; zuletzt abgerufen am 07.10.2021

Begrenzung der jeweils wasserleitenden Schicht ist. Die GW-Gewinnbarkeit ist gering bis fehlend.

Bewertung

Nach LFU (2005) wird die Bedeutung der Löwenstein-Formation hinsichtlich der Durchlässigkeit der oberen grundwasserführenden hydrogeologischen Einheiten in C (mittel) eingestuft.

Zur Beurteilung der Grundwasserschutzfunktion wird ebenfalls die Bodenfunktion *Filter und Puffer für Schadstoffe* hinzugezogen. Diese weist für das Plangebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung (1,5) auf.

Wechselwirkungen

Die Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser – Grundwasser stehen im engen Zusammenhang mit den Auswirkungen auf den Boden. Die Versiegelung von Boden bedingt eine Verringerung der Versickerungsrate und Grundwasserneubildung, eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und eine Reduzierung der Pufferkapazität.

Der Wasserkreislauf mit seiner Verdunstung, Versickerung und Abfluss von Niederschlagswasser wirkt sich auf das Klima und den Bodenwasserhaushalt, dadurch auch indirekt auf Flora und Fauna sowie den Menschen aus.

2.4.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Weiternutzung der Flächen wie bisher (unbefestigte Lagerfläche sowie Grünland- und Ackernutzung) ist anzunehmen. Allerdings ist dies für den Fortbestand des Busunternehmens keine mittel- oder langfristige Lösung.

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Flächen sowie der Schutz vor Bodenerosion wären bei gleichbleibender Weiternutzung weiterhin gegeben.

Aufgrund des fortschreitenden Klimawandels kann es zu einer Änderung der Niederschlagsverhältnisse kommen. Schon jetzt sind die Sommer trockener als die Winter. Die Hauptniederschläge im Sommer verschieben sich auf lokale Starkregenereignisse und Gewitter (Überschwemmungsgefahr). Es kann durch andauernde stabile Großwetterlagen zu langanhaltender Trockenheit kommen. Diese führen zu einer Zunahme der Verdunstung welche die Wasserverfügbarkeit zusätzlich vermindert (FLAIG 2013). Im vegetationsarmen Winter nehmen die Niederschläge in Form von Regen zu, was ebenfalls zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und Überschwemmungsgefahr führen kann (LFU et al. 2011).

2.4.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Die Versiegelung bedingt eine Verringerung der (geringen) Versickerungsrate und eine Erhöhung des Oberflächenabflusses. Dem entgegen wirken Maßnahmen wie die Entwicklung einer Feldhecke entlang der östlichen und südlichen B-Plangrenzen. Ebenso

tragen die Nutzung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der Stellplätze sowie die gärtnerische Nutzung rund um das Einfamilienhaus zur Erhaltung eines Teiles des natürlichen Wasserkreislaufes (Boden – Transpiration) bei und dienen darüber hinaus dem klimatischen Ausgleich.

Im Rahmen des empfohlenen Bodenmanagements können baubedingte Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (z. B. Verdichtung, Erosion) vermieden werden.

Es sind Maßnahmen zur Vermeidung von Havarien und Stoffeinträgen zu treffen.

Niederschlagswasser soll für die Wachanlage genutzt werden. Darüber hinaus soll eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich im Plangebiet erfolgen, sofern die örtlichen Gegebenheiten dies ermöglichen. Anfallendes Oberflächenwasser der Dachflächen ist mittels Zisterne als Brauchwasser zu sammeln. Das „überschüssige“ Wasser bzw. Niederschlag aus Starkregenereignissen wird zur Versickerung geleitet. Die Versickerung auf dem Grundstück soll mit Mulden entlang der Stellplatzflächen erfolgen (Rigolenprinzip) und über einen Notüberlauf zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers zum Entwässerungsgraben (OFW-Graben) verfügen. Das Schmutzwasser (verschmutztes Niederschlagswasser) wird in die Kleinkläranlage auf dem Flurstück 54/4 geleitet und dort biologisch gereinigt. Eine Prüfung und ggf. notwendige Genehmigung erfolgt im Bauantragsverfahren.

2.4.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Niederschlagswasser im Gebiet wird entweder als Brauchwasser genutzt und kann damit wertvolles Trinkwasser sparen. Bzw. wird es im Gebiet versickert, soviel wie die natürlichen Bodenverhältnisse über eine Mulden-rigolen-Versickerung erlauben. Die Anordnung entlang der Stellplätze bedeutet, dass es im Untergrund der angrenzenden Gehölzhecke zur Verfügung steht, was zu begrüßen ist. Ein vorgesehener Notüberlauf kann trotz allem das Wasser schadlos in Richtung Vorfluter abführen.

2.4.5 Beurteilung der Erheblichkeit

Wenn die Planung umgesetzt wird, dann kann Niederschlagswasser genutzt oder im natürlichen Wasserkreislauf gehalten werden. Damit sind für das Schutzgut Wasser keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu konstatieren.

2.5 Umweltbelang Pflanzen/Biotop, Tiere und Biologische Vielfalt

Die Umweltbelange Tiere, Pflanzen/Biotop und die biologische Vielfalt, welche auch die Biotoptypen umfassen, bilden den biotischen Teil des Naturhaushalts ab. In der Zusammenschau dieser Umweltbelange werden die Lebensgemeinschaften des Untersuchungsgebietes mit ihren floristischen und faunistischen Komponenten beschrieben und bewertet.

Der Begriff der Biologischen Vielfalt wird im Bundesnaturschutzgesetz § 7 Abs.1 Nr.1 definiert. Danach umfasst sie die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.

Für die Berücksichtigung der genetischen Vielfalt in der Umweltprüfung liegen bislang noch keine praktikablen speziellen Erfassungs- und Bewertungsmethoden vor. Es ist jedoch hervorzuheben, dass alle bestandsgefährdenden Faktoren, die auf der Ebene der Ökosystemvielfalt und der Artenvielfalt wirken, sich letztendlich bis auf die Ebene der genetischen Vielfalt auswirken und umgekehrt (BFN 2012). Dies lässt erkennen, dass bei Berücksichtigung der Ökosystemvielfalt sowie der Artenvielfalt im Rahmen der Umweltprüfung auch die genetische Vielfalt zu einem Teil mit berücksichtigt wird.

Dem Gesetzestext des Baugesetzbuchs entsprechend handelt es sich eigentlich um drei einzelne Umweltbelange, die getrennt zu betrachten sind. Aufgrund des engen Wirkungsgefüges zwischen den Umweltbelangen ist es jedoch fachlich sinnvoll, die drei Umweltbelang zumindest innerhalb eines Kapitels zusammenzufassen und ihre jeweilige Funktion innerhalb der von ihnen gebildeten Lebensgemeinschaft darzustellen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Ausführungen zu Flora und Fauna den Bewertungshintergrund für die biologische Vielfalt darstellen.

2.5.1 Bestandserfassung und -bewertung (Basisszenario)

2.5.1.1 Pflanzen/Biotope

Eine kartografische Darstellung der bestehenden und geplanten Biotoptypen ist Kapitel 3.2.1 zu entnehmen. Als Grundlage dient der erfasste Bestand sowie die kartographischen und textlichen Festsetzungen im B-Plan (Stand 10.11.2021).

Nachfolgend werden die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen und ihre Ausprägung beschrieben. Eine exakte Auflistung der Biotoptypen inklusive Flächenanteilen und Wertstufen ist unter Kapitel 3.2.1 der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu finden. Die Bezeichnung der Biotoptypen orientiert sich am baden-württembergischen Schlüssel zur Erfassung, Beschreibung und Bewertung von Arten und Biotopen (LUBW 2009). Die Bewertung erfolgt zunächst nach dem Feinmodul der Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg Ökokontoverordnung (ÖKVO). Die danach ermittelten Punktwerte werden nach (LFU 2005a) in eine 5-stufige Skala (sehr hohe, hohe, mittlere, geringe, sehr geringen naturschutzfachliche Bedeutung) aggregiert.

Bestand und Vorbelastungen

Ein großer Teil des Geltungsbereiches setzt sich aus den Bestandsgebäuden, Hof - und Gartenanlagen der Fa. Eisemann zusammen. Der südlich und östlich gelegene, nicht bebaute Teil des Geltungsbereiches wird, bis auf die Bereiche um die Bestandhalle, als landwirtschaftliche Fläche (Acker- und Grünland) genutzt. Die Bereiche um die Halle

fungieren als Zierrasenflächen sowie als unbefestigte Lager- und Busparkflächen. Am westlichen Rand befindet sich eine als unbefestigte Holzlagerfläche genutzte Fläche. Das bestehende Betriebsgelände wird Richtung Süden und Osten von mehreren großen Einzelbäumen von der freien Landschaft abgegrenzt.

Biotoptypen:

Wirtschaftswiese mittlerer Standorte, Fettwiese (33.41)

Der Biotoptyp findet sich im östlichen Teil des Geltungsbereiches. Die Fettwiese wurde als über das normale Maß hinaus artenreich angesprochen. Es erfolgte eine botanischen Überprüfung hinsichtlich möglichen Vorkommens von Magerer Flachlandmähwiesen (LRT 6510) (Zeeb 2021), was sich jedoch nicht bestätigen ließ.

FFH-Flachlandmähwiese LRT 6510

Auszüge der artenschutzrechtlichen Prüfung (Zeeb 2020):

„Im Rahmen einer Konfliktanalyse mit einem ersten Übersichtsbehang am 26.05.2018 wurden die Grünlandflächen im USG als mäßig nährstoffreiche Frischwiesen eingestuft. In einer Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wurde jedoch auf die Bedeutung der Wiesenflächen der Region hingewiesen. Daher wurde im Rahmen der Artenuntersuchungen unter Absprache mit der Gemeinde Kaisersbach eine Kartierung der FFH-LRT durchgeführt, hier insbesondere des LRT 6510 „Magere Flachlandmähwiese“, nach der Anlage XIV des Handbuchs zur Erstellung von Managementplänen für FFG-Gebiete der LUBW (2014). Die Kartierung erfolgte am 8.6.2019.“

Die Aufnahmen nach LUBW-Handbuch ergaben: „Die Wiese im Gewinn Hofwiesenacker ist relativ hochwüchsig und offensichtlich mehrschnittig und gedüngt. Sie wurde für die Kartierung bis zum Kartierzeitpunkt nicht gemäht. Sie ist in der Oberschicht v. a. durch den Gewöhnlichen Glatthafer (*Anthoxanthum odoratum*) geprägt und ist grasdominiert. Im näheren Umfeld kommen auch noch N-Zeiger wie Gewöhnlicher Bärenklau (*Geranium sylvaticum*), Wiesen-Kuhblume (*Taraxacum sectio Ruderalia*) vor. Fazit der LRT 6510-Kartierung: Die Fläche ist kein LRT 6510, da sie mit 17 Zählarten den geforderten Artenumfang unterschritt. Zudem würde sie auch die weiteren Kriterien einer Flachlandmähwiese bei weitem nicht erfüllen.

Die davon unabhängig und von anderen Kartierern durchgeführte Kartierung der Biotoptypen im Frühjahr 2021 kam zu demselben Schluss (GÖG 2021).

Zierrasen (33.80)

Die Böschung südlich des Bestandsgeländes und des Gartenbereiches sowie der Bereich östlich der bestehenden Halle wird als Zierrasen beschrieben. Der südliche, nach Süden geneigte Böschungsbereich ist artenreicher ausgeprägt als die östlichen Bereiche entlang der Bushalle.

Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (37.11)

Die Fläche im südlichen Geltungsbereich werden als Ackerfläche genutzt.

Zierstrauchanpflanzung (44.12)

Nördlich der Bestandsgebäude befinden sich ein Streifen mit Zierstrauchanpflanzung sowie einzelne Zierstrauchpflanzungen.

Von Bauwerken bestandene Fläche (60.10)

Hierzu zählen die Bestandsgebäude sowie das Gartenhaus.

Völlig versiegelte Straße oder Platz (60.21)

Als völlig versiegelte Fläche wird die Hofflächen des Betriebsgeländes kartiert.

Gepflasterter Parkplatz (60.22)

Südlich des Hofes befindet sich eine kleine, gepflasterte Parkplatzfläche.

Unbefestigter Busparkplatz und Lagerfläche (60.24)

Der Bereich östlich der Halle wird als unbefestigter Busparkplatz genutzt. Südöstlich der Halle befindet sich eine unbefestigte Lagerfläche für Schottermaterial wohingegen auf der westlichen Fläche Brennholz gelagert wird.

Rabatte (60.50)

Die Böschung zwischen der Holzlagerfläche und dem Ziergarten wird dem Biotoptyp Rabatte zugeordnet.

Ziergarten (60.62)

Hierzu zählen die Terrasse, die kleinen Grünflächen, Kräuterbeet und gepflasterten Wege südlich des westlichen Bestandsgebäudes.

Einzelbäume (45.30a) und Gebüsche (42.20)

Die Bestandsgebäude und Hoffläche wird im südlichen und östlichen Bereich von mehreren großen Bäumen (u. a. Hainbuchen, Feld-, Spitz- und Bergahorne, Birken, Linden, Robinie, Walnuss und Kiefern) sowie kleineren Sträuchern (42.20) eingerahmt.

Der bereits bebaute oder als Lagerfläche genutzte Bereich weist aufgrund seiner Nutzung eine Vorbelastung durch anthropogene Überprägung auf.

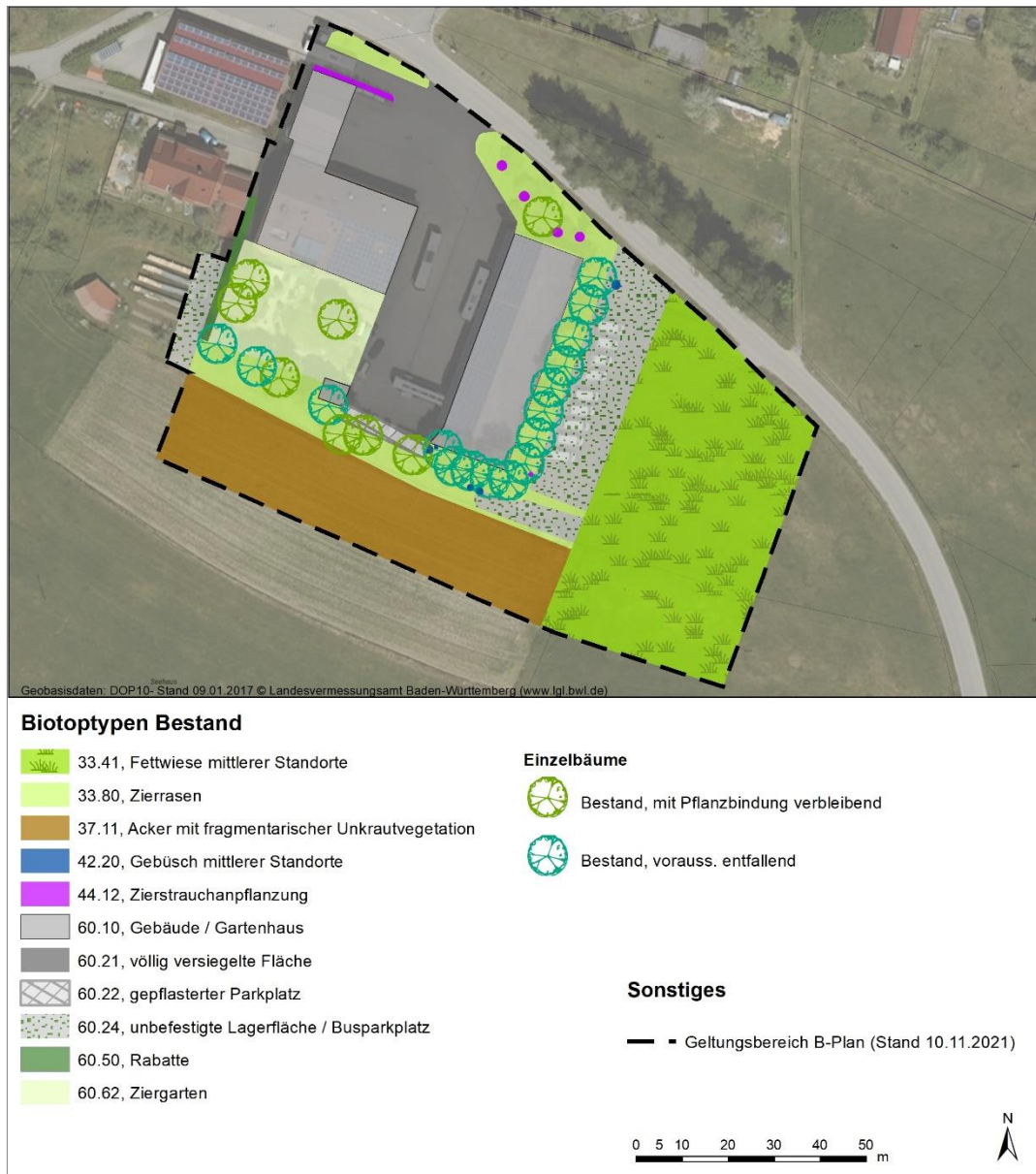


Abbildung 8: Darstellung der Biotoptypen im Bestand

Bewertung

Hohe sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung

Flächige Biotoptypen mit hoher bis sehr hoher naturschutzfachlicher Bedeutung wurden innerhalb des Geltungsbereiches nicht aufgenommen. Von hoher Bedeutung sind die älteren Einzelbäume mit tlw. großen Stammumfängen (StU).

Mittlere Naturschutzfachliche Bedeutung

Zu den Bereichen mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung zählt die Fettwiese und die Einzelbäume.

Geringe naturschutzfachliche Bedeutung

Eine geringe Bedeutung haben die Bereiche des Ziergartens, das Grünland im Bereich des unbefestigten Busparkplatzes, der Acker, die Zierstrauchanpflanzung sowie der artenreichere Zierrasen an der südlichen Böschung.

Sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung

Die geringerwertigen Zierrasenbereiche im nördlichen und östlichen Bereich, der als Rabatte bewertete Böschungsbereich, die unbefestigten Lagerflächen sowie die gepflasterte Parkfläche, die völlig versiegelte Hoffläche und die Bestandgebäude weisen eine sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf.

Wechselwirkungen

Von dem Umweltbelang Pflanzen/Biotop gehen Wechselwirkungen auf andere Umweltbelange u.a. durch Strukturvielfalt, Erholungswirkung, Erosionsschutz, Beitrag zur Bodenbildung, Verbesserung der Wasserspeicherfunktion des Bodens, klimatisch ausgleichende Wirkung, Schadstofffilter und Gestaltungselement in der Siedlung aus.

2.5.1.2 Tiere

Für den Umweltbelang Tiere kann die Artenschutzprüfung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG des B-Plangebiets herangezogen werden. Es erfolgte eine Betrachtung folgender Artgruppen:

- Vögel,
- Fledermäuse,
- Tagfalter, Heuschrecken
- Reptilien,

welche im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde beim LRA Rems-Murr auf eine Primärdatenerfassung für Vögel abgeschichtet wurde (Zeeb 2021).

Die weiteren Artgruppen wurden aufgrund fehlender Habitategnung ausgeschlossen bzw. es liegen keine Anzeichen für ein Vorkommen geschützter Arten vor.

Sollten den Trägern öffentlicher Belange oder der Öffentlichkeit weitergehende Erkenntnisse, Hinweise oder Informationen vorliegen, so wird um Mitteilung dieser im Rahmen der Beteiligung im B-Planverfahren gebeten. Zur frühzeitigen Beteiligung wurden keine weitergehenden Hinweise und Anregungen gegeben.

Bestand und Vorbelastungen**Vögel**

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung konnten im weiteren Umfeld 35 Vogelarten nachgewiesen werden, davon 25 mit Bruten. Seltene, hochwertige Arten fehlten weitestgehend.

Auf den überplanten Flächen kommen überwiegend nahrungssuchende oder überfliegende Vogelarten sporadisch vor. Ausnahme bilden hier der störungsunempfindliche Star und Haussperling, die in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanes *Schillinghof-Südlich Stauseestraße* jeweils zwei Brutpaare aufweisen (ZEEB 2020).

Fledermäuse

Alle relevanten Strukturen des Untersuchungsgebietes und angrenzend wurden mehrfach kontrolliert. Insgesamt wurden im B-Plangebiet und in den umliegenden Gewannen 9 Fledermausarten nachgewiesen. Die Aktivität der Fledermäuse ist als hoch zu werten (Jagdhabitate). Es wurden mehrere Quartierverdachtsfälle überprüft. An der Westfassade des Wohn-/Bürogebäudes des Busunternehmens wurde ein Zwergfledermausquartier mit 136 Individuen festgestellt. Dies wurde in Gesprächen mit dem Eigentümer auch als langjährig bekannt, bestätigt. Weitere Quartierverdachtsfälle oder -nachweise wurden nicht ermittelt. (ZEEB 2020)

Tagfalter, Heuschrecken

Das Artenspektrum der Tagfalter ist auf den Untersuchungsflächen recht klein gewesen. Es wurden keine planungsrelevanten Tagfalterarten wie Feuerfalter oder Ameisenbläulinge angetroffen.

Bei den Heuschrecken wurde die Feldgrille (*Gryllus campestris*) als Art der Vorwarnliste erfasst, diese war mit großer Individuenzahl südlich der Ackerfläche (außerhalb des B-Plangebietes) vorhanden. Weitere, wertgebende Arten wie der Wiesengrashüpfer fehlten.

Somit sind keine saP-relevanten bzw. weitere wertgebende Tagfalter oder Heuschreckenarten vorhanden.

Reptilien

In den Wiesen- bzw. Ackerflächen wurden keine Reptilien nachgewiesen, gleiches gilt für den Siedlungsrand. Als Ursache wird hoher Prädationsdruck durch Hunde, Katzen vermutet. (ZEEB 2020)

Baumhöhlenkartierung

Innerhalb des zum Stand Juli 2021 aktuellen B-Plan Geltungsbereiches liegt nur der Feld-Ahorn 269 mit einem kleinen Faulloch an der südöstlichen Ecke der Bushalleneingrünung.



Abbildung 9: Kartographische Ergebnisse der Baumhöhlenkartierung im April 2019. Das gelbe Kreuz kennzeichnet die Lage des ermittelten Fledermausquartiers (entnommen aus Zeeb 2020)

Bewertung

Vögel

Auf den überplanten Flächen kommen lediglich nahrungssuchende oder überfliegende Vogelarten sporadisch vor. Betroffenheiten sind hierbei auszuschließen, insbesondere durch die vorhandenen ausgedehnten Streuobstbestände, älteren Wohngebäuden und Schuppen, Geckenzügen und nahen Waldgebieten. In den angrenzenden dörflichen Strukturen sind einige planungsrelevante Brutvogelarten vorhanden. Diese Brutvogelarten haben jedoch ihr Brutrevier entweder in großer Entfernung zum Plangebiet (z. B. Klappergrasmücke) und/oder es handelt sich um störungsunempfindliche Arten (z. B. Feldsperling). Eine Ausnahme bildet hier der ebenfalls störungsunempfindliche Star und Haussperling, die unmittelbar im Umgriff des B-Plan *Schillinghof - südlich der Stauseestraße* jeweils zwei Brutpaare aufweisen. Alle weiteren nachgewiesenen Vogelarten werden entsprechend der Ausführungen in der saP abgeschichtet.

Anmerkung: Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung zum B-Plan beschriebene/ angenommene Betroffenheit der Obstwiese ist durch Herausnahme aus dem Plangebiet nicht (mehr) gegeben; die diesbezügliche Artenschutzmaßnahme (Nachpflanzung entfallender Obstgehölze) daher nicht mehr notwendig.

Dem folgend wird dem Geltungsbereich eine mittlere Wertigkeit zugewiesen.

Fledermäuse

Es werden durch die Umsetzung der Bebauungspläne keine Leitlinien bzw. Flugrouten durchschnitten und keine essentiellen Jagdhabitats überplant. Folglich wird dem Geltungsbereich eine geringe Wertigkeit zugewiesen.

Für die genannten Fledermausarten sind keine vorgezogenen Maßnahmen zum Erhalt der Populationen (CEF) erforderlich, es werden jedoch Konfliktvermeidende Maßnahmen vorgeschlagen.

Wechselwirkungen

Üblicherweise bestehen enge Beziehungen zur Vegetation (als Lebensraum) und Mensch (häufig Ursache von Störung und damit Meidereaktionen). Andererseits kann die Abstinenz zu erwartender Arten auch auf nicht offensichtliche Faktoren aus Boden, Wasser und Klima zurückzuführen sein

2.5.1.3 Biologische Vielfalt

Bestand und Vorbelastungen

Im B-Plangebiet wurden hinsichtlich der Flora keine wertvollen seltenen (Rote Liste-Arten) oder besonders geschützte Arten gefunden. Es kommen lediglich nahrungssuchende oder überfliegende Vogelarten sporadisch vor. Betroffenheiten wurden ausgeschlossen.

Dementgegen wirken die großen Bestandsbäume entlang der bestehenden süd- und östlichen Außengrenzen, die eine eigene Struktur in diesen Raum bringen, der sich von Acker und Grünland etwas unterscheidet und den Raum - im Größeren betrachtet - bereichert.

Die Vorbelastung hinsichtlich der biologischen Vielfalt ist als relativ gering einzustufen, da durch die Betriebserweiterung nur geringfügig neue Lärmquellen hinzukommen sowie die Kulissenwirkung der angrenzenden Bebauung bereits erheblich sind.

Bewertung

Das Gebiet hat sowohl hinsichtlich Flora und als auch Fauna eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Artenvielfalt. Zusammenfassend kann man sagen, dass die nachgewiesenen Arten zu erwarten waren, es aber auch keine Nachweise überaus seltener Arten gab.

Wechselwirkungen

Die biologische Vielfalt ist das gefügte Zusammenspiel von Flora, Fauna und den abiotischen Gegebenheiten (Boden, Wasser, Klima). Jede Veränderung einer dieser Faktoren kann dieses Gefüge verändern, im schlimmsten Fall bis zum Vorkommen von nur

sehr wenigen, ubiquitären Arten. Die Biologische Vielfalt ist also weniger ein Wechselwirkungen hervorrunder Belang, als vielmehr ein Indikator für Wechselwirkungen.

2.5.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Weiternutzung der Flächen wie bisher (unbefestigte Lagerfläche sowie Grünland- und Ackernutzung) ist anzunehmen. Demnach würde es zu keinen Änderungen der vorhandenen Habitate kommen.

2.5.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Biotope

Hierzu zählen insbesondere Festsetzungen zur Pflanzung heimischer bzw., standortgerechter Strauch- und Baumarten (Vgl. Pflanzliste 6.2) im Bereich der geplanten Feldhecke sowie der teilweise Erhalt von Bestandsbäumen.

Im Bereich des Einfamilienhauses sind die unbebaubaren Flächen gärtnerisch zu gestalten. Pflanzungen sollten artenreich / blütenreich sein, um ggf. einigen Insekten Nahrung und ggf. Lebensraum zu bieten. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist darauf zu achten keine invasiven Neophyten (invasive nichteinheimische Pflanzenarten) zu pflanzen.

Je mehr Gehölze bzw. Blattmasse sich entwickeln, umso höher der Beitrag zum klimatischen Ausgleich (Verdunstung, Schatten, Reduzierung Aufheizung, Staubfilterung etc.).

Tiere

nachrichtlich entnommen aus Zeeb 2020:

„Für Haussperling und Star ist als Maßnahme zur Vermeidung der erheblichen Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ein Beginn der Bautätigkeit vor Brutbeginn erforderlich, so dass sich eintreffende Vögel an die gegebene Situation anpassen können. Entfallene Obstgehölze sind 1:1 in den umliegenden Streuobstwiesen nachzupflanzen.

Um die Erfüllung eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu verhindern, sind für den Star vorgezogene Maßnahmen zum Erhalt der Populationen (CEF) bzw. konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich. Es sind auf angrenzenden Flurstücken 2 Starenkästen (Einflugloch Ø45mm) zu installieren. Für den Haussperling gehen vermutlich keine Bruthabitate verloren; aufgrund der Nähe zum Umgriff wird jedoch empfohlen dennoch Nisthilfen (2 Koloniekästen) zu installieren.

Für die Fledermäuse sind konfliktvermeidende Maßnahmen wie die Beschränkung der Rodung auf die Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar sowie das Einsetzen von Leuchtmitteln, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Derzeit sollten vor allem LED-Lampen mit entsprechendem Spektrum ohne UV-Anteil und einer Farbtemperatur von mindestens 3000 Kelvin eingesetzt werden. Dabei

soll die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein. Um Streulicht zu vermeiden, muss das Schutzglas flach sein. Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe heraus ragen.

Es wird vorgeschlagen die Neonröhre mit Bewegungsmelder unter der Anflugstelle an der Westfassade zu entfernen.“

Anmerkung: Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung zum B-Plan beschriebene/ angenommene Betroffenheit der Obstwiese ist durch Herausnahme aus dem Plangebiet nicht (mehr) gegeben; die diesbezügliche Artenschutzmaßnahme (Nachpflanzung entfallender Obstgehölze) daher nicht mehr notwendig.

Für die Standorte der Nistkästen konnten bereits durch das Büro Reschl Stadtentwicklung in Zusammenarbeit mit dem Büro Zeeb & Partner Vorschläge gemacht werden (siehe Abbildung 10) und mit der UNB abgestimmt werden. Die Verfügbarkeit der Standorte ist geklärt.

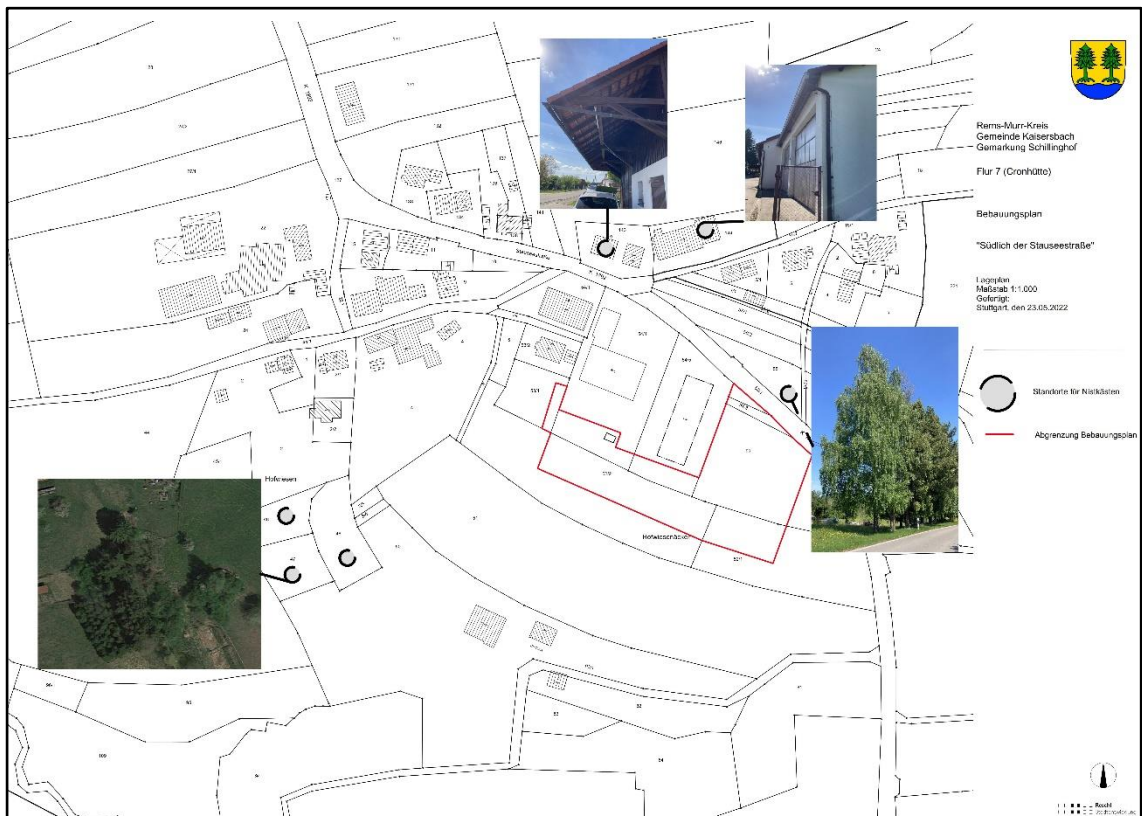


Abbildung 10: Standorte für Nistkästen, Büro Reschl Stadtentwicklung in Abstimmung mit Büro Zeeb und partner, 23.05.2022.

Biologische Vielfalt

Als Minimierungsmaßnahmen wirken sich der Erhalt von Einzelbäumen und Sträuchern sowie die Entwicklung einer Feldhecke positiv auf die biologische Vielfalt im Geltungsbereich aus.

Durch die Maßnahmen zum Artenschutz können die derzeit dort vorhandenen und durch die Umsetzung des B-Plans beeinträchtigten Individuen im Sinne der Populationsgröße erhalten bzw. ersetzt werden.

2.5.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Annahme der o.g. Hinweise zur Eingriffsminimierung verbleiben folgende Auswirkungen:

baubedingt

Pflanzen/Biotope

Die baubedingte Flächeninanspruchnahme betrifft größtenteils Flächen mit geringen bis mittleren Bedeutung aus naturschutzfachlicher Sicht. Es kommt zu einem Lebensraumverlust durch Bodenabtrag.

Tiere

Durch die Umsetzung des B-Plans kommt es zur Nutzungsänderung bzw. der Entfernung der vorhandenen Strukturen und somit zu einem Lebensraum- und Nahrungsraumverlust für die hier vorkommenden Vogelarten.

Es entstehen während der Bauzeit akustische und visuelle Störreize sowie Erschütterungen, Staub-, Schadstoffimmissionen durch Baustellenbetrieb, was Vertreibungseffekte sowie Meide- und Fluchtreaktionen auslösen kann. Aus diesem Grund sind für Haussperling und Star Bauzeitenbeschränkungen (Beginn der Bautätigkeit vor Brutbeginn) erforderlich.

Durch die Bautätigkeit und der damit verbundenen Überbauung kommt es weiterhin zu einem Verlust von Lebensraum, Versteckmöglichkeiten bzw. Nahrungsraum der Vögel und Fledermäuse. Dieser Verlust ist vorgezogen auszugleichen (Anbringen von 2 Starrenkästen sowie von 2 Koloniekästen für den Haussperling).

Biologische Vielfalt

Da während der Bauzeit Lebensraum für Pflanzen und Tiere vollständig verändert wird (Beseitigung der Vegetation, Abschieben des Bodens, Baugrube, Lärm, Staub, etc.) wird für diesen Zeitraum die Biologische Vielfalt stark zurückgehen. Die Meide- und Fluchtreaktionen führen zu einer Erhöhung der tierischen Individuenzahl in der Umgebung. Ausreichend Habitate sind hierfür vorhanden bzw. werden im Falle von Star und Haussperling vorzeitig installiert.

Anlage- und betriebsbedingt

Pflanzen/Biotope

Die nicht bebaubaren Flächen im Bereich des Einfamilienhauses werden gärtnerisch gestaltet, dabei sollten möglichst einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gepflanzt

werden. Die Pflanzung von Bäumen innerhalb des B-Planes Pflanzgebote (Pflanzlisten mit standortangepassten bzw. heimischen Arten) festgesetzt.

Durch eine Zunahme des Anwohnerverkehrs (Abgase) entlang der Berliner Straße und der Lange Straße, ggf. auch durch Streuen und Salzen im Winter können Wirkungen auf umliegende Biotope nicht ausgeschlossen werden.

Tiere

Anlage- und betriebsbedingt wird die Meidereaktion von sensiblen Arten dauerhaft anhalten. Ubiquitäre Arten werden den neu entstehenden Lebensraum *Misch- und Gewerbegebiet* annehmen und besiedeln. Dies wird durch die Entwicklung einer Feldhecke entlang des südlichen und östlichen Randes begünstigt.

Biologische Vielfalt

Im vorliegenden Fall kommt es zu einem Verlust von naturschutzfachlich gering- bis mittelwertigen Lebensraumtypen innerhalb des B-Plangebiets.

Auswirkungen auf Wechselwirkungen

Die vor allem bauzeitliche Veränderung wird das Ortsrandbild verändern, jedoch langfristig ist eine Wiedereingrünung vorgesehen.

2.5.5 Beurteilung der Erheblichkeit

Biotope

Baubedingt führt der bauliche Eingriff zu erheblichen Auswirkungen. Nach Herstellung der Wohnbebauung, der Erweiterung des Betriebsgeländes und der Umsetzung o.g. Maßnahmen, entstehen in einem flächenmäßig geringeren Umfang gärtnerisch gestaltete Fläche im Vergleich zu dem Grün- und Ackerland und unbefestigten Lager- bzw. Parkplatz. Daher verbleiben mittlere Auswirkungen, die extern kompensiert werden müssen.

Tiere:

Jegliche Art der Bebauung führt zu mittleren bis hohen Auswirkungen auf die vorkommenden Arten. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bzw. zum Ausgleich sind in der saP mit dem Ziel der Senkung der Beeinträchtigung auf ein geringes Maß erarbeitet. Bei Nichtbeachtung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden Verbotstatbestände erfüllt, die diesen baulichen Eingriff verbieten.

Biologische Vielfalt:

Baubedingt wird die biologische Vielfalt im Geltungsbereich in hohem Maße beeinträchtigt sein, da die Artenschutzmaßnahme jedoch bereits vorgezogen funktionstüchtig sein muss, sind in Summe bei der biologischen Vielfalt mittlere nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

2.6 Umweltbelang Klima/Luft und Klimawandel

Bei den Umweltbelangen Klima und Luft sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen zu nennen. Vor diesem Hintergrund sind zu berücksichtigen:

- die Durchlüftungsfunktion,
- die Luftreinigungsfunktion,
- die Wärmeregulationsfunktion

Weiterhin sind nach Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben e-i BauGB), im Sinne des Umweltschutzes zur Lufthygiene und zur Beibehaltung der klimatischen Verhältnisse die Vermeidung von Emissionen (Buchstabe e, 11.), die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (Buchstabe f, 12.) und Aspekte des Immissionsschutzes (Buchstaben g und h, 13.) von Bedeutung

Darüber hinaus sieht § 1a BauGB in Nr. 5 vor, „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Zum Umweltbelang Klima / Luft stehen die Daten des Klimaatlas der Region Stuttgart zur Verfügung (VERBAND REGION STUTTGART 2008).

2.6.1 Bestandserfassung und -bewertung (Basisszenario)

Bestand und Vorbelastungen

Das Gebiet wird überwiegend von einer Jahresdurchschnittstemperatur von 7 – 8°C geprägt, teilweise herrschen Jahresdurchschnittstemperaturen von lediglich 6 – 7°C vor. Die Zahl der Tage mit Wärmebelastung im Jahr liegen bei unter 35 Tagen. Der Jahresniederschlag liegt bei ca. 1000 - 1100 mm und die Inversionshäufigkeit beträgt gemäß Klimaatlas der Region Stuttgart (VERBAND REGION STUTTGART 2008) zwischen 75 – 100 Tagen im Jahr.

Das LSG ist klimatisch vor allem auf Grund seiner großräumigen Kaltluftproduktionsgebiete von Bedeutung, wenngleich die Offenlandbereiche aufgrund des geringen Geländegefälles bereichsweise bodeninversionsgefährdet sind (VERBAND REGION STUTTGART 2008).

Die im Bereich der Grünland- und Ackerflächen südlich und östlich der Vorhabenfläche gebildete Kaltluft entwickelt noch eine geringe Relevanz für die topographisch tiefergelegenen Gebäude „Seehaus“. Allerdings sind die waldumstandenen Hochflächen eher bodeninversionsgefährdet. Der Kaltluftabfluss talabwärts den Flüssen Finstere Rot und Schwarze Rot folgend ist aufgrund des Waldbestandes verzögert.

Bewertung

Der Geltungsbereich liegt im Übergang zwischen bebautem Gebiet mit klimarelevanten Funktionen und einer geringen klimatisch-lufthygienischen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung z.B. Arrondierung, Schließen von Baulücken sowie Freiflächen mit bedeutender Klimaaktivität die in direktem Bezug zum Siedlungsraum stehen. Sie weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen. Über den lokalen Bereich hinausgehende klimatische Auswirkungen durch die Erweiterung des Busbetriebes sind nicht zu erwarten. Anliegen des B-Planes ist nicht die Erhöhung der Anzahl der Busse, sondern eine geordnete Unterbringung und Betrieb der bestehenden Busflotte. Kleinräumige klimatische Auswirkungen durch die Erhöhung der teil- und voll-versiegelten Fläche können durch Maßnahmen vermindert werden (Niederschlagsmanagement mit ggf. Versickerung Niederschlagswasser angrenzend – noch in Bearbeitung, Wiederherstellung Eingrünung mit Gehölzen).

Wechselwirkungen

Allgemein ist das Klima ein wichtiger Faktor zur Entwicklung der Vegetation und bei Bodenbildungsprozessen. Die Wechselwirkungen zum Schutzgut Mensch bestehen bzgl. der lufthygienischen und bioklimatischen Aspekte.

2.6.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Acker- und Grünlandflächen bleiben weiterhin so bestehen und genutzt. Eine Reduzierung der Emissionen entlang der Stauseestraße ist derzeit nicht absehbar. Die Busse, die in der geplanten erweiterten Betriebsfläche parken sollen, tun dies aktuell in der Ortslage Schillinghof bzw. am Wohnort der Fahrer. Auch bei Nichtdurchführung der Planung entstehen bereits Effekte auf Lufthygiene und Klima, nur anders räumlich verteilt.

2.6.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Teilweiser Erhalt der bestehenden Einzelbäume und vorhandenen Sträucher.

Hierzu zählen insbesondere Festsetzungen zur Pflanzung heimischer bzw. standortgerechter Strauch- und Baumarten innerhalb der geplanten Feldhecke. Festsetzung einer gärtnerischen Gestaltung der weiteren privaten Grünflächen (Straßenbegleitgrün, Gärten) im Bereich der Bushalle und des Einfamilienhauses. Je mehr sich Blattmasse entwickelt, umso effektiver wirkt die Begrünung durch Beschattung, Verdunstung und Luftfilterung den Hitzeeffekten entgegen und trägt zur Lufthygiene bei.. Zu beachten sind jedoch die aus Sicherheitsgründen notwendigen Sichtfenster bei Ein- und Ausfahrten.

Die Festsetzung einer hellen Farbgebung der Außenfassaden oder Holzverkleidung vermindert eine Aufheizung der Gebäude, welches insbesondere bei zunehmend wärmeren Sommer eine Klimaanpassungsmaßnahme darstellt.

Innerhalb des Plangebietes sind Anlage zur solaren Energienutzung zulässig. Bei Einsatz dieser, trägt dies zur Reduzierung des Verbrauches (Verbrennens) fossiler Energieträger bei und ist damit ein Beitrag zum Klimaschutz.

2.6.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Über den lokalen Bereich hinausgehende klimatische Auswirkungen durch die Erweiterung des Busbetriebes sind nicht zu erwarten. Anliegen des B-Planes ist nicht vorrangig die Erhöhung der Anzahl der Busse, sondern eine geordnete Unterbringung und Betrieb der bestehenden Busflotte. Kleinräumige klimatische Auswirkungen durch die Erhöhung der teil- und vollversiegelten Fläche können durch Maßnahmen vermindert werden (Niederschlagsmanagement mit Versickerung Niederschlagswasser angrenzend, Wiederherstellung Eingrünung mit Gehölzen).

2.6.5 Beurteilung der Erheblichkeit

Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

2.7 Umweltbelang Landschaft

Schutzziele des Umweltbelangs Landschaft sind das Landschaftsbild/Stadtbild, das es in seiner

- Eigenart,
- Vielfalt und
- Schönheit

zu erhalten gilt und die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderer Ausprägung hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen.

2.7.1 Bestandserfassung und -bewertung (Basisszenario)

Bestand und Vorbelastungen

Schillinghof ist ein typischer Weiler im Welzheimer Wald. Auf einer Hochfläche gelegen, welche von baumbestandenen Einschnitten (Schwarze Rot und Finstere Rot und deren wasserzuführende Seitentäler) umgeben ist.

Das B-Plangebiet besteht aus dem bereits bestehenden Betriebsgelände. Dieses ist, Richtung Südosten, zur offenen Landschaft hin mit großen Bäumen und vereinzelt Sträuchern abgeschirmt. Der unbefestigte Busparkplatz östlich der bestehenden Halle liegt außerhalb der abschirmenden Bäume. Richtung Süden besteht durch die Grünfläche um die Bäume ein fließender Übergang in die freie Landschaft.

Bewertung

Tabelle 1: Kriterien der Landschaftsbildbewertung (LfU 2005)

Kriterium	Beschreibung	Wertstufe
Vielfalt	wenige bis einige Strukturen und/oder Nutzungen; mäßige Nutzungs- oder Artenvielfalt	C
Eigenart/Historie	Wenige Elemente mit landschaftstypischem und –prägendem Charakter, kaum störende bis störende anthropogene Überformungen spürbar	C
Harmonie	Guter Einklang der natürlichen Elemente mit den anthropogenen (harmonischer Übergang Siedlung – freie Landschaft)	B
Einsehbarkeit	Gebiet ist teilweise einsehbar	C
Natürlichkeit	mittlere Naturnähe, mittlerer anthropogener Einfluss vorhanden	B
Infrastruktur	Erholungseinrichtungen nicht vorhanden (geringe Zugänglichkeit)	E
Zugänglichkeit	unvollkommenes Wegenetz vorhanden	D-E
Geruch	Angenehme Gerüche	B
Geräusche	Angenehme und störende Geräusche halten sich die Waage	C
Erreichbarkeit	Siedlungsnah (< 1 km vom Siedlungsrand entfernt)	A
Beobachtbare Nutzungsmuster	Raum schwach bis nicht frequentiert, kaum bis keine verschiedenen Nutzungsmuster beobachtbar	D

Fett = Hauptkriterien

Aufgrund der mäßigen Nutzungs- und Artenvielfalt sowie der mittleren anthropogenen Überprägung wird dem Landschaftsbild eine mittlere Wertigkeit (Stufe C) zugeordnet. Insgesamt wird eine mittlere Bewertung (Stufe C) ausgewiesen.

Wechselwirkungen

Das Landschaftsbild bedingt im Umfeld von Siedlungen, neben Zugänglichkeit, stark die Attraktivität für Naherholung.

2.7.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Acker- und Grünlandflächen bleiben weiterhin so bestehen und genutzt.

2.7.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Die festgesetzte, randliche Eingrünung des Betriebsgeländes am Übergang zur freien Landschaft mit einer Feldhecke, die Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der weiteren privaten Grünflächen im Misch- und im Gewerbegebiet sowie der teilweise Erhalt der Bestandsbäume und Sträucher wirken minimierend hinsichtlich der geplanten Bebauung. Die bestehende Bushalle wird integriert, die Erweiterung der Bushalle wird nicht höher werden als der aktuelle Bestand. Die Festsetzung einer hellen Farbgebung der Außenfassaden oder Holzverkleidung passt in den dörflichen Kontext.

2.7.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Aufgrund der Ortsrandlage wird die Erweiterung der Bushalle baubedingt Auswirkungen auf das Ortserscheinungsbild haben, welche jedoch mit Neupflanzung einer eingrünenden Baumhecke wieder ausgeglichen werden können. Die Erweiterung der Bushalle greift die bestehende Bushalle auf und erweitert diese in Richtung Osten um ca. 35 m. Damit entsteht eine sehr mächtige umbaute Kubatur, welche sich jedoch bei einer verbleibenden (Bestand = Planung) Höhe um 10 m wirkungsvoll eingrünen lässt. Da die Erweiterung keine Erhöhung des Gebäudes bedeutet, wird sich in der Fernwirkung keine erheblich nachteilige Auswirkung ergeben.

Durch die Erweiterung sind keine Rad- oder Wanderwege und auch keine Feldwege betroffen, die für Naherholung Bedeutung haben könnten. Die vorgesehene Wiedereingrünung wurde bereits genannt.

2.7.5 Beurteilung der Erheblichkeit

Es findet keine grundlegende Änderung des Landschaftsbildes statt, die vorgesehene Bebauung verschiebt die bestehende Bebauung um ca. 35 m in Richtung unbebaute Landschaft. Aufgrund der beschriebenen Maßnahmen findet jedoch keine erhebliche Änderung statt.

2.8 Umweltbelang Kulturelles Erbe (Kulturgüter und sonstige Sachgüter)

Unter Kultur- und Sachgütern sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige - auch im Boden verborgene - Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile zu verstehen, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind.

2.8.1 Bestandserfassung und -bewertung (Basisszenario)

Bestand und Vorbelastungen

es liegen aktuell keine Informationen vor, Anfragen beim Regierungspräsidium Stuttgart sind noch unbeantwortet. Keine Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

Bewertung

Aktuell wird von keiner Betroffenheit ausgegangen.

Wechselwirkungen

keine

2.8.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Acker- und Grünlandflächen bleiben weiterhin so bestehen und genutzt.

2.8.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Bei Annahme keiner Betroffenheit, werden für dieses Schutzgut keinen Maßnahmen notwendig.

2.8.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Keine Entwicklung bzgl. Kulturgüter.

2.8.5 Beurteilung der Erheblichkeit

Keine Auswirkungen.

2.9 Beschreibung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Die im Bebauungsplan zulässigen Vorhaben lassen zum derzeitigen Planungsstand keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erkennen (MI, GE). Fachgerechter Umgang mit Baumaschinen und Sorgfalt im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen beugen dem Havariefall vor. Aufgrund der Vielzahl der auf dem Gelände fahrenden und parkenden Busse, ist Ölbindemittel in ausreichender Menge vorzuhalten, damit evtl. abtropfende Kraftstoffe sofort schadlos aufgenommen werden können. Mittels Hinweisschilder ist auf den Standort des Bindemittels und auf die sofortige Aufnahme- pflicht von Tropfmengen hinzuweisen. Gebrauchtes Ölbindemittel und evtl. verunreinigter Boden sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Personal ist entsprechend zu informieren/ schulen. Außerhalb der fachgerecht zu errichtenden Waschanlage ist auf Zufahrten,

Stellplatz- und Grundstücksflächen das Warten/Reinigen von Fahrzeugen sowie das Lagern wassergefährdender Stoffe verboten. Damit sind technisch mögliche Maßnahmen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und auch den Havariefall getroffen.

Andererseits sind mögliche Störfallbetriebe, deren Wirkung in das Gebiet hinein zu prüfen wäre, in einem sehr weiten Abstand, so dass von keinen schwerwiegenden Auswirkungen auf das Misch- bzw. Gewerbegebiet zu rechnen ist.

Diese Aussagen steht vorbehaltlich der im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen.

2.10 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiligen Auswirkungen (B-Plan interne Maßnahmen)

mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist.

Nach § 14 ff. BNatSchG in Verbindung mit den §§ 1 und 1a des BauGB sind unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Im Folgenden werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich, welche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes festgesetzt sind, aufgeführt.

Ebenso die Maßnahmen zum Artenschutz, auch wenn Sie außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegen. Die Maßnahmen zum Artenschutz sind zwingend notwendig und unterliegen nicht der Abwägung.

Viele Maßnahmen wirken sich positiv auf mehrere Umweltbelange aus, so dass durch Maßnahmen für die erheblich betroffenen Umweltbelange auch Beeinträchtigungen der anderen betroffenen Umweltbelange ausgeglichen werden können ('Huckepack-Verfahren').

Nach Berücksichtigung aller vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffsfolgen ist zu prüfen, ob erhebliche negative Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange verbleiben (vgl. Kap.3.1), welche durch außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs gelegene Maßnahmen zu kompensieren sind (vgl. Kap.0).

Die Gemeinden überwachen nach § 4a BauGB nicht nur die erheblichen Umweltauswirkungen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen, sondern auch die Durchführung von B-Plan-intern und B-Plan-extern festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz.

2.10.1 Maßnahmen zum Artenschutz

Diese Maßnahmen sind nicht abwägbar und zwingend durchzuführen. Eine Erläuterung zur Herleitung findet sich in der separaten Unterlage der saP (Zeeb&Partner 2020).

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG müssen daher folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

§ 44 (1) 1 BNatSchG (Tötungsverbot)

Maßn.-Be- zeichn.	Arten- gruppe	Kurzbeschreibung
V1	Vögel Fleder- mäuse	Rodung der Gehölze und Baufeldfreimachung im Umgriff außerhalb der Brutperiode in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar.
V2	Fleder- mäuse	Einsatz von Leuchtmitteln, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Derzeit sollten vor allem LED-Lampen mit entsprechendem Spektrum ohne UV-Anteil und einer Farbtemperatur von mindestens 3000 Kelvin eingesetzt werden. Dabei soll v. a. auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe herausragen. Es wird vorgeschlagen die Neonröhre mit Bewegungsmelder unter der Ausflugsstelle an der Westfassade zu entfernen.

§ 44 (1) 3 BNatSchG (Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Maßn.-Be- zeichn.	Arten- gruppe	Kurzbeschreibung
CEF1	Vögel	Installation von Nisthilfen: 2 Starenkästen (Einflugloch ø45mm), z. B. Fa. Schwegler, auf den angrenzenden Flurstücken als Ersatz für die zwei Brutstätten des Stars. 2 Koloniekästen (Fa. Schwegler) als Ersatz für die möglicherweise entfallenen Brutstätten des Grausperling.

Anmerkung: Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung zum B-Plan beschriebene/ angenommene Betroffenheit der Obstwiese ist durch Herausnahme aus dem Plangebiet nicht (mehr) gegeben; die diesbezügliche Artenschutzmaßnahme (Nachpflanzung entfallender Obstgehölze) daher nicht mehr notwendig.

2.10.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt durch die geplante Bebauung werden öffentliche Grünflächen im Geltungsbereich festgesetzt:

M 1 Gärtnerische Gestaltung private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die privaten Grünflächen sind unter Beachtung von Sichtfenstern (siehe Festsetzung 1.5 im B-Plan) gärtnerisch zu begrünen, dauerhaft zu entwickeln und zu pflegen. Schottergärten und Kunstrasenflächen sind unzulässig.

Im Bereich der Stellplätze ist die Integration einer Versickerungsmulde (Rigolensystem) zur Versickerung von Niederschlag durch belebten Oberboden innerhalb der privaten Grünfläche zulässig. Diese Fläche ist durch Selbstbegrünung oder mit gebietsheimischen Saatgut (z.B. Rieger-Hofmann Mischung 03 für Böschungen; Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland) zu einer ausdauernden Ruderalflur zu entwickeln. Der Rigolenbereich ist ein bis dreimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren (kein Mulchmähen).

Begründung: Die gärtnerische Gestaltung trägt zur Einbindung in den dörflichen Charakter der Ortslage bei. Im Übergang zur freien Landschaft ist auf die Verwendung gebietsheimischen Saatgutes bzw. Gehölze zu achten. Gehölze tragen zur Luftreinhaltung und zum Temperatenausgleich bei. Größere Gehölze bieten Lebensraum für Zweigbrüter, alte Einzelbäume u.U. für Höhlenbrüter. Die Versickerung von Niederschlag an dieser Stelle kommt dem natürlichen Wasserkreislauf und auf der eingrünenden Feldhecke zugute.

M 2 Pflanzgebot für Gehölze auf privater Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die östliche, südliche und südwestliche Grenze des B-Plangebietes wird von einer privaten Grünfläche gebildet. Dieser Bereich ist als eingrünende Feldhecke mit überstehenden Einzelbäumen zu entwickeln. Hierfür ist, abzüglich der Fläche für Versickerung, flächendeckend eine Hecke aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen, dauerhaft zu entwickeln und fachgerecht zu pflegen. Ein abschnittsweiser Pflege-Rückschnitt der Sträucher aller 10-15 Jahre ist zulässig.

Zeitraum: Umsetzung: im Herbst oder Frühjahr

Pflege: Ein Rückschnitt der Gehölze ist nur abschnittsweise (max. 20 m Abschnitte) und im Winter außerhalb der Brutzeit (01.Oktober bis 28.Februar) zulässig.

M 3 Neupflanzung Einzelbäume (Pflanzbindung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf privaten Grünflächen sind einheimische, mindestens mittelgroße Laubbäume (Hochstämme) oder Obstbäume gemäß der zeichnerischen Darstellung des B-Plan zu pflanzen, die ersten Jahre fachgerecht zu befestigen, dauerhaft zu entwickeln und zu pflegen. Auf ausreichenden Wurzelraum bzw. einen gelockerten Boden ist zu achten. Ein Verschieben der Standorte um bis zu 3m ist zulässig. Die Einzelbäume an der östlichen, südlichen und südwestlichen B-Plangrenze erbringen zusammen mit der Feldheckenpflanzung (M2) die eingrünende Funktion.

Begründung M2 und M3: Die private Grünfläche an der südlichen und östlichen Grenze des B-Planes ersetzt die vor der Erweiterung der Bushalle bestehenden eingrünenden Gehölze. Neben der Funktion der Eingrünung, Einbindung in die Landschaft bietet die Heckenstruktur mit Einzelbäumen Lebensraum (vorrangig Zweigbrüter, zukünftig ggf. auch Höhlenbrüter). Gehölze tragen zur Luftreinhaltung und zum Temperatur- und Luftfeuchteausgleiches und damit zur Minderung von Hitzeeffekten und zur Klimaanpassung bei.

M 4 Erhalt Einzelbäume (Pflanzbindung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Begründung: Vergleichbar den Gehölzen zur Eingrünung übernehmen diese Gehölze ebenfalls Funktionen zur Luftreinhaltung, Temperatúrausgleich (Verdunstung, Schatten) und als Lebensraum. Vor allem aber zur Gestaltung und Einbindung in den ländlichen Siedlungsraum.

M 5 Vermeidung Kleintierfallen

Der Einsatz von engstrebigen Gullydeckeln und von engmaschigen Schachtabdeckungen ist vorzusehen.

Begründung: Falleneffekte, insbesondere für Kleintiere, sollte durch den Einsatz von engstrebigen Gullydeckeln und von engmaschigen Schachtabdeckungen (z.B. bei Lichtschächten) reduziert werden

M 6 Insektenfreundliche Beleuchtung

Es sind aus tierökologischer Sicht insektenverträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik an Gebäuden und zur Beleuchtung der Freiflächen zu installieren. Hierbei ist zu berücksichtigen:

- entsprechende Lampentypen (Natriumdampf-Niederdruck- bzw. -Hochdrucklampen oder LEDs)
- Vermeidung einer horizontalen oder nach oben gerichteten Abstrahlung
- Verwendung von mattem, nicht reflektierendem Material bei den Masten
- Einsatz staubdichter Leuchten
- die Lichtpunkthöhe der Lampen sollte so gering als möglich sein. Anpassung der Höhe der Masten bzw. Leuchtquellen an standörtliche Gegebenheiten und Notwendigkeiten (Beachtung (Verkehrs-)Sicherheit)
- Ggf. Beschränkung der Beleuchtungsdauer.

Begründung: Umsetzung der gesetzlichen Forderung einer insektenfreundlichen Beleuchtung nach § 21 NatSchG (seit Änderung durch Gesetzes vom 23. Juli 2020 (GBl. S. 651) (Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes) mit detaillierteren Angaben zur Umsetzung aus fachlich aktuellem Wissensstand.

Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 1a Abs. 2 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M 7 Allgemeiner Bodenschutz

Beachtung der Vorgaben einschlägiger Gesetze und Normen auf der Baustelle zur Gewährleistung eines sachgerechten Umgangs mit dem anfallenden Bodenmaterial:

- § 1, 4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- § 1a (2), § 202 Baugesetzbuch (BauGB)
- § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)
- DIN 19731 - Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial (1998-05)
- DIN 18915 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten (2018-08).
- DIN 19639 – Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben (2019-09)

Die Baustelleneinrichtung ist auf möglichst kleinen Raum zu begrenzen, um eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme außerhalb der Bauflächen zu vermeiden. Der kulturfähige Oberboden ist zwischenzulagern und wiederzuverwerten. Unterschiedliche Bodenschichten sind immer getrennt ausbauen, zu lagern und sortenrein wieder einzubauen. Zur Minimierung von Bodenverdichtung darf ein Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneter Witterung und trockenen oder tiefgründig gefrorenen Bodenverhältnissen erfolgen. Zur Minimierung von Bodenverdichtung können z.B. erschütterungsgedämpfte Baumaschinen oder Baggermatratzen eingesetzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der verdichtete Boden tiefgründig zu lockern.

M 8 Bodenmanagement

Zum Schutz und zur Wiederverwertung kulturfähigen Bodens wird ein Bodenmanagement durchgeführt. Nach Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz ist bei Vorhaben, die auf mehr als 0,5 ha natürlichen Boden einwirken, vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§2 Abs.3 LBodSchAG). Die Vorgaben des Bodenschutzkonzeptes sind umzusetzen.

M 9 Bodenkundliche Baubegleitung

Um einen sachgerechten Umgang mit dem anfallenden kulturfähigen Oberbodenmaterial zu gewährleisten, wird eine Bodenkundliche Baubegleitung empfohlen.

Begründung Maßnahmen Bodenschutz: Die Maßnahmen dienen der Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben (s.o.), mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen sowie Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Maßnahmen zum Schutz des Wassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

M 10 Retention

Anfallendes Oberflächenwasser der Dachflächen ist zu sammeln, als Brauchwasser zu nutzen oder zurückzuhalten, ortsnah über die belebte Bodenschicht zu versickern bzw. gedrosselt einem Vorfluter schadlos zuzuführen.

Begründung: Niederschlag von Dachflächen ist grundsätzlich kein Abwasser und sollte ohne Belastung von Kläranlagen dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Bei der Versickerung von Dachwässern aus einem Gewerbegebiet bedarf es ggf. einer Genehmigung. Durch Versickerung bzw. entlang von offenen geführten Gräben steht es auch der Vegetation zur Verfügung und kann über Verdunstung zur Minderung von Hitzeeffekten beitragen. Alternativ kann es als Brauchwasser genutzt werden, um den Einsatz von zumeist weiter zu transportierendem und aufzubereitenden Trinkwasser zu ersetzen und damit die Ressource Grundwasser an anderer Stelle zu schützen.

M 11 Versickerung Niederschlagswasser

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers soll grundsätzlich im Plangebiet erfolgen. Vorgesehen ist eine Versickerungsmulde angrenzend an die Stellplatzfläche, wo Niederschlagswasser, welches nicht als Brauchwasser genutzt wird, zurückge-

halten und versickert wird. Es gibt einen Notüberlauf zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers zum Entwässerungsgraben (OFW-Graben). Das Schmutzwasser wird in die Kleinkläranlage auf dem Flurstück 54/4 geleitet und dort biologisch gereinigt.

Begründung: Auch Niederschlagswasser außerhalb der Dachflächen ist per se kein Abwasser und sollte im natürlichen Wasserkreislauf verbleiben. Eine Versickerung hat durch belebte Erdschichten zu erfolgen, filternde und puffernde Bodeneigenschaften reinigen das Wasser auf dem Weg zu grundwasserführenden Schichten. Durch die Versickerung steht es auch der Vegetation zur Verfügung und kann über Verdunstung zur Minderung von Hitzeeffekten beitragen.

Bei der Detailplanung des Entwässerungssystems sind der Leitfaden für die naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr das Handbuch Wasser 4 „Bodenfilter zur Regenwasserbehandlung in Misch- und Trennsystemen“ der Landesanstalt für Umweltschutz, das ATV-DVWK Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ bzw. „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW vom Mai 2005 und die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser und Regenrückhaltung“ der LBU vom Mai 2005 zu beachten. Bei Grundstücken mit mehr als 800 qm abflusswirksamer Fläche ist der Nachweis der „Sicherheit gegenüber Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung“ – sog. Überflutungsnachweis – zu erbringen, als dessen Berechnungsmaßgabe ggf. DIN 1986 – 100 / A1:2016-12 (aktuell gültige Version) gilt.

M 12 Allgemeiner Schutz des Grundwassers:

- Beim Anschneiden von Grundwasser ist sofort das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen und die Baumaßnahmen unverzüglich einzustellen.
- Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, z.B. Vorhalten Ölbindemittel).
- Die Merkblätter „Bauen im Grundwasser“ und „Grundwasserhaltung bei Baumaßnahmen“ (Stand 2016) des Landratsamts Rems-Murr-Kreis - Amt für Umweltschutz ist zu beachten.
- Absenken des Grundwasserspiegels ist nicht zulässig.
- Austretendes Schichtwasser ist grundsätzlich schadlos auf dem Grundstück zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist Kontakt mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz aufzunehmen.
- Aufgrund der Vielzahl der auf dem Gelände fahrenden und parkenden Busse, ist Ölbindemittel in ausreichender Menge vorzuhalten, damit evtl. abtropfende Kraftstoffe sofort schadlos aufgenommen werden können. Mittels Hinweisschilder ist auf den Standort des Bindemittels und auf die sofortige Aufnahmepflicht

von Tropfmengen hinzuweisen. Gebrauchtes Ölbindemittel und evtl. verunreinigter Boden sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Personal ist entsprechend zu informieren/ schulen. Außerhalb der fachgerecht zu errichtenden Waschanlage ist auf Zufahrten, Stellplatz- und Grundstücksflächen das Warten/Reinigen von Fahrzeugen sowie das Lagern wassergefährdender Stoffe verboten. Damit sind technisch mögliche Maßnahmen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und auch den Havariefall getroffen.

Maßnahmen zum Schutz von Klima und Luft (§ 9Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M 13 Solaranlagen

Die Installation von Energiegewinnungsanlagen (Solar- und Photovoltaikanlagen) auf den Dachflächen ist zulässig. Solarmodule und Fensterflächen sind nur mit reflektionsarmen Frontgläsern zulässig.

Begründung: In Umsetzung des Klimaschutzgesetzes BW ist auf Nichtwohngebäuden ab dem 01.01.2022 und auf Wohngebäuden ab 01.05.2022 eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Lichtreflexionen sind unerwünschte Wirkungen im Nah- und Fernbereich und können sowohl in der Nähe von Straßen als auch hinsichtlich der Wirkung auf Vögel störend oder schädlich sein.

Maßnahmen zum Schutz vor Lärm

Aktuell sind keine Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm notwendig.

Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Klimawandel und Maßnahmen zur Klimaanpassung

Hier wirken insbesondere die o.g. Maßnahmen zu

- Pflanzgeboten und Pflanzbindungen
- Retention / Versickerung
- Solaranlagen.

2.10.3 Zusammenfassende Darstellung der Maßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs bzw. zur Bewältigung des Artenschutzes werden die in nachfolgender Tabelle 2 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bzw. für den Ausgleich festgesetzt und können daher bei der Bilanzierung (vgl. Kap. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung 3.2) mit berücksichtigt.

Maßnahmen zum Artenschutz und ggf. auch zum Lärmschutz sind zwingend umzusetzen, um Verbotstatbestände zu vermeiden und Baurecht zu erlangen.

Tabelle 2: Übersicht der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und dessen positive Wirkung auf die Umweltbelange

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans sowie Artenschutzmaßnahmen			Umweltbelange						
Nr.	zwingend umzusetzen	Bezeichnung	Mensch	Pflanzen/Tiere/ Biolog. Vielfalt	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft / Erholung	Kultur- und Sachgüter
V 1	X V1	Bauzeitenbeschränkung für Baufeldräumung		X					
CEF1	X	Installation von Nisthilfen		X					
M 1		Gärtnerische Gestaltung privater Grünflächen	X	X	X	X	X	X	
M 2		Pflanzgebot Gehölze auf privaten Grünflächen	X	X	X	X	X	X	
M 3		Neupflanzung Einzelbäume (Pflanzgebot)	X	X	X	X	X	X	
M 4		Erhalt Einzelbäume (Pflanzbindung)	X	X	X	X	X	X	
M 5		Vermeidung Kleintierfallen		X					
M 6		Insektenfreundliche Beleuchtung		X					
M 7		Allgemeiner Bodenschutz		X	X		X	X	
M 8		Bodenmanagement			X				
M 9		Bodenkundliche Baubegleitung			X				
M 10		Retention/Nutzung Niederschlagswasser Dachflächen	X			X	X		
M 11		Versickerung Niederschlagswasser		X	X	X	X		
M 12		Allgemeiner Schutz Grundwasser	X		X	X			
M 13		Solaranlagen	X				X		

Erläuterungen:

V zwingend notwendige Vermeidungsmaßnahme des speziellen Artenschutzes

CEF zwingend notwendige, vorgezogen funktionsfähige Artenschutzmaßnahme (continuous ecological functionality measures), auch außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches gelegen

M durchlaufend nummerierte planintern umzusetzender Maßnahmen

3 Eingriffs-Ausgleichsbilanz und Darstellung externer Kompensationsmaßnahmen

3.1 Unvermeidbare dauerhafte Beeinträchtigungen

Als unvermeidbare dauerhafte Beeinträchtigungen ist besonders die Versiegelung von bisher unbebauten Flächen zu benennen. Diese wirkt sich negativ auf verschiedene Umweltbelange aus. Neben dem Umweltbelang Boden ist der Umweltbelang Wasser und Biotop betroffen, denn mit der Bodenversiegelung geht eine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts und Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna einher.

Durch die Umsetzung des B-Plans bestehen zudem dauerhafte Beeinträchtigungen für die Umweltbelange Klima und Luft, da vorhabenbedingt Freiflächen verloren gehen und in Wohnbau- und Gewerbeflächen umgewandelt werden. Der Übergang in die freie Landschaft wird neugestaltet.

3.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Bilanzierung bzw. verbal-argumentative Darstellung der Eingriffe erfolgt zunächst für jeden Umweltbelang nach Naturschutzrecht getrennt und wird anschließend in einer Tabelle zusammenfassend dargestellt.

Für die Bewertung des Bestandes von Natur und Landschaft im Vorhabenbereich sowie die Ermittlung des Wertverlustes durch die Planung wird die Ökokontoverordnung (ÖKVO) bzw. subsidiär, so geeignet, das LUBW-Modell zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung (LFU 2005) für die Umweltbelange Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild angewandt. Darüber hinaus werden die Umweltbelange verbal-argumentativ behandelt und bewertet.

Das Kapitel 3 legt den letzten Planungsstand zugrunde und versucht genaue Abgrenzungen für die Bilanzierung zu finden. Da sich der Geltungsbereich im bisherigen Verfahren änderte, können Abweichungen zu den gerundet dargestellten Werten in den vorigen Kapiteln auftreten.

3.2.1 Pflanzen / Biotop

Bestand Biotoptypen

Bilanziert wurde das durch den B-Plan-Geltungsbereich abgegrenzte Areal.



Umweltbericht zum B-Plan "Schillinghof - Südlich Stauseestraße"

0 5 10 20 30 m

Biotoptypen - Bestand

-  33.41, Fettwiese mittlerer Standorte
-  33.80, Zierrasen
-  37.11, Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation
-  42.20, Gebüsch mittlerer Standorte
-  44.12, Zierstrauchanpflanzung
-  60.10, Gebäude / Bushalle / Gartenhaus
-  60.21, völlig versiegelte Fläche
-  60.22, gepflasterter Parkplatz
-  60.24, unbefestigte Lagerfläche / Busparkplatz
-  60.50, Rabatte
-  60.62, Ziergarten
-  Einzelbäume

Weitere Informationen B-Plan Geltungsbereich


 GRUPPE FÜR
 ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN

Geobasisdaten: ALKIS (WMS LGL-BW • ALKIS Basis.lyr), Luftbild (WMS LGL-BW • ATKIS Digitale Orthophotos in Farbe 20 cm Bodenauflösung.lyr), Stand Juli 2022 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung BW (www.lgl.bwl.de)

Abbildung 11: Biotoptypen Bestand . Erfasst 15.06.2021. B-Planumgriff Stand Juli 2022.

Tabelle 3: Bewertung Bestand Biotoptypen

Biotoptyp-Nr.	Biotoptyp	Biotopwert-spanne*	Biotopwert	Fläche [m²]/ Stammumfang [cm]	Öko-punkte
Wiesen und Weiden					
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	8-13-19	16 ³	2.835	45.360
33.80	Zierrasen (östlich Bushalle)	4-12	4	732	2.928
33.80	Zierrasen (südlicher Böschungshang)	4-12	6 ⁴	696	4.176
Acker, Sonderkulturen und Feldgärten					
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4-8	4	1.645	6.580
Gehölzbestände und Gebüsche					
42.20	Gebüsche mittlerer Standorte	9	9	10	90
44.12	Zierstrauchanpflanzung	6	6	38	228
45.30	Einzelbäume, 8 Stück mit Pflanzbindung, bleiben erhalten und werden daher nicht bilanziert ⁵				
45.30	Einzelbäume 16 entfallende Bäume, auf geringwertigem Biotoptyp (Zierrasen), Arten: Hainbuche, Spitz-Ahorn, Feld-Ahorn, Birke, Linde, Robinie, Walnuss, Kiefer	4-8	8	2.450 cm ⁶	19.600 ⁷
Siedlung und Infrastruktur					
60.10	Gebäude / Gartenhaus	1	1	1.615	1.615
60.21	Völlig versiegelte Fläche	1	1	2.075	2.075
60.22	gepflasterter Parkplatz	1-2	1	68	68
60.24	unbefestigter Weg / Platz (Holzla-gerfläche, Busfahrweg)	3-6	3	1.000	3.000
60.50	Kleine Grünfläche (Rabatte)	4-8	4	69	276
60.62	Garten	6-12	6	742	4.452
Gesamt				11.525	90.448

Erläuterungen: * Fette Werte = Normalwerte des Biotoptyps

³ Artenreiche Ausprägung mit Pippau, Ferkelkräuter, kl. Habichtskräuter, Margerite, Spitzwegerich, Rotklee.⁴ Artenreiche Ausprägung mit Habichtskräuter, Magerkeit zeigender Klee, Spitzwegerich, Storchenschnabel, Acker-ergissmeinnicht, weißer Klee)⁵ Spitzahorn StU 95cm, Robinie StU 75cm, Linde StU 179cm, Hainbuche StU 137cm, Hainbuche StU 188 cm, Ahorn StU 105cm, Kiefer StU 153cm, Walnuss StU 423cm, Linde StU 138cm, Eiche StU 150cm, Kirsche an Straße.⁶ Summe der Stammumfänge (StU) in ca. 1m Höhe aller Einzelbäume, die vorhabenbedingt entfallen.⁷ Der Wert bei Einzelbäumen errechnet sich durch Multiplikation des Wertes der unter dem Baum wachsenden Vegetation, hier geringwertig, daher 8 ÖP, mit dem Stammumfang in cm in ca. 1m Höhe). Der baumbestandene Biotoptyp wird zusätzlich flächenmäßig bewertet










Planung Biotoptypen





Umweltbericht zum B-Plan "Schillinghof - Südlich Stauseestraße"

0 5 10 20 30 m

Biotoptypen Planung

-  60.10 von Bauwerken bestanden Fläche (Bushalle, Büro, Wohnhäuser, Garagen)
-  60.20 MI und GE-Fläche (z.B. Hoffläche), versiegelt
-  60.22 Stellplätze, teilversiegelt
-  60.50 Kleine Grünfläche, Verkehrsgrün
-  60.60 Garten
-  35.64 grasreiche Ruderalflur (Versickerungsmulde)
-  41.22 eingrünende Feldhecke (mit Einzelbäumen)
-  Pflanzbindung (Erhalt bestehender Bäume)
-  Pflanzgebot (Bäume geplant)

Weitere Informationen

-  B-Plan Geltungsbereich
-  mögliche Ausgleichsflächen, extern zu B-Plan gelegen



GÖG
GRUPPE FÜR
ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN

Geobasisdaten: ALKIS (WMS LGL-BW • ALKIS Basis.lyr), Luftbild (WMS LGL-BW • ATKIS Digitale Orthophotos in Farbe 20 cm Bodenauflösung.lyr), Stand Juli 2022 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung BW (www.lgl.bwl.de)

Abbildung 12: Biotoptypen Planung. Stand B-Plan Juli 2022.

Die zukünftige Nutzung ist flächenmäßig bereits detailliert geplant und fixiert. Daher werden diese Flächennutzungen zugrunde gelegt.

Tabelle 4: Bewertung Planung Biotoptypen

Geplante Nutzung	Biotoptyp-Nr.	Biotoptyp	Biotoptypwert	Fläche [m²]/ Stammumfang [cm]	Ökopunkte
Wohn- und gewerbliche Flächen (MI, GE)	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche GE (Baufenster Bushalle)	1	2.382	2.382
	60.10	Von Bauwerken bestanden Fläche MI (Wohnhaus, Büro, Baufenster Wohnhaus, Garage)	1	1.040	1.040
	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (befahrbar Fläche GE, Hoffläche ohne Stellplätze und Baufenster Bushalle)	1	2.434	2.434
	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (Fläche MI, ohne Bestandsbauwerke und Baufenster)	1	2.095	2.095
	60.22	Gepflasterter Weg oder Platz, teilversiegelt (Stellplatzbereich)	2	417	834
Grünflächen	41.22	eingrünende Feldhecke (mit Einzelbäumen)	14	1.677	23.478
	60.60	Gartenfläche	6	780	4.680
	60.50	Grünflächen auf Betriebsgelände und entlang der Stauseestraße (Verkehrsbegleitgrün)	4	638	2.552
	35.64	grasreiche ausdauernde Ruderalflur in Versickerungsmulden / Rigolen	11	62	682
	45.30	Einzelbäume, 8 Stück mit Pflanzbindung, bleiben erhalten und werden daher nicht bilanziert ⁹			
	45.30	Neupflanzung Einzelbaum auf mittelwertigen Biotoptyp, 20 Stück (Eingrünung), Pflanzgröße StU 14 cm, Zuwachs StU in 25 Jahren 70 cm angenommen: = 84 cm StU je Baum, insgesamt 20x84 = 1.680 cm	6	1.680cm	10.080
GESAMT				11.525	50.257

⁹ Spitzahorn StU 95cm, Robinie StU 75cm, Linde StU 179cm, Hainbuche StU 137cm, Hainbuche StU 188 cm, Ahorn StU 105cm, Kiefer StU 153cm, Walnuss StU 423cm, Linde StU 138cm, Eiche StU 150cm, Kirsche an Straße.

Bilanz Biotoptypen

Bestand	90.448 Ökopunkte
Planung	– 50.257 Ökopunkte
Defizit	40.191 Ökopunkte

3.2.2 Tiere

Für den Umweltbelang Tiere wurden im Zuge des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (ZEEB 2020) die Maßnahmen zur Bewältigung der Anforderungen aus § 44 BNatSchG hergeleitet:

- Bauzeitenbeschränkung für die Rodung Gehölze und Abrissarbeiten
- Tierfreundliche Beleuchtung (insb. fledermausfreundlich)
- Nisthilfen (2 Starenkästen, 2 Koloniekästen Sperlinge).

Die Maßnahmen zum Artenschutz (vgl. Kap. 2.10.1) sind nicht abwägbar und zwingend durchzuführen.

Anmerkung: Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung zum B-Plan beschriebene/ angenommene Betroffenheit der Obstwiese ist durch Herausnahme aus dem Plangebiet nicht (mehr) gegeben; die diesbezügliche Artenschutzmaßnahme (Nachpflanzung entfallender Obstgehölze) daher nicht mehr notwendig.

Für die nicht artenschutzrechtlich relevanten Arten ist festzuhalten, dass v.a. Habitate und Habitatpotenziale durch die Umsetzung des Vorhabens verloren gehen. Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Wiederherstellung der Eingrünung mit Feldheckencharakter und überstehenden Einzelbäumen, Vermeidung Kleintierfalleneffekt, Verwendung umwelt- und tierfreundlicher Beleuchtung) wird der Eingriff reduziert. Das verbleibende Defizit kann durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

3.2.3 Boden

Die Bewertung der Böden im Geltungsbereich des B-Plans erfolgt nach den Bodenschätzungsdaten vom LRA Rems-Murr-Kreis unter Berücksichtigung der aktuellen Bestandsituation. Die Ökopunkte je m² berechnen sich aus der Gesamtwertstufe des Bodens x 4.

Die Funktionserfüllung des Bodens wird nur bei unversiegelten bzw. unveränderten Oberflächen erfüllt. Bereits versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen können diese Funktionen nicht mehr in vollem Umfang erfüllen, und werden entsprechend herabgestuft. Die Funktionserfüllung bei bereits beeinträchtigten Böden ist in Tabelle 5 dargestellt.

Flächengröße und Ökopunkte wurden auf ganze Zahlen gerundet, daraus können sich geringfügige Abweichungen ergeben.

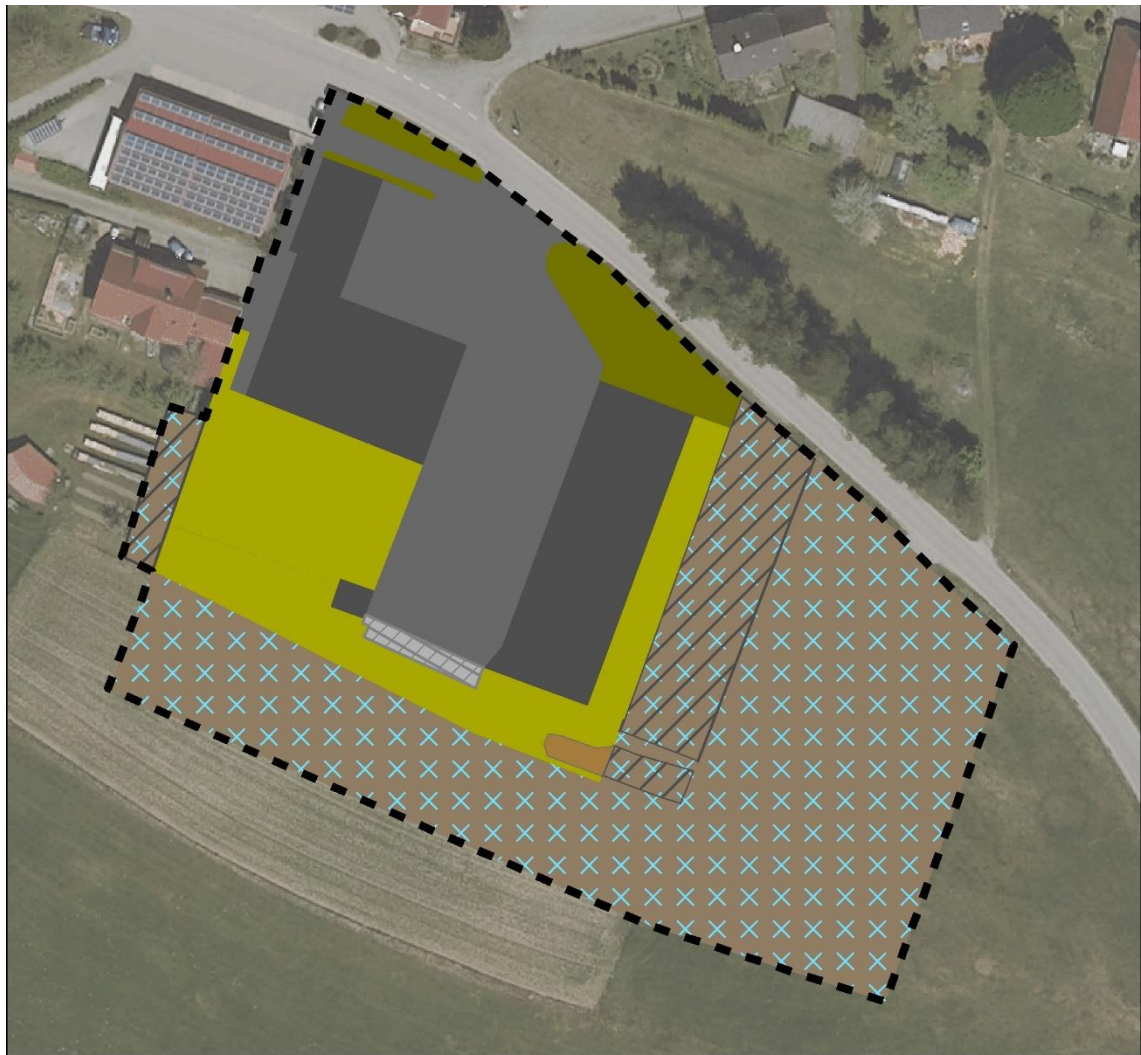
Tabelle 5: Funktionserfüllung bei bereits beeinträchtigten Böden

	Versiegelungsgrad	Bodenfunktionen		
		NatBod	AkiWas	FiPu
Unversiegelte Bereiche	0	100%	100%	100%
Unversiegelte Bereiche, verdichtet	0	50%	50%	50%
Vollständig versiegelt	100 %	0	0	0
Teilversiegelt (Pflasterbeläge)	90 %	0	10 %*	10 %*
anthropogenbeeinflusste Bereiche	0	1 WS	1 WS	1 WS
* %-Wert der Funktionserfüllung WS = Wertstufe				

Die Bodenfunktion Standort für naturnahe Vegetation weist innerhalb des Geltungsbereiches keine hohe oder sehr hohe Bewertung auf. Aus diesem Grund wird sie in nachfolgenden Tabellen nicht mit aufgeführt.

Bestand Boden









Die Beschreibung und Darstellung der Bodentypen im Bereich des B-Plans erfolgt in Kapitel 2.3.1.



Umweltbericht zum B-Plan "Schillinghof - Südlich Stauseestraße"

0 5 10 20 30 m

Boden Bestand

-  Braunerde, z.T. podsolig, aus Fließerde auf Sandsstein
-  Braunerde, z.T. podsolig, aus Fließerde auf Sandstein verdichtet
-  anthropogen überprägt
-  anthropogen überprägt flachgründig
-  anthropogen überprägt verdichtet
-  Gebäude
-  asphaltierte Fläche
-  gepflasterter Parkplatz

Weitere Informationen

-  B-Plan Geltungsbereich




 GRUPPE FÜR
 ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN

Geobasisdaten: ALKIS (WMS LGL-BW • ALKIS Basis.lyr), Luftbild (WMS LGL-BW • ATKIS Digitale Orthophotos in Farbe 20 cm Bodenauflösung.lyr), Stand Juli 2022 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung BW (www.lgl.bwl.de)

Abbildung 13: Boden Bestand. Jahr der Bestandsaufnahme Boden 2021.

Tabelle 6: Bewertung Bestand Boden

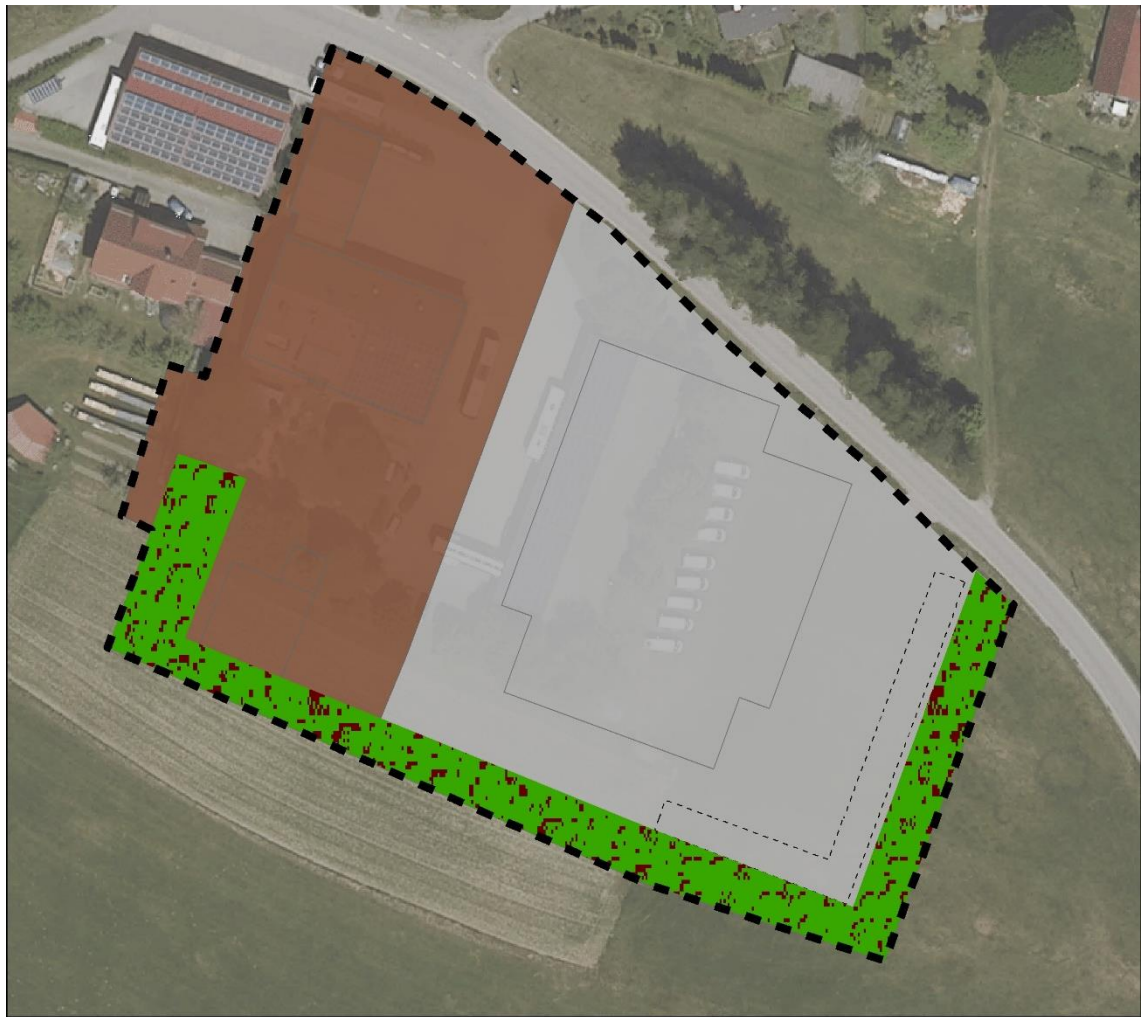
aktuelle Nutzung	Bodenbeschreibung	NB	FP	AW	Ges B	Öko-punkte je m²	Fläche [m²]	Gesamt-wert
Natürlicher Boden								
Grünland, Acker	Braunerde, z.T. podsolig, aus Fließerde auf Sandstein	2,5	1,5	2,5	2,17	8,68	4.524	39.268
verdichtet (Lager-/Parkflächen)	Braunerde, z.T. podsolig, aus Fließerde auf Sandstein	1,25	0,75	1,25	1,08	4,32	964	4.164
Anthropogen überprägter Boden								
Böschung, Grünflächen, Gärten	anthropogen überprägter Boden	1	1	1	1	4	2.278	9.112
Teilversiegelte Fläche								
gepflasterter Parkplatz	Versiegelung 90%	0,2	0,2	0,2	0,2	0,8	68	54
Vollversiegelte Fläche								
asphaltierte Fläche	Versiegelung 100%	0	0	0	0	0	2.075	0
Gebäude	Versiegelung 100%	0	0	0	0	0	1.615	0
						Σ	11.525	52.598

Erläuterung Abkürzungen:

NB – Natürliche Bodenfruchtbarkeit; AW – Ausgleichkörper im Wasserkreislauf; FP – Filter und Puffer für Schadstoffe; GesB – Gesamtbewertung

Planung Boden






Mit der Realisierung der Erweiterung des Busunternehmens Eisemann geht eine Vollversiegelung in den Bereichen, die mit Gebäuden bebaut und für Infrastruktur (Stellplätze, Zufahrten; befahrbare Hoffläche) benötigt werden, einher. Hier gehen die Bodenfunktionen verloren. Bei Teilversiegelung (Stellplatzfläche) werden die Bodenfunktionen stark reduziert. In den Grünflächen (Straßenbegleitgrün, Rigolensystem, Garten) ist bereits oder wird der Boden stark verändert, daher werden die Bodenfunktionen etwas reduziert bewertet.



Umweltbericht zum B-Plan "Schillinghof - Südlich Stauseestraße"

0 5 10 20 30 m

Boden Planung

-  Bereich Feldhecke mit Einzelbäumen;
Boden bleibt unverändert
-  Mischgebiet MI
Umfasst einen Anteil an versiegelten (asphaltierte Flächen, Gebäude) sowie einen geringeren Anteil an unversiegelten Flächen (Garten, Grünflächen)
-  Gewerbegebiet GE
Umfasst einen Anteil an versiegelten (asphaltierte Flächen, Stellflächen und Gebäude) sowie einen geringeren Anteil an unversiegelten Flächen (Grünflächen)
-  Stellplatzfläche
-  Baufenster

Weitere Informationen

-  B-Plan Geltungsbereich



GÖG
GRUPPE FÜR
ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN

Geobasisdaten: ALKIS (WMS LGL-BW • ALKIS Basis.lyr), Luftbild (WMS LGL-BW • ATKIS Digitale Orthophotos in Farbe 20 cm Bodenauflösung.lyr), Stand Juli 2022 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung BW (www.lgl.bwl.de)

Abbildung 14: Boden Planung. Stand B-Plan Juli 2022.

Tabelle 7: Bewertung Planung Boden

geplante Nutzung	Bodenbeschreibung	NB	FP	AW	Ges B	Öko-punkte je m²	Fläche [m²]	Gesamt-wert
Mischgebiet (MI) GRZ 0,6 max. 0,8								
asphaltierte Flächen, Gebäude	Vollversiegelung	0	0	0	0	0	3.135	0
Grünfläche, Gärten	Keine Versiegelung, anthropogene Veränderung Boden	1	1	1	1	4	884	3.536
Gewerbegebiet (GE) GRZ 0,8 max. 0,8								
asphaltierte Flächen, Gebäude	Vollversiegelung	0	0	0	0	0	4.816	0
teilversiegelte Fläche, Stellplätze (gepflastert)	Versiegelung 90%	0,2	0,2	0,2	0,2	0,8	417	334
Grünfläche	keine Versiegelung, anthropogene Veränderung Boden	1	1	1	1	4	596	2.384
Eingrünung								
Feldgehölz mit Einzelbäumen	Braunerde, z.T. podsolig, aus Fließerde auf Sandstein	2,5	1,5	2,5	2,17	8,68	1.677	14.556
Σ							11.525	20.810

Erläuterung Abkürzungen:

NB – Natürliche Bodenfruchtbarkeit; AW – Ausgleichkörper im Wasserkreislauf; FP – Filter und Puffer für Schadstoffe; GesB – Gesamtbewertung

Bilanz Boden

Bestand	52.598 Ökopunkte
Planung	– 20.810 Ökopunkte
Defizit	31.788 Ökopunkte

3.2.4 Wasser

Die Beschreibung des Bestands, die Auswirkungen der Planung, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Kompensation sind in Kapitel 2.10 aufgeführt.

Die Bewertung der Eingriffe in das Grundwasser wird weitgehend durch die Bewertung des Bodens abgedeckt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass es durch die Versiegelung, ggf. Brauchwassernutzung, Retention und räumlich und zeitlich etwas verschobenen Versickerung nur zu einer geringen Beeinträchtigung des Umweltbelanges Wasser

kommt. Bei Versickerung steht es weiter der Vegetation zur Verfügung bzw. wird dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

Im Falle der Brauchwassernutzung in der Waschstraße wird dieses Niederschlagswasser anstelle von Trinkwasser eingesetzt. Dies hilft, weit zu transportierendes und aufzubereitendes Trinkwasser einzusparen und damit die Ressource Grundwasser an anderer Stelle zu schützen.

3.2.5 Klima und Luft

Die Beschreibung des Bestands, die Auswirkungen der Planung, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Kompensation sind in Kapitel 2.10 aufgeführt.

Insgesamt wird das B-Plangebiet aufgrund der bereits bestehenden Bebauung auf nahezu der Hälfte der Fläche der Wertstufe gering bis mittel (D-C) zugeordnet (nicht siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet und klimatisch wenig belastetes Gebiet).

Mit der Realisierung des B-Plans geht die Abstufung des Umweltbelangs Klima und Luft um eine halbe Wertstufe auf gering (Stufe D) einher (wenig belastetes Gebiet).

Seit 1.1.2022 ist beim Neubau von Nichtwohngebäuden und seit 1.5. 2022 auch auf Neubauten von Wohngebäuden verpflichtend Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Dem wird nachgekommen. Die Erzeugung erneuerbarer Energie reduziert den Verbrauch fossiler oder atomarer Energieträger bzw. vermeidet einen weiteren Anstieg derer. Dies liegt im ökologischen, klimapolitischen und damit öffentlichen Interesse und ist positiv in die Abwägung mit einzustellen.

3.2.6 Landschaftsbild und Erholung

Die Beschreibung des Bestands, die Auswirkungen der Planung, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Kompensation sind in Kapitel 2.10 aufgeführt.

Das B-Plangebiet hat für das Landschaftsbild aufgrund der bereits bestehenden anthropogenen Überprägung eine geringe bis mittlere Bedeutung (Stufe D-C).

Nach Umsetzung des B-Plans wird das Vorhabengebiet als mit einheimischen Gehölzen eingegrünter Bereich mit Wohnhaus, jedoch wesentlich vergrößerten Firmengebäuden und versiegelten Flächen charakterisiert und demnach mit einer geringen Wertigkeit eingestuft (Wertstufe D). Es ergibt sich somit eine geringe Abstufung.

3.2.7 Zusammenfassung Eingriffsbilanz B-Plangebiet

Unter Annahme der in Kapitel 2.10 ausgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und internen Ausgleich ergibt sich folgende Eingriffsbilanz:

Tabelle 8: Zusammenfassung Eingriffsbilanz für den B-Plan *Schillinghof - Südlich der Stauseestraße*, Planungsstand 10.11.2021

Naturgut	Bilanz
Biotoptypen	- 40.191 Ökopunkte
Boden	- 31.788 Ökopunkte
Wasser	kein Wertstufenverlust, Reduzierung Trinkwasserverbrauch durch Brauchwassernutzung
Klima / Luft	Abwertung um eine halbe Wertstufe, jedoch Installation Photovoltaik
Landschaftsbild / Erholung	Abwertung um eine halbe Wertstufe
Gesamtsumme / Kompensationsdefizit nach ÖKVO BW	- 71.979 Ökopunkte

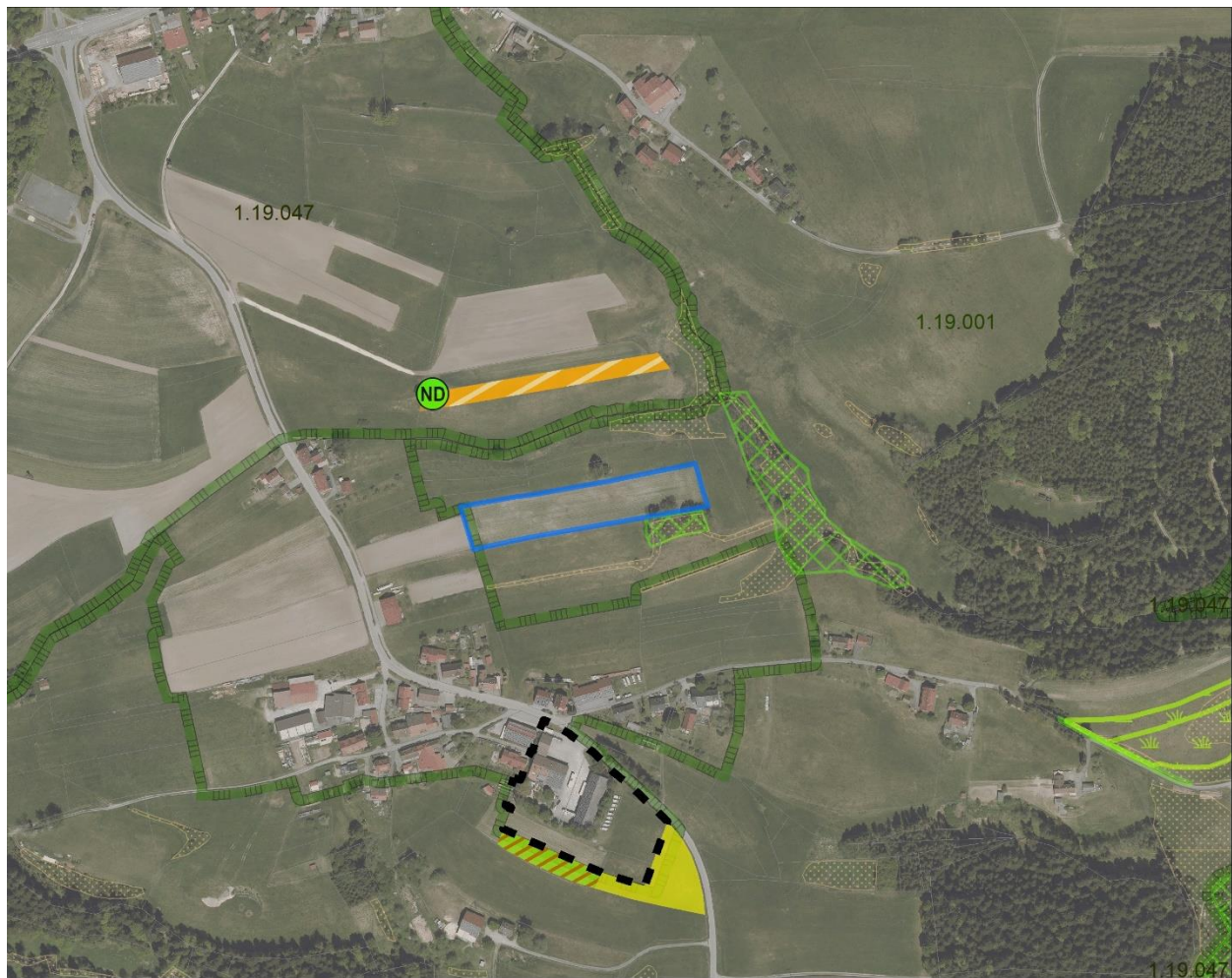
Es ergibt sich für das B-Plangebiet ein Defizit von 71.979 Ökopunkten.

3.3 Externe Kompensationsmaßnahmen

Um die unvermeidbaren Beeinträchtigungen zu kompensieren, welche durch die planinternen Vermeidungs- und Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden können, sind externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Um den Ausgleichsbedarf zu decken, der durch die Umsetzung des B-Plans entsteht, werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen angerechnet:

- Bodenverbesserung durch Bodenauftrag
- Entwicklung Magerwiese angrenzend an B-Plangebiet
- Entwicklung Magerwiese Flst 684, Gewinn Hof und Kauzenacker, Gemeinde Alfdorf



Umweltbericht zum B-Plan "Schillinghof - Südlich Stauseestraße" - Lage möglicher Ausgleichsflächen -

0 50 100 150 m

mögliche Ausgleichsflächen (extern zu B-Plan)

- Fläche für Bodenverbesserung, Bodenauftragsfläche, Flst.151, Gmd.Kaisersbach, Flur 7 (Schillinghof)
- "Rest" der durch den B-Plan angeschnittenen Wiese (Flurstücke 52/1 und 53); Gemeinde Kaisersbach, Flur Schillinghof aufwertbarer Flächenanteil: 3.250 m²
- "Rest" des durch den B-Plan angeschnittenen Flurstücks 52/2; Gemeinde Kaisersbach, Flur Schillinghof aufwertbarer Flächenanteil: 1.588 m² Acker
- Flurstück 684, Gemeinde Alfdorf; Amtliche Gesamtfläche 3.279 m²; aufwertbarer Anteil (Grünland, schraffiert) 2.981 m²
- aktuell Ackernutzung Flst.52/2 außerhalb B-Plangebiet

Weitere Informationen

- Flurstücksgrenzen (ALKIS)
- Geltungsbereich B-Plan (Stand Juli 2022)
- ND Naturdenkmal Einzelgebilde
- flächenhaftes Naturdenkmal
- besonders geschützte Biotope
- LRT Flachland-Mähwiese
- Grenze LSG
- 1.19.001 Gebiete nördlich u. östlich Welzheim: beantragte Änderung LSG-VO (Herbst 2021)
- 1.19.047 Welzheimer Wald mit Leintal




 GRUPPE FÜR
 ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN

Geobasisdaten: ALKIS (WMS LGL-BW • ALKIS Basis.lyr), Luftbild (WMS LGL-BW • ATKIS Digitale Orthophotos in Farbe 20 cm Bodenauflösung.lyr), Stand Juli 2022 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung BW (www.lgl.bwl.de)
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht: I LRW Stand 02/2022

Abbildung 15: Lage externer Kompensationsmaßnahmen.

3.3.1 Ausgleichsmaßnahme 1: Bodenverbesserung durch Auftrag von Oberboden auf externen landwirtschaftlichen Flächen (Bodenmanagement)

Bei der Erweiterung der Bushalle und Herstellung von Zufahrtsmöglichkeiten und Stellplätzen wird Oberfläche (teil)versiegelt. Im Rahmen eines Bodenmanagements wird der Umgang mit dem anfallenden kulturfähigen Bodenmaterial der Flurstücke 52/1, 53, 54/3 und 54/5 koordiniert. Der Oberboden dieser Flächen wurde bodenkundlich aufgenommen und im Rahmen eines Bodenschutzkonzeptes dessen Wiederverwendbarkeit geprüft. In dem Bodenschutzkonzept werden Rahmenbedingungen, rechtliche Grundlagen, allgemeine Handlungsvorgaben zum Schutz des kulturfähigen Bodens sowie Bodenuntersuchungen und Planung aufgeführt.

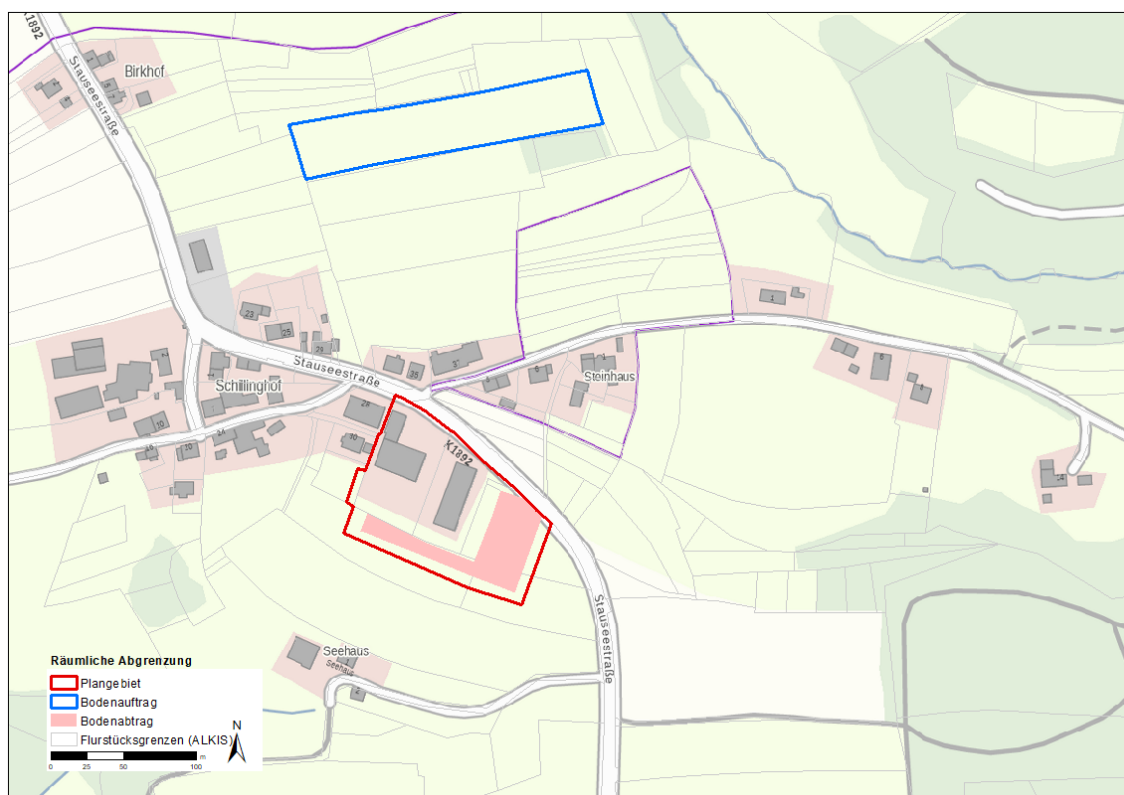


Abbildung 16: Ausgleichsmaßnahme 1: Bodenmanagement

(Fachgerechter Oberbodenabtrag innerhalb B-Plangebiet (rote Fläche) und Auftrag an anderer Stelle zur Bodenverbesserung und Wiederverwendung Oberboden (blau umrandete Fläche)). Quelle Bodenschutzkonzept (GöG 2022)

Zur Bewältigung des Eingriffs soll der anfallende kulturfähige Boden auf ackerbaulich genutzten Flächen innerhalb der Gemeinde Kaisersbach aufgebracht werden, um dort eine Bodenverbesserung für die Funktionen *Natürliche Bodenfruchtbarkeit*, *Ausgleichs-*

körper im Wasserkreislauf und Filter und Puffer für Schadstoffe zu erzielen und entsprechend § 202 BauGB den Mutterboden vor Vergeudung und Vernichtung zu bewahren. Für die Anerkennung der Maßnahme sind die Bodenarbeiten (Ausbau, evtl. nötige Zwischenlagerung und Einbau) fachlich von einer Bodenkundlichen Baubegleitung zu planen und zu begleiten. Nachsorgend werden die aufgefüllten Flächen tiefgründig mechanisch gelockert und anschließend mit tiefwurzelnden Pflanzen (z. B. Luzerne) begrünt. Für die ersten drei Folgejahre nach der Auffüllung wird der Anbau von Luzerne, oder alternativ Ölrettich und Sonnenblume empfohlen, welcher einer optimalen Verzahnung der Bodenschichten sowie einem Humusaufbau auf den Flächen dient. Es wird eine Erfolgskontrolle über ein 3-jähriges Bodenmonitoring der Auftragsflächen empfohlen.

Der Bodenauftrag bedarf einer naturschutzrechtlichen Genehmigung.

Es wurde eine Auftragsfläche für Oberboden auf Gemarkung der Gemeinde Kaisersbach gefunden, welche sowohl bodenkundlich geeignet ist als auch vom Bewirtschafter diese Maßnahme mitgetragen wird. Das Landratsamt wurde eng in die Flächensuche mit einbezogen. Die vertragliche Sicherung zwischen Gemeinde und Bewirtschafter ist in Bearbeitung. Die angenommene Abtragsfläche spiegelt den aktuellen Stand des B-Plan wider.

Mit fortschreitender Planungstiefe im Bodenschutzkonzept (BSK), mit dem Abprüfen der Gegebenheiten vor Ort können sich diese Werte im Zuge der Ausführung noch leicht anpassen.

Kulturfähiges Bodenmaterial

Flächengröße Abtrag: ca. 2.850 m², Abtrag zwischen 20 und 30 cm

anfallendes Bodenvolumen: ca. 700 m³

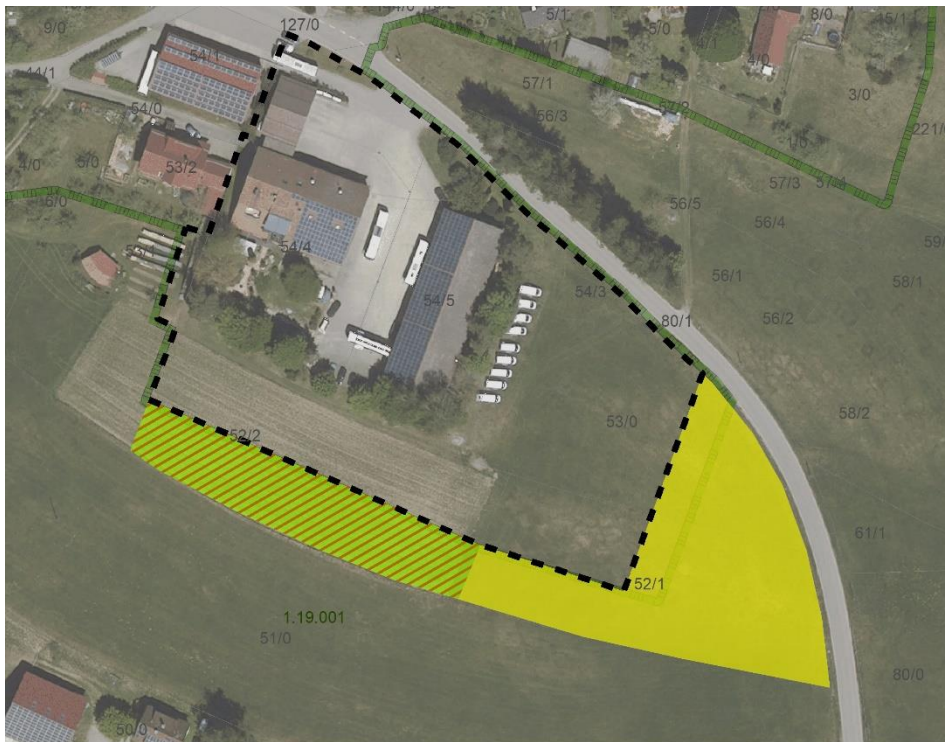
benötigte Auftragsfläche: ca. 3.500 m²

Tabelle 9: Bilanz externe Bodenmaßnahme

Typ	Maßnahme	Ökopunkte [ÖP] je m ²	Fläche [m ²]	Ökopunkte ge- samt
Bodenmaßnahme	Bodenauftrag auf Ackerflächen	pauschal 4	3.500	+ 14.000
Summe				+ 14.000

3.3.2 Ausgleichsmaßnahme 2: Entwicklung Magerwiese angrenzend an B-Plan-gebiet

Durch die Erweiterung des Betriebsgeländes der Fa. Eisemann werden die südlich und östlich liegenden Flurstücke angeschnitten. Es verbleiben „Restflächen“ der Flurstücke 52/1, 52/2 und 53. Die Flurstücke sollen im Rahmen der Betriebsflächenerweiterung komplett oder anteilsweise erworben werden und stehen in dem zu erwerbenden Anteil für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung (Abbildung 17). Diese Teile der Flurstücke verbleiben nach Änderung der LSG-VO innerhalb des LSG 1.19.001 Gebiete nördlich und östlich Welzheim.





Umweltbericht zum B-Plan "Schillinghof - Südlich Stauseestraße" - Lage Ausgleichsflächen -

0 10 20 30 m



Ausgleichsflächen (extern zu B-Plan)


 "Rest" der durch den B-Plan angeschnittenen Wiese (Flurstücke 52/1 und 53);
Gemeinde Kaisersbach, Flur Schillinghof
aufwertbarer Flächenanteil: 3.250 m²

 "Rest" des durch den B-Plan angeschnittenen Flurstücks 52/2;
Gemeinde Kaisersbach, Flur Schillinghof
verfügbare aufwertbarer Flächenanteil: 1.588 m²

 aktuell Ackernutzung Flst.52/2 außerhalb B-Plangebiet

Weitere Informationen

 Flurstücksgrenzen (ALKIS)

 Geltungsbereich B-Plan (Stand Juli 2022)

 Grenze LSG

1.19.001 Gebiete nördlich u. östlich Welzheim;
beantragte Änderung LSG-VO (Herbst 2021)
1.19.047 Welzheimer Wald mit Leintal


GRUPPE FÜR
ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN

Geobasisdaten: ALKIS (WMS LGL-BW • ALKIS Basis.lyr), Luftbild (WMS LGL-BW • ATKIS Digitale Orthophotos in Farbe 20 cm Bodenauflösung.lyr),
Stand Juli 2022 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung BW (www.lgl.bwl.de)
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht | IIRW Stand 02/2022

Abbildung 17: Ausgleichsmaßnahme 2: Entwicklung Magerwiese, Lage am B-Plangebiet. Stand 04.07.2022

Bestand und Planung

Die verbleibende Ackerfläche auf Flst. 52/2 wird relativ klein für eine ackerbauliche Nutzung. Im Falle der angrenzenden Wiese auf Flst. 52/1 und 53 ist eine Weiterbewirtschaftung des Grünlandes von der Flächengröße her vorstellbar, könnte durch die Hinzunahme der „Restfläche“ aus Flurstück 52/2 (Acker+Grünland) und der Umwandlung der dortigen Ackerfläche in Grünland wieder zur ursprünglichen Flächengröße erweitert werden. Die „Restfläche“ des Flurstückes 52/2 umfasst, neben der Ackerfläche, am westlichen Rand 700 m² Fettwiese mittlerer Standorte durchschnittlicher Ausprägung. Diese wird jedoch nicht als Ausgleichsfläche einbezogen. Eine Verfügbarkeit durch den Vorhabenträger Herrn Fezer wird sich auf die Ackerfläche beziehen mit der westlichen Abgrenzung in Verlängerung der westlichen B-Plangrenze (siehe Abbildung 17).

Die Flurstücke 52/1, 52/2 und 53 sind nach Flächenbilanzkarte der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlicher Raum (LEL) als Vorrangflur 2 eingestuft. Jedoch unter Einbeziehung der Bewirtschaftungsmöglichkeiten (Wirtschaftsfunktionenkarte der LEL) werden sie seitens der LEL nur noch als Grenzfluren, also eher landbauproblematische Flächen eingestuft. Dies könnte in der Gesamtsicht von Flächengröße, Bodenertrag und Hängigkeit begründet sein. Eine Grünlandnutzung ist bei solchen Flächen durchaus auch aus landwirtschaftlicher Sicht adäquat.

Die Wiese auf Flst. 52/1 und 53 ist artenreicher als eine durchschnittliche Fettwiese, daher in der Eingriffsbilanzierung auch bereits mit 16 ÖP/ m² eingestuft, jedoch keine Magerwiese (und kein LRT- Flachland-Mähwiese). Da die Standortvoraussetzungen hierfür jedoch gut sind, wird die Entwicklung zu einer Magerwiese angestrebt. Die natürlichen Standortvoraussetzungen sind in dem angrenzenden Flurstück 52/2 vergleichbar. Eine Entwicklung von Magerwiese auf ehemaligen Ackerflächen ist zwar nicht der optimale Ausgangszustand, aber bei entsprechender Einsaat und Pflege/extensiver Bewirtschaftung und vor allem diesen naturgegebenen Standortfaktoren (Ackerzahl 40, hängig, südexponiert) absehbar erreichbar.

Die südlich gelegene Fläche wird in der Reichsbodenschätzung ebenfalls noch mit einer Ackerzahl 40 angegeben, wird jedoch augenscheinlich seit längerem als Grünland genutzt.

Die Flurstücke 52/1, 52/2 und 53 beinhalten und tangieren keine besonders geschützten Biotope, Naturdenkmale oder Natura 2000-Gebiete. Sie liegen auch nach der Änderung der LSG-VO weiterhin im Landschaftsschutzgebiet 1.19.001 „Gebiete nördlich und östlich Welzheim“, so wie es weite Teile der Landschaft um die Weiler Schillinghof und Birkhof betrifft. Eine Entwicklung zu Magerwiese widerspricht keinesfalls den Schutzzielen des LSG.

Maßnahmenumsetzung:

Umwandlung der Ackerfläche (Verfügbar 1.588 m²) in Magerwiese durch Einsaat gebietsheimischen Saatgutes, z.B. Saatgutmischung 01 Blumenwiese von Rieger-Hofmann, Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland, Ansaatstärke 2-3 g/m², 30 kg/ha (Kräuter+Gräser). Ggf. wird im Ansaatjahr ein Schröpfschnitt bei Auflaufen unerwünschter Pflanzen notwendig.

Schröpfschnitt: wenn Ackerbeikräuter oder Ruderalarten (Disteln, Melden oder Nachtschatten) massiv auflaufen und den Erfolg der Ansaat gefährden. Dann ist ein Schröpfschnitt ca. 6 - 8 Wochen nach dem Aussamen bei 10-20 cm Bestandeshöhe aber immer vor dem Aussamen der unerwünschten Arten durchzuführen. Der Mäher oder Mulcher sollte auf eine Höhe von 7-8 cm eingestellt werden. (Quelle: <https://mahdgut.naturschutzinformationen.nrw.de/mahdgut/de/fachinfo/methoden/schroepfschnitt>, Juni 2022). Das Mahdgut ist zu abzutransportieren.

Für die bereits bestehenden Grünlandbereiche ist keine weitere Herrichtung notwendig. Die Extensivierung der Bewirtschaftung zusammen mit dem Eintrag von Samen aus der Ansaat in den folgenden Jahren wird die Artenvielfalt der bestehenden Wiese insbesondere bei typischen Kennarten der Magerwiese erhöhen.

Dauerhafte Pflege / Bewirtschaftung:

Entwicklung einer Magerwiese durch extensive Bewirtschaftung: Zweimalige Mahd im Jahr mit Abtransport des Mahdgutes. Kein Mulchmähen. Erste Mahd ab Mitte Juni (durchschnittlich Samenreife von Gräser und Kräutern erreicht). Der letzte Schnitt sollte im Spätsommer / Herbst bis Ende September erfolgen. In sehr mastigen, gut wüchsigen (regenreichen) Jahren ist auch eine dreischürige Bewirtschaftung vorstellbar. Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Düngung nur im Rahmen der Erhaltungsdüngung nach Absprache mit der UNB (in Anlehnung an Infoblatt Natura 2000 des MLR, Stand 2019, Wie bewirtschaftete ich eine FFH-Mähwiese¹⁰).

¹⁰ [https://www.landwirtschaft-](https://www.landwirtschaft-bw.info/site/jum2/get/documents/MLR.LEL/PB5Documents/mlr/GA/GA_019_extern/Allgemein/Merkblaetter/2019%20-%20Infoblatt%20Natura2000%20-%20M%C3%A4hwiesen%20%2827.02.2019%29.pdf?attachment=true)

[bw.info/site/jum2/get/documents/MLR.LEL/PB5Documents/mlr/GA/GA_019_extern/Allgemein/Merkblaetter/2019%20-%20Infoblatt%20Natura2000%20-%20M%C3%A4hwiesen%20%2827.02.2019%29.pdf?attachment=true](https://www.landwirtschaft-bw.info/site/jum2/get/documents/MLR.LEL/PB5Documents/mlr/GA/GA_019_extern/Allgemein/Merkblaetter/2019%20-%20Infoblatt%20Natura2000%20-%20M%C3%A4hwiesen%20%2827.02.2019%29.pdf?attachment=true), Aufruf Juni 2022. Herausgeber: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz, Kernerplatz 10, 70182 Stuttgart
Bearbeitung: Landwirtschaftliches Zentrum für Rinderhaltung, Grünlandwirtschaft, Milchwirtschaft, Wild und Fischerei Baden-Württemberg (LAZBW), Atzenberger Weg 99, 88326 Aulendorf, Dr. B. Tonn, Prof. Dr. M. Elsässer.

Bewertung

Tabelle 10: Bewertung Entwicklung Magerwiese auf B-Plan angrenzenden Flächen (angeschnittene Flurstücke)

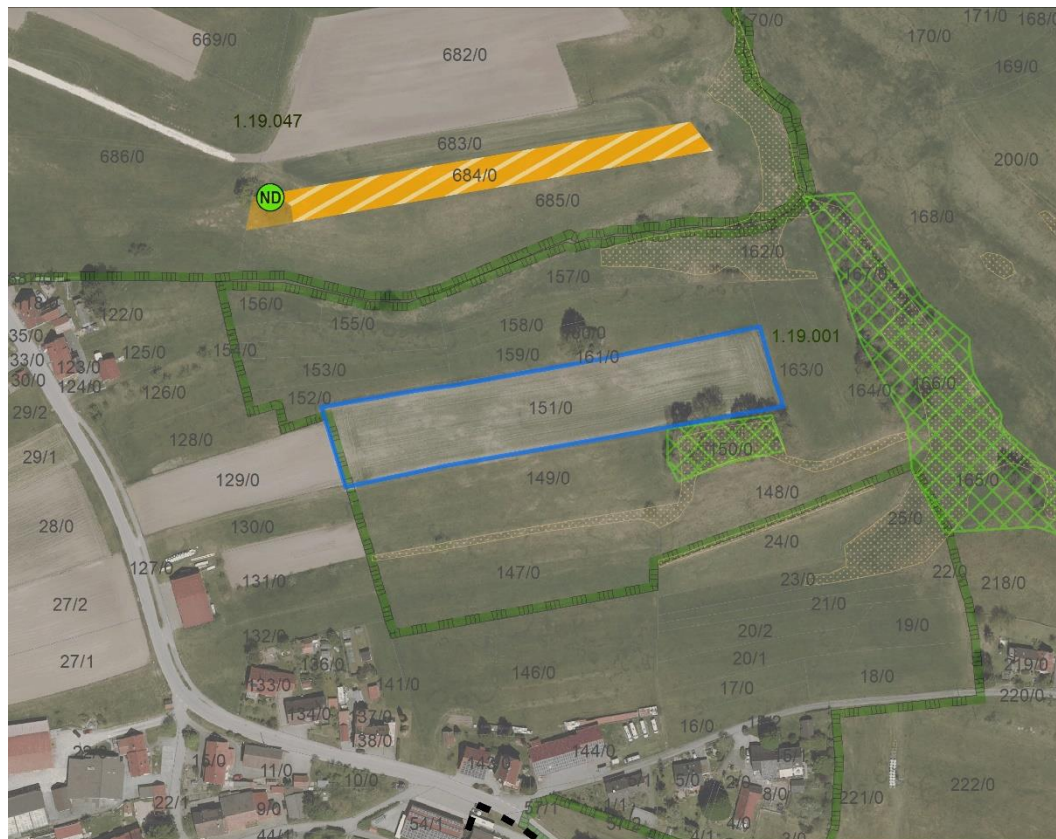
Biotop- typ-Nr.	Biototyp	Biotop- wert- spanne*	Biotop- wert ÖP/m²	Fläche [m²]	Ökopunkte
Bestand Flst. 53					
33.41	Fettwiese mittlere Standorte	8-13-19	16 ¹¹	930	14.880
Flst. 52/1					
33.41	Fettwiese mittlere Standorte	8-13-19	16 ¹²	2.320	37.120
Flst. 52/2					
37.11	Acker	4-8	4	1.588	6.352
Bestand gesamt angrenzende Fläche / angeschnittene Flurstücke				4.838	58.352
Planung					
33.43	Magerwiese	12-21-32	21	4.838	101.598
Kompensationsgewinn (Planung – Bestand)					+ 43.246

¹¹ Artenreiche Ausprägung mit Pippau, Ferkelkräuter, kl. Habichtskräuter, Margerite, Spitzwegerich, Rotklee. Siehe auch Bewertung Bestand innerhalb B-Plan-Geltungsbereich, Tabelle 3.

¹² Artenreiche Ausprägung mit Pippau, Ferkelkräuter, kl. Habichtskräuter, Margerite, Spitzwegerich, Rotklee. Siehe auch Bewertung Bestand innerhalb B-Plan-Geltungsbereich, Tabelle 3.

3.3.3 Ausgleichsmaßnahme 3: Entwicklung Magerwiese Flst 684, Gewinn Hof und Kauzenacker, Gemeinde Alfdorf

Das Flurstück 684, Gmd. Alfdorf, ist nördlich des Weiler Schillinghof, ca. 300 m Luftlinie zum B-Plangebiet, gelegen und im Besitz eines der Geschäftsführer des Busunternehmens Eisemann. Eine Verfügbarkeit des Grundstückes ist damit gegeben.



Umweltbericht zum B-Plan "Schillinghof - Südlich Stauseestraße" - Lage Ausgleichsflächen -

Ausgleichsflächen (extern zu B-Plan)

- Fläche für Bodenverbesserung, Bodenauftragsfläche, Flst.151, Gmd.Kaisersbach, Flur 7 (Schillinghof)
- Flurstück 684, Gemeinde Alfdorf; Amtliche Gesamtfläche 3.279 m²; aufwertbarer Anteil (Grünland, schraffiert) 2.981 m²

Weitere Informationen

- Flurstücksgrenzen (ALKIS)
- Geltungsbereich B-Plan (Stand Juli 2022)
- ND Naturdenkmal Einzelgebilde
- flächenhaftes Naturdenkmal
- besonders geschützte Biotope
- LRT Flachland-Mähwiese
- Grenze LSG
- 1.19.001 Gebiete nördlich u. östlich Welzheim: beantragte Änderung LSG-VO (Herbst 2021)
- 1.19.047 Welzheimer Wald mit Leintal

Geobasisdaten: ALKIS (WMS LGL-BW • ALKIS Basis.lyr), Luftbild (WMS LGL-BW • ATKIS Digitale Orthophotos in Farbe 20 cm Bodenauflösung.lyr), Stand Juli 2022 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung BW (www.lgl.bwl.de)
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht: LURW Stand 02/2022

GÖG
GRUPPE FÜR
ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN

Abbildung 18: Ausgleichsmaßnahme 3: Entwicklung Magerwiese Flst 684, Gewinn Hof und Kauzenacker, Gemeinde Alfdorf

Bestand:

Das Flurstück umfasst eine Wiese und eine Eichen-Baumgruppe am westlichen Rand des Flurstückes und ist nach Süden exponiert.

Der Bereich um die Baumgruppe ist durch eine sehr steile Topografie, tlw. oberflächlich sichtbaren Sandstein und einen zur Wiese unterscheidbaren Unterwuchs gekennzeichnet (trockenheitsverträgliche Arten, tlw. Magerkeitszeiger). Nach LUBW-Kartendienst befand sich dort ein Naturdenkmal – Einzelgebilde 81190010023. Die ursprünglich zu schützende solitär stehende Birke ist nicht mehr vorhanden (Baumstumpf noch erkennbar), jedoch haben sich die 1995 beschriebenen „Krüppelbüsche von Stieleiche (*Quercus robur*)“¹³ zu einer Baumgruppe entwickelt, der sich von der Wiese unterscheidende Unterwuchs ist weiterhin vorhanden. Dieser Bereich soll nicht verändert werden, er besitzt weiterhin seine hohe naturschutzfachliche Bedeutung.




Der weiter östlich gelegene geschützte Biotop 170241197198 „Feuchtbiotop südöstlich Hellersdorf“ liegt hangabwärts und wird von der Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Die Wiese auf Flst 684 war am 18.05.2022, kurz vor der Mahd, relativ hochwüchsig und in Summe grasdominiert. Allerdings ist die Wiese heterogen, kleinere Bereiche mit vielen Kräutern wechseln sich mit dominant grasigen Bereichen ab. In den blütenreicheren krautigen Bereichen waren vorhanden: Margerite, Knolliger Hahnenfuß, Wiesenklees, Sauerampfer, Spitzwegerich, Schafgarbe, Löwenzahn, Vogel-Wicke, in sehr geringer Anzahl: Rundblättrige Glockenblume, Weiß-Klee, Wiesen-Labkraut, Löwenzahn (*Leontodon*), Gewöhnlicher Hornklee. Trotz intensiver Suche, konnten typische Kennarten magerer Wiesen wie Wiesen-Salbei, Wiesen-Storchnabel, Skabiose, Knautie, Wiesen-Flockenblume, Wiesen-Pippau nicht nachgewiesen werden.

In Summe ist es als Fettwiese mittlerer Standorte zu beschreiben und durch die, wenn auch ungleich verteilt, vorkommenden Arten als artenreich einzustufen. Daher erfolgt bei der Bewertung eine Einstufung über dem Normalwert.

Die Bodenschätzung weist für den Bereich noch Ackerzahlen aus, was dem Gewannnamen „Kauzenacker“ entspricht, wenngleich der Hang offensichtlich bereits einer Grünlandnutzung unterliegt. Das angegebene Klassenzeichen SI 5V28/28 besagt einen schwach lehmigen Sand, entstanden aus Verwitterung mit einer geringeren Ertragsfähigkeit, was durch die Ackerzahl 28 unterstrichen wird. Eine Entwicklung zu Magerwiese ist mit diesen natürlichen Voraussetzungen sehr gut möglich.

¹³ Datenauswertebogen zum Schutzgebiet Naturdenkmal, Einzelgebilde, END 81190010023 – Birke, Aufruf 21.06.2022

	
<p><i>Flst. 684: sehr oft vorkommend dominant grassige Bereiche</i></p>	<p><i>Flst. 684: in einigen Bereichen Vorkommen von Kräutern.</i></p>
	
<p><i>Blick über Flst. 684 aus Richtung Osten nach Westen Richtung Baumgruppe (Naturdenkmal)</i></p>	<p><i>Der Streifen am rechten Bildrand ist das nördlich angrenzende Flst: 683 (vermutlich eingesäter ehemaliger Ackerstreifen), im stärker hängigen Bereich liegt Flurstück 684. Im Hintergrund Naturdenkmal</i></p>

Bilder 18.05.2022, GÖG

Planung und Maßnahmenumsetzung

Da bereits zahlreiche Arten vorkommen, ist die Entwicklung zu einer Magerwiese durch Pflege / extensive Bewirtschaftung (siehe nachfolgend) möglich. Durch späteren Mahd-Zeitpunkt als bisher und weiterhin konsequentes Abräumen von Mahdgut können sich weitere Arten etablieren, die einen späteren Samenreifungszeitpunkt haben.

Sollte bei einem zu empfehlenden Monitoring nach 5 Jahren die Entwicklung von Kennarten nicht oder nur sehr zögerlich sein, so ist eine Nachsaat einer gebietsheimischen Kräutermischung (100% Kräuter) für magere Wiesen / Mähwiesen durchzuführen. (vglb. Nachsaat in der Wiese in Reihen (Drillen), z.B. mit Saatgutmischung 01 Blumenwiese von Rieger-Hofmann, Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland, empfohlene Ansaatstärke 3 g/m², 30 kg/ha).

Dauerhafte Pflege / extensive Bewirtschaftung:

Zweimalige Mahd im Jahr mit Abtransport des Mahdgutes. Kein Mulchmähen. Erste Mahd ab Mitte Juni (durchschnittlich Samenreife von Gräser und Kräutern erreicht). Der letzte Schnitt sollte im Spätsommer / Herbst bis Ende September erfolgen. In sehr mas-tigen, gut wüchsigen (regenreichen) Jahren ist auch eine dreischürige Bewirtschaftung vorstellbar). Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Düngung nur im Rahmen der Erhaltungsdüngung nach Absprache mit der UNB (in Anlehnung an Infoblatt Natura 2000 des MLR, Stand 2019, Wie bewirtschafte ich eine FFH-Mähwiese¹⁴).

Bewertung

Tabelle 11: Bewertung Entwicklung Magerwiese auf Flst. 684, Gemeinde Alfdorf, Gewinn Hof und Kauzenacker

Biotop-typ-Nr.	Biotoptyp	Biotop-wert-spanne*	Biotop-wert ÖP/m²	Fläche [m²]	Ökopunkte
Bestand Flst. 684, Gewinn Hof und Kauzenacker, Gmd. Alfdorf, aufwertbarer Anteil					
33.41	Fettwiese mittlere Standorte (aufwertbarer Anteil am Flurstück)	8-13-19	16 ¹⁵	2.981	47.696
Planung Flst. 684, Gewinn Hof und Kauzenacker, Gmd. Alfdorf, aufwertbarer Anteil					
33.43	Magerwiese	12-21-32	21	2.981	62.601
Kompensationsgewinn (Planung – Bestand)					+ 14.905

¹⁴ https://www.landwirtschaft-bw.info/site/jum2/get/documents/MLR.LEL/PB5Documents/mlr/GA/GA_019_extern/Allgemein/Merkblaetter/2019%20-%20Infoblatt%20Natura2000%20-%20M%C3%A4hwiesen%20%2827.02.2019%29.pdf?attachment=true, Aufruf Juni 2022. Herausgeber: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz, Kernerplatz 10, 70182 Stuttgart

Bearbeitung: Landwirtschaftliches Zentrum für Rinderhaltung, Grünlandwirtschaft, Milchwirtschaft, Wild und Fischerei Baden-Württemberg (LAZBW), Atzenberger Weg 99, 88326 Aulendorf, Dr. B. Tonn, Prof. Dr. M. Elsässer.

¹⁵ Artenreiche Ausprägung mit u.a. Wiesen-/Rotklee, Margarine, Knolliger Hahnenfuß, Schafgarbe. Begehung 18.05.2022 (kurz vor Mahd).

3.3.4 Bilanzierung Eingriffsdefizit B-Plangebiet und externe Ausgleichsmaßnahmen

Tabelle 12: Bilanzierung Eingriffsdefizit und externe Ausgleichsmaßnahme

	Bestand [Öko- punkte]	Planung [Öko- punkte]	Bilanz [Öko- punkte]
B-Plangebiet			
Biotope	90.448	50.257	- 40.191
Boden	52.598	20.810	- 31.788
Summe B-Plangebiet			- 71.979
Ausgleichsmaßnahme 1			
Bodenverbesserung durch Bodenauftrag	4 ÖP/ m² Bodenauftragsfläche		+ 14.000
Ausgleichsmaßnahme 2			
Entwicklung Magerwiese angrenzend an B-Plangebiet	58.352	101.598	+ 43.246
Ausgleichsmaßnahme 3			
Entwicklung Magerwiese auf Flurstück 684, Gmd. Alfdorf, Hof und Kauzenacker	47.696	62.601	+ 14.905
Gesamtsumme Planungsstand Entwurf Juli 2022			+ 172 ausgeglichen

Damit ist die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, bilanziert nach ÖKVO des Landes Baden-Württemberg, ausgeglichen.

4 Zusätzliche Angaben:

4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Methodik findet sich unter den entsprechenden Kapiteln der einzelnen Umweltbelege. Sofern technische Verfahren Anwendung fanden, sind diese auch unter den entsprechenden Umweltbelangen beschrieben. Methoden und Techniken der Arterfassung zu speziell geschützten Arten sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung genannt.

4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Folgende Planungsgrundlagen konnten bei der Umweltprüfung herangezogen werden:

- Vorentwurf B-Plan Schillinghof-Südlich Stauseestraße, Stand 11.10.2021
- Entwurfsplanung B-Plan Schillinghof-Südlich Stauseestraße, Stand Juli 2022
- Zeeb & Partner (2020): Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Bebauungsplanverfahren „Schillinghof“. Ulm. 14.02.2020, 61 Seiten.
- Stalber Projektbau GmbH (2020): Anbau einer Abstellhalle, Neubau einer Waschstraße. Pläne zu Grundriss, Ansichten, Schnitte. 30.10.2020
- Abgrenzungs- und Abrundungssatzung der Ortslage Schillinghof aus dem Jahre 1996 (Bekanntmachung 30.04.1996).
- Bodenschutzkonzept (GÖG 2021) – in Bearbeitung, Bodenbestimmung

Allgemein ist jedoch darauf hinzuweisen, dass

- Generell ist die Datengrundlage für den Belang Grundwasser sehr gering (keine Angaben zu Grundwasserflurabstände, grobe Raster für Grundwasserneubildung etc.)

4.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

CEF 1: Installation Nisthilfen

Laufzeit der Maßnahme: bis zum Erreichen einer blickdichten Hecke, in welcher Zweigbrüter Nester anlegen können und bis die neugepflanzten Einzelbäume Höhlenpotential bieten.

Beginn: Die Installation der Nisthilfen muss vor der Rodung der Gehölze erfolgen und zum Zeitpunkt der Rodung seine ökologische Funktion erfüllen

- Unterhaltungspflege: Ein- bis zweijährliche Kontrolle auf Vorhandensein und Funktionsfähigkeit

Pflanzgebote, Pflanzbindung

Laufzeit: dauerhaft

Beginn: erstes Jahr nach Umsetzung des B-Plan

- In bebauten Bereichen prüfen, dass o.g. Festsetzungsinhalte umgesetzt wurden und Voraussetzungen für dauerhaften Erhalt gut sind. Umfasst die Kontrolle der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, dem Erhalt von Bäumen sowie der gärtnerischen Nutzung privater Grünflächen.
- ca. fünfjährliche Kontrolle zum Erhalt zu empfehlen, Forderung der Nachpflanzung gemäß Festsetzung B-Plan bei Abgang

Bodenmanagement / Bodenverbesserung - Teil 1

Laufzeit: während der Bodenarbeiten

Beginn: mit Beginn der Umsetzung des B-Planes

- von einer Bodenkundlichen Baubegleitung begleiteter Ausbau und Auftrag des kulturfähigen Bodenmaterials auf den vorgesehenen Auftragsflächen
- tiefgründige mechanische Lockerung des Bodens sowie anschließen Einsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen auf der Auftragsfläche
- Dokumentation in einem Ergebnisbericht

Bodenmanagement / Bodenverbesserung – Teil 2

Laufzeit: Bodenmonitoring in den drei Folgejahren nach dem Bodenauftrag

- Anbau von Luzerne in den ersten drei Folgejahren
- Die Folgebewirtschaftung soll bodenschonend erfolgen (möglichst kein Anbau von Mais und Hackfrüchten in den ersten sechs Jahren sowie möglichst ganzjährige Begrünung (Zwischenfruchtanbau))
- Empfehlung einer jährliche Monitoringuntersuchung der Auftragsflächen in den ersten 3 Folgejahren mit Dokumentation durch Ergebnisbericht.

5 Literatur und Quellen

5.1 Fachliteratur

- BFN - BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2012): Daten zur Natur 2012. Griebisch & Rochol Druck GmbH & Co. KG, Hamm. 446 Seiten.
- DIN 19731: 1998-05: Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial, Berlin. Beuth Verlag.
- DIN 18005-1: 2002-07: Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Berlin. Beuth Verlag.
- DIN 18915: 2018-06: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, Berlin. Beuth Verlag.
- DIN 18915: 2002-08: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten (Stand: 2002). Beuth Verlag.
- LFU - LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung - Teil A: Bewertungsmodell. 31 Seiten.
- LGRB - LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (o. J.): LGRB-Kartenviewer. Verfügbar unter: <https://maps.lgrb-bw.de/>.
- LGRB - LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (2015): Geologische Karten von Baden-Württemberg 1:50.000 (GeoLa) - Web Map Service. Verfügbar unter: https://produkte.lgrb-bw.de/catalog/list?i=&wm_group_id=1410.
- LGRB - LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (2019): Bodenkarte von Baden-Württemberg 1:50.000 (GeoLa BK 50), Freiburg im Breisgau.
- LUBW - LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (o. J.): Daten- und Kartendienst der LUBW - UDO (Umwelt-Daten und -Karten Online). Verfügbar unter: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>.
- LUBW - LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - Arbeitshilfe. Bodenschutz 24, Karlsruhe. 28 Seiten.
- MURER, E. (2009): Bericht über die Überprüfung der Anwendbarkeit von Modellen zur Beurteilung der Bodenverdichtung, Petzenkirchen, Österreich. 35 Seiten.
- VERBAND REGION STUTTGART (2008): Klimaatlas Region Stuttgart. Schriftenreihe Verband Region Stuttgart, 26. Verband Region Stuttgart, Stuttgart.
- VERBAND REGION STUTTGART (2009): Regionalplan Region Stuttgart - Satzungsbeschluss vom 22. Juli 2009. Verfügbar unter: www.region-stuttgart.org.

5.2 Rechtsgrundlagen und Urteile

Baugesetzbuch (BauGB): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV): vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 G. v. 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Denkmalschutzgesetz (DSchG): Gesetz zum Schutz von Kulturdenkmale vom 6. Dezember 1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert durch Artikel 9 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65,66).

Richtlinie des Rates 92/43/EWG vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20.11.2006 (ABl. EG Nr. L 363, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

Europäische Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL): Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für

- Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. L 327 vom 22.12.2000 S. 1).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG): vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370).
- Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW): vom 23. Juli 2013 (BGI. S. 229), zuletzt mehrfach geändert, §§ 4a, 7a bis 7g und §§ 8a bis 8e neu eingefügt, § 9 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. I S. 937).
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG): Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 14. Dezember 2004 (GBl. 2004, 905), zuletzt geändert: §§ 2 und 17 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247).
- Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG BW): vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643).
- Ökokontoverordnung (ÖKVO): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zu Kompensation von Eingriffsfolgen, 19. Dezember 2010 (GBl. 2010, S. 1089).
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm): Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft): Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 24. Juli 2002.
- Umweltschadensgesetz (USchadG): Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).
- Verordnung des Ministeriums für Ernährung und ländlichen Raum zur Festlegung von Europäischen Vogelschutzgebieten (VSG-VO): vom 5. Februar 2010 (GBl. 2010 Nr. 3, S. 37), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 21.08.2017 (GBl. S. 494, ber. 2018, S. 84).
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG BW): vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 106) m. W. v. 11.03.2017.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG): vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626).

8.3 Projektspezifische Quellen

Gemeinde Kaisersbach (1996): Abgrenzungs- und Abrundungssatzung der Ortslage Schillinghof aus dem Jahre 1996 (Bekanntmachung 30.04.1996).

Gemeinde Kaisersbach / Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co.KG: Vorläufiger Abgrenzungsplan zum B-Plan Schillinghof-Südlich Stauseestraße, Stand 08.07.2021 (Aufstellungsbeschluss)

Gemeinde Kaisersbach / Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co.KG: Vorentwurf B-Plan Schillinghof-Südlich Stauseestraße, Stand 11.10.2021

Gemeinde Kaisersbach / Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co.KG: Entwurf B-Plan Schillinghof-Südlich Stauseestraße, Stand Juli 2022 und Stand Satzungsbeschluss 11.10.2022.

Gruppe für ökologische Gutachten (GÖG): Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 zum Bebauungsplan Schillinghof-Südlich Stauseestraße. Juni 2022.

Landratsamt Waiblingen (1968): Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen vom 04.11.1968. 1.19.001 Gebiete nördlich und östlich Welzheim, (geändert 1981, 1993, 1994, 2005) (Sammelverordnung für die LSG Nr. 1.19.001 bis 1.19.003; 1.19.008, 1.19.009; 1.19.013 bis 1.19.015, 1.19.020 und 1.19.22.LSG).

Stalber Projektbau GmbH (2020): Anbau einer Abstellhalle, Neubau einer Waschstraße. Pläne zu Grundriss, Ansichten, Schnitte. 30.10.2020.

Umweltministeriums Baden-Württemberg: Verordnung über Naturparks in Baden-Württemberg, V Schwäbisch-Fränkischer Wald. Stuttgart, 21.06.1993, zuletzt geändert durch die Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zur Änderung der Verordnung über den Naturpark „Schwäbisch-Fränkischer Wald“ vom 31. August 2020.

Zeeb & Partner (2020): Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Bebauungsverfahren „Schillinghof“. Ulm. 14.02.2020, 61 Seiten.

6 Anhang

6.1 Relevante Fachgesetze und untergesetzliche Regelungen, deren Zielaussagen sowie die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

Umweltbelang	Fachgesetz/Richtlinie	Zielaussage	Einhaltung
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> – die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt – die Vermeidung von Emissionen 	Beachtet, kaum Verkehrszunahme, hauptsächlich Neuordnung und Einhausung
	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).	
	Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG BW)	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> – die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, – die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, – die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Rücksichtnahme auf agrarstrukturelle Belange insbesondere bei für landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gemäß § 15 Abs.3 BNatSchG	Beachtet, siehe unter Pflanzen und Tiere
	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) DIN 18005-1:Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.	Keine erhebliche Zunahme Verkehr absehbar, Vermeidung Parksuchver-

Umwelt- belang	Fachgesetz/Richtlinie	Zielaussage	Einhaltung
	DIN 4109: Schallschutz im Hochbau, DIN EN-1793-2: Lärm-schutzvorrichtungen an Straßen, VDI 2719: Schallschutz von Fenstern		kehr und mehr Stell-platz inner-halb Bushalle. Weitere Lärm-quelle nicht erkennbar
Pflanzen und Tiere/ Biologi- sche Viel- falt	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutz-gesetz für Baden-Württem-berg (NatSchG BW)	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbe-siedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wieder-herzustellen, dass – die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, – die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, – die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie – die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.	Abarbeitung Eingriffsrege-lung, Besonderer Artenschutz geprüft, Ände-rung Grenze LSG
	FFH-RL (Richtlinie 92/43/EWG) Vogelschutz-RL Verordnung des Ministeri-ums für Ernährung und ländlichen Raum zur Fest-legung von Europäischen Vogelschutzgebieten (VSG-VO)	– Schutz und Erhalt der Lebensstätten und Lebensraum von geschützten Tierarten und geschützten Lebensraumtypen – Schaffung zusammenhängendes europaweites Netz an Lebensstätten – dienen gemeinsam im Wesentlichen der Umsetzung der Berner Konvention; eines ihrer wesentlichen Instrumente ist ein zusammenhängendes Netz von Schutzgebieten, das Natura 2000 genannt wird – Artenschutzregelungen für solche europaweit gefährdeten Arten, die nicht durch Schutz-gebiete geschützt werden können, da sie z.B. in bestimmten Lebensräumen großräumig vorkommen können – In Artikel 8 der FFH-Richtlinie haben sich die Mitgliedstaaten verpflichtet, die finanziellen Mittel zur Umsetzung der Richtlinie zu ermitteln und bereit zu stellen, etwa für Landnut-zer, die ggf. zur Erreichung der Schutzziele Bewirtschaftungsauflagen auf ihren Flächen umsetzen müssen. Dieser Verpflichtung kommen viele deutsche Bundesländer bis heute nicht nach und haben keine ausreichenden Mittel bereitgestellt, so dass gerade in Land- und Forstwirtschaft oft Verunsicherung bei der Ausweisung der Natura 2000-Gebiete entstand. – Einschränkung und Kontrolle der Jagd ebenso wie Einrichtung von Vogelschutzgebieten als eine wesentliche Maßnahme zur Erhaltung, Wiederherstellung bzw. Neuschaffung der Lebensräume wildlebender Vogelarten.	Natura 2000 Gebiet nicht betroffen, Kein Lebens-raumtyp (LRT) oder FFH-Anhangart au-ßerhalb von Natura 2000 Gebieten be-troffen

Umwelt- belang	Fachgesetz/Richtlinie	Zielaussage	Einhaltung
		<ul style="list-style-type: none"> – Die Vogelschutzgebietsverordnung legt Europäische Vogelschutzgebiete gemäß Artikel 4 Abs. 1 und 2 der Vogelschutzrichtlinie für Baden-Württemberg fest. 	
	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> – die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt sowie – die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. 	beachtet, Vermeidung, Minimierung intern, Ausgleichsmaßnahmen extern
	Umweltschadensgesetz (USchadG)	Vermeidung bzw. Sanierung von Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen	keine Betroffenheit
Boden	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)	Ziele des BBodSchG sind <ul style="list-style-type: none"> – der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, ▪ Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, ▪ Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), ▪ Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, ▪ Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, – der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, – die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten. 	beachtet, Hinweise aus folgenden Gutachten übernommen: Bodenschutzkonzept (GÖG)
	Baugesetzbuch (BauGB)	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.	Beachtet, Erweiterung Bestandsanlage ist flächensparender als Neubau an anderer Stelle.

Umwelt- belang	Fachgesetz/Richtlinie	Zielaussage	Einhaltung
	Umweltschadensgesetz (USchadG)	Vermeidung bzw. Sanierung von Schädigungen des Bodens durch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, die durch eine direkte oder indirekte Einbringung von Stoffen, Zubereitungen, Organismen oder Mikroorganismen auf, in oder unter den Boden hervorgerufen wurde und Gefahren für die menschliche Gesundheit verursacht	Keine Betroffenheit
	DIN 18915: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten (2002)	Regelung zum Umgang mit Boden und Bodenmaterial bei Bodenarbeiten im Landschaftsbau	Beachtet, Bodenschutzkonzept
	DIN 19731: Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial (1998)	Verwertung von im Zuge von Bautätigkeiten anfallenden Bodenmaterials zur Minimierung der Abfallproduktion	(BSK) erarbeitet, Wiederverwendung Boden
	DIN 19639: Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben (2019)	Grundlage zur Planung zur Planung und Umsetzung des baubegleitenden Bodenschutzes mit dem Schwerpunkt der Vermeidung und Minderung physikalischer Bodenbeeinträchtigungen.	zur Bodenverbesserung
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG BW)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Nach § 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht für die Bewirtschaftung von Gewässern ein Verschlechterungsverbot und ein Erhaltungs- bzw. Verbesserungsgebot für einen guten ökologischen und chemischen Zustand. Berücksichtigung des Gewässerausgleich nach § 67 WHG. Unter anderem soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§55 Abs.2 WHG).	Beachtet, Brauchwassernutzung, Retention von Niederschlagswasser vorgesehen, gedroselte Ableitung
	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in 	betrachtet

Umwelt- belang	Fachgesetz/Richtlinie	Zielaussage	Einhaltung
		seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.	
	Umweltschadensgesetz (USchadG)	Vermeidung bzw. Sanierung von Schädigungen der Gewässer (Oberflächen- und Grundwasser)	Keine Betroffenheit
	Wasserrahmenrichtlinie Europäische Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL)	Ziel dieser Richtlinie ist [...] <ul style="list-style-type: none"> – Vermeidung weiterer Verschlechterung sowie Schutz und Verbesserung des Zustands der aquatischen Ökosysteme und der von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt, – Förderung einer nachhaltigen Wassernutzung – Anstreben eines stärkeren Schutzes und einer Verbesserung der aquatischen Umwelt, u. a. durch spezifische Maßnahmen zur Reduzierung von Einleitungen, Emissionen und Verlusten von prioritären Stoffen – Reduzierung der Verschmutzung des Grundwassers und Verhinderung weiterer Verschmutzung womit u.a. beigetragen werden soll: <ul style="list-style-type: none"> – zur ausreichenden Versorgung mit Oberflächen- und Grundwasser guter Qualität – zu einer wesentlichen Reduzierung der Grundwasserverschmutzung. 	Beachtet, keine Betroffenheit
Klima/ Luft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG BW)	Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.	Beachtet, Erhalt Eingrünung, Erhalt Bäume, Photovoltaik
	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	
	Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.	Keine Anhaltspunkte für Nichteinhaltung, kaum Zunahme Verkehr,
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> – die Vermeidung von Emissionen, 	

Umwelt- belang	Fachgesetz/Richtlinie	Zielaussage	Einhaltung
		<ul style="list-style-type: none"> – die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden – den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen. 	überwiegend Neuordnung ruhender Verkehr.
	Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW)	Mit diesem Gesetz sollen Ziele zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen für Baden-Württemberg formuliert, die Belange des Klimaschutzes konkretisiert und notwendige Umsetzungsinstrumente geschaffen werden.	Beachtet, PV vorgesehen
Land- schaft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG BW)	Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung des Landschaftsbildes.	Betrachtet, Wiederherstellung Eingrünung, Erhalt einiger Einzelbäume, Änderung LSG-Grenze
	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.	Beachtet s.o.
Kultur- und Sach- güter	Denkmalschutzgesetz (DSchG)	Schutz und Pflege der Kulturdenkmale, insbesondere Überwachung des Zustandes der Kulturdenkmale sowie die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmälern.	Beachtet, keine Hinweise auf kulturhistorische oder archäologische
	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.	Denkmale, damit keine Betroffenheit erkennbar
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Bewahrung historisch gewachsener Kulturlandschaft, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen gemäß § 1 (4) BNatSchG	

6.2 Pflanzliste

Sofern eine Festsetzung der im B-Plan dargestellten Einzelbäume und Begrünung als Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB erfolgt, sind diese zu pflanzen, dauerhaft zu schützen, nach den anerkannten Regeln der Technik (insb. ZTV Baumpflege) zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Im Falle eines Pflanzgebots sind grundsätzlich Pflanzen gemäß der folgenden Pflanzliste zu verwenden.

Gemäß den Forderungen des BNatSchG (§ 40 Abs. 4) sind Pflanzungen und Einsaaten in der freien Natur, wozu der Übergangsbereich Siedlung – Natur zu zählen ist, nur mit gebietsheimischem Pflanzenmaterial und Samen zulässig. Das Ausbringen gebietsfremder Arten bedarf einer Genehmigung. Grundlage für die zu verwendenden Arten und Herkunftsgebiete sind die gemeindespezifischen Hinweise in „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg LFU (Hrsg., Karlsruhe 2002). Im Falle von Einsaaten (Gräser und Kräuter) ist auf Ursprungsgebiet 11 Süddeutsches Bergland zu achten.

Für innerörtliche Bereiche mit zu erwartenden extremen oder engen Standorten kann auf nichteinheimische Arten und Sorten ausgewichen werden. Ziel sind standortangepasste Arten/Sorten damit dauerhaft gesunde, vitale Gehölze gedeihen (Reduzierung Aufwand für Nachpflanzung von absterbenden, kranken Bäume und Reduzierung erhöhter Pflegeaufwand / Verkehrssicherungsaufwand).

Die vorliegenden Standortbedingungen im Weiler Schillinghof sind nicht extrem, des Weiteren umfasst die größte geplante Neupflanzung die Eingrünung in Richtung LSG, so dass die Pflanzliste ausschließlich gebietsheimische angepasste Gehölze umfasst.

Pflanzliste 1: Pflanzungen im Übergang zur freien Landschaft

Aufgrund der Lage am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft sind gebietsheimische Pflanzen (**Herkunftsnachweis Herkunftsgebiet 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland**) zu verwenden.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Bäume: mit durchgehendem Leittrieb, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung (mDB), StU 12 cm	
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Feld-Ahorn	Acer campestre
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hängebirke*	Betula pendula

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Hainbuche	Carpinus betulus
Zitterpappel, Espe	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Rotbuche	Fagus sylvatica
Walnuss	Juglans regia
Salweide	Salix caprea
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Sträucher: 3 x verpflanzt, 5 Triebe, H 80-150	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Eonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben Holunder	Sambucus racemosa

***Fett** geschrieben sind die für diesen Standort besonders geeigneten Arten.



Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 11.10.2022

**Bebauungsplan Misch- und Gewerbegebiet „Südlich der Stauseestraße“ mit
Satzung über örtliche Bauvorschriften**

Gemarkung Schillinghof – Flur 7



Inhalt

1 Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung.....	4
1.1 Erfordernis der Planaufstellung	4
1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
2 Beschreibung des Plangebiets	6
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	6
2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets	7
2.3 Verkehrsanbindung	7
2.4 Ver- und Entsorgung	7
2.5 Baugrund, Altlasten	7
3 Übergeordnete Planungen/ bestehende Rechtsverhältnisse	8
3.1 Landes- und Regionalplanung	8
3.2 Flächennutzungsplan	9
3.3 Änderung der Landschaftsschutzgebiet-Verordnung	10
3.3 Bestehende Bebauungspläne/Planungsrecht.....	13
3.4 Abwägung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.....	13
4 Prüfung alternativer Lösungen	13
5 Planerische Konzeption.....	15
5.1 Städtebauliche Konzeption.....	15
5.2 Geplante Erschließung und Verkehr.....	15
6 Umweltprüfung/ Naturschutz- und Landschaftspflege - Zusammenfassung.....	16
6.1 Umweltprüfung	16
6.2 Bestand / Ausgangssituation	16
6.3 Wirkfaktoren:	19
6.4 Übersicht Umweltfachliche Maßnahmen	19
6.5 Auswirkungen des Vorhabens	19
6.6 Eingriffs- Ausgleichsbilanz	22
7 Planungsrechtliche Festsetzungen	23
7.1 Einbeziehung von Außenbereichsflächen	23
7.2 Art der baulichen Nutzung	23
7.3 Maß der baulichen Nutzung.....	23
7.4 Bauweise, überbaubare Grundstückflächen, Stellung baulicher Anlagen	24
7.5 Flächen für Stellplätze und Garagen	24
7.6 Flächensparsame Erweiterung	24
7.7 Prüfung der Hochwassergefahrenkarten	24



7.8 Erdmassenausgleich	24
8 Örtliche Bauvorschriften	26
8.1 Dachform, -neigung und -farbe.....	26
8.2 Äußere Gestaltung des Gebäudes, Begrünung	26
8.3 Einfriedungen	26
9 Planverwirklichung	27
10 Gutachterliche Grundlagen der Planung	27



1 Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus den Bau- und Erweiterungsplänen der Firma Eisemann im Teilort Schillinghof für einen Teilbereich südlich der Stauseestraße, die bereits seit längeren vorliegen. Für diese Erweiterungsplanung ist kein entsprechendes Baurecht vorhanden. Um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen und in diesem Zug die vorhandenen Konflikte mit dem Landschaftsschutzgebiet und dem raumordnerischen Ziel des Regionalen Grünzugs zu lösen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 08.07.2021 einstimmig den Aufstellungsbeschluss zur Erstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Im Planungsverlauf wurde das Gebiet in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Der östliche Teil, der die Erweiterung der bestehenden Bushalle mit Waschanlage und Parkplätze für die Angestellten enthält ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Der westliche Teil, der das zukünftige Wohnhaus für einen der Eigentümer enthält wird als Mischgebiet festgesetzt.

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke sind die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für das Vorhaben, um die Sicherung der Arbeitsplätze vor Ort zu gewährleisten. hinaus soll die Wirtschaft mit der Entwicklung der Firma Eisemann Reisen als Mobilitätsdienstleister in der Region gefördert werden. Das Betriebsgelände der Firma stammt aus den 1980er Jahren. Durch die gute strategische Lage und den langjährigen Standort des Unternehmens in Kaisersbach möchte und kann das Unternehmen seinen Standort nicht verlagern.

Der Bestand des Busunternehmens in seiner Einheit mit Bushalle, Hoffläche und Reparaturhalle mit DG-Wohnung des Senior-Eigentümers im Regionalen Grünzug hat Bestandsschutz und wurde mit der Baugenehmigung vom 19.10.1979 für das Bauvorhaben eine Ausnahme nach § 31 Naturschutzgesetz i.V. § 7 LSchVO erteilt. Erweiterungen sind im Rahmen der bisherigen Ausprägung nach Festlegung des raumordnerischen Zieles des Regionalen Grünzugs (Platz 3.1.1 (3) Satz 3) möglich.

Daher plant das Unternehmen am aktuellen Standort in Kaisersbach im Ortsteil Schillinghof eine dringend notwendige Erweiterung der bestehenden Halle für die Unterbringung der Busse, den Bau einer Waschstraße und die Erstellung notwendiger Stellplätze, sowie Wohnraum für einen der Eigentümer.

Hierbei handelt es sich um die Erweiterung des Bestandes im Rahmen der bisherigen Ausprägung, die sich ideal in die Landschaft einfügt und im Bestand optimal genutzt wird, da eine geringere Flächenversiegelung am aktuellen Standort besteht, als durch einen Neubau an anderer Stelle. Des Weiteren ist ein guter Ausgleich, eine Verringerung der Gefahrensituation auf dem Bestandsgelände und geordnete Verhältnisse mit einem geringen Puffer für zukünftige Entwicklungen vor Ort möglich. Darüber hinaus wurden bereits im Vorfeld Standortalternativen in der Gemeinde Kaisersbach geprüft. Ergebnis dieser Prüfung ist das im aktuellen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft VVG Welzheim/ Kaisersbach vom 24.03.1994 weder im Ortsteil Schillinghof, noch auf der gesamten Gemarkung Flächen für Misch- oder Gewerbeflächen vorhanden sind. Auch eine Entwicklung auf die nördliche Seite der Kreisstraße 1892 ist nicht möglich, da sich diese Fläche bis zu einem schmalen Streifen entlang der Kreisstraße bereits auf der



Gemarkung der Nachbarkommune Alfdorf befindet und hier zukünftig ein Fuß- und Radweg geplant ist.

Der gesamte Weiler Schillinghof liegt im Regionalen Grünzug.

Da die Erweiterungsfläche noch nicht im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist, soll nach dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Misch- und Gewerbegebiet „Schillinghof-Südlich der Stauseestraße“ zeitnah auch der Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gefasst werden.



2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am süd-östlichen Ortsrand der Gemeinde Kaisersbach im Teilort Schillinghof. Das Gebiet, bzw. Teile des Gebiets liegen im Landschaftsschutzgebiet 1.19.001 Gebiete - nördl. und östl. Welzheim für dessen Änderung aktuell ein Verfahren läuft und umfasst 1,15 ha.



Abbildung 1 Lage des Plangebiets (orange gestrichelt Geltungsbereich des Bebauungsplans, ohne Maßstab; Luftbild: Geoportal BW)

- Im Bebauungsplan wird ein Mischgebiet (MI) und ein Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist erforderlich (sh. Kapitel 5.4).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Erschließung Stauseestraße (Flurstück Nr. 80/1)

Im Osten: durch das Flurstück mit Nr. 52/1

Im Süden: durch Teilflächen der Flurstücke mit Nr. 52/2 und 52/1

Im Westen: durch das Flurstück mit Nr. 53/2, 54, 54/4, 54/1 und Teilstücke des Flurstücks mit Nr. 53/1 und 52/2

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs sind aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich.



2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Das Gebiet befindet sich in südöstlicher Ortsrandlage. Das unmittelbare Umfeld des Plangebiets weist eine sehr heterogene Struktur hinsichtlich der Nutzungen und Bebauungsstrukturen auf. Die Nutzung im Norden und Westen sowie im Nordosten ist hauptsächlich durch eine Wohnnutzung, ehemalige landwirtschaftliche Betriebe sowie einer Metzgerei gekennzeichnet. Die Bebauungsstruktur ist durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen gekennzeichnet.

2.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird bereits durch die Stauseestraße erschlossen. Dies stellt die einzige Haupteinschließung des Gebiets dar. Das Gebiet ist über die Buslinie 251 an die Ortsmitte Rudersberg und den Bahnhof angebunden. Über die Buslinie 256 an die Stadt Schorndorf und über die Buslinie 257 an die Stadt Welzheim.

2.4 Ver- und Entsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser soll für die Waschanlage genutzt werden. Darüber hinaus soll eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich im Plangebiet erfolgen, sofern die örtlichen Gegebenheiten dies ermöglichen. Anfallendes Oberflächenwasser der Dachflächen ist mittels Zisterne als Brauchwasser zu sammeln. Das Restwasser bzw. Niederschlag aus Starkregenereignissen wird zur Versickerung geleitet. Die Versickerung auf dem Grundstück soll mit Mulden entlang der Stellplatzflächen erfolgen und über einen Notüberlauf zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers zum Entwässerungsgraben (OFW-Graben) verfügen. Das Schmutzwasser (verschmutztes Niederschlagswasser) im Bereich der bestehenden und neuen Halle wird im bestehenden Ölabscheider und im neu geplanten Ölabscheider in der neuen Halle gesammelt und das gereinigte Wasser gedrosselt dem Entwässerungsgraben zugeführt. Das Schmutzwasser, bzw. Abwasser des bestehenden Wohnhauses und des neu geplanten Wohnhauses werden über die bestehende Kleinkläranlage, die entsprechend vergrößert wird, auf dem Flurstück 54/4 biologisch gereinigt und dann dem Entwässerungsgraben zugeführt.

2.5 Baugrund, Altlasten

Zum derzeitigen Kenntnisstand befinden sich keine Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet.



3 Übergeordnete Planungen/ bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Gemeinde Kaisersbach (2.443 EW) gehört zum Rems-Murr-Kreis, Verband Region Stuttgart, Regierungsbezirk Stuttgart. Sie gehört zum Mittelbereich der Stadt Welzheim. Nach dem Landesentwicklungsplan 2002 liegt die Gemeinde nördlich der Landesentwicklungsachse Stuttgart/Schorndorf im Ländlichen Raum im engeren Sinne im Mittelbereich Schorndorf. Laut Karte 4 „Überregional bedeutsame naturnahe Landschaftsräume, liegt die Gemeinde zu großen Teilen sowohl in einem Waldgebiet als auch in einem Gebiet mit überdurchschnittlicher Dichte schutzwürdiger Biotope oder überdurchschnittlichem Vorkommen landesweit gefährdeter Arten.

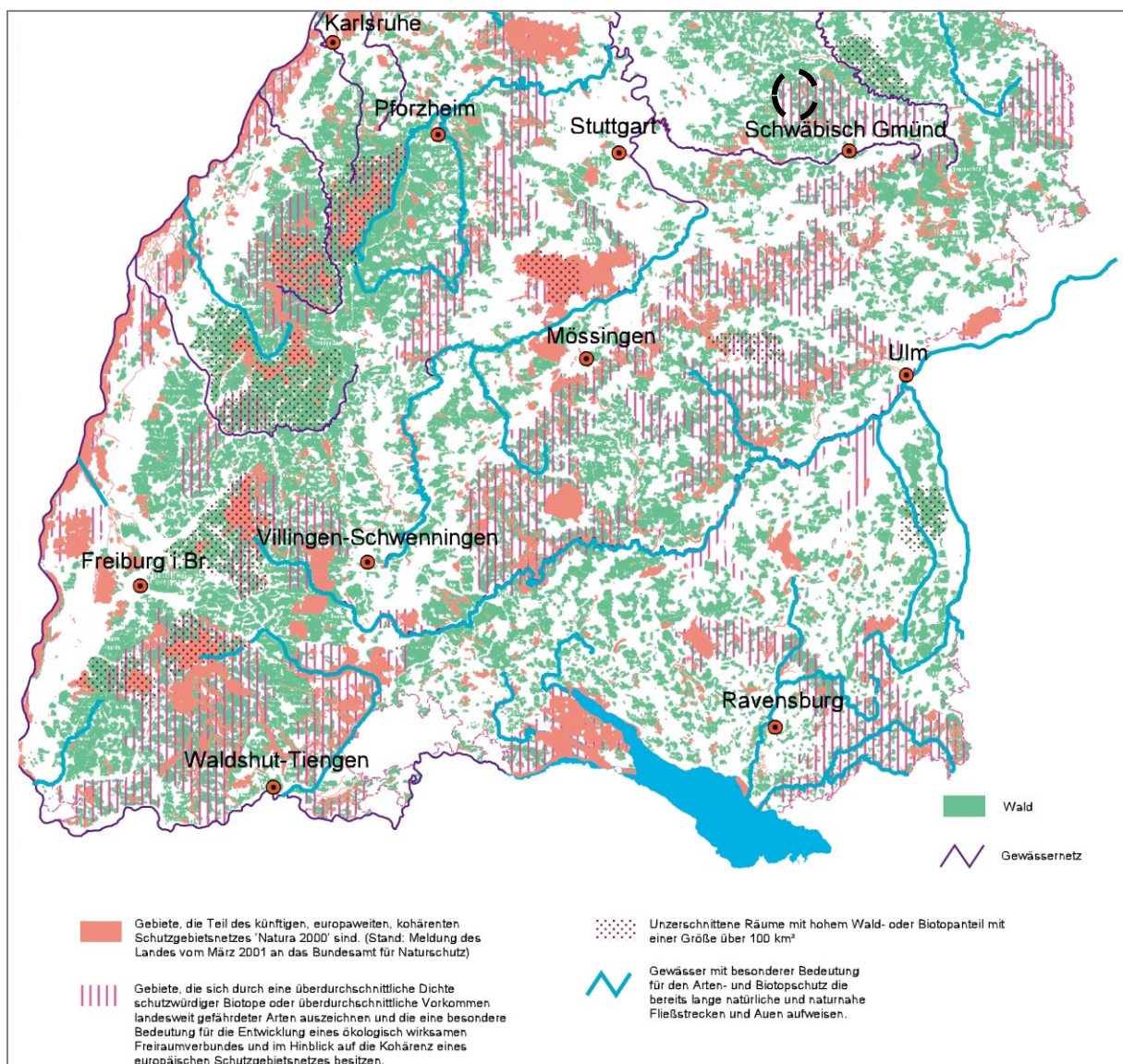


Abbildung 2 Karte 4 LEP 2002



Im geltenden Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Regionalen Grünzug und im Landschaftsschutzgebiet. Bei der Anwendung des Regionalplans nimmt die Raumnutzungskarte eine zentrale Rolle ein. Im vorgegebenen rechtlich verbindlichen Maßstab von 1:50.000 werden die raumbezogenen Ziele und Grundsätze mit Symbolen und Schraffuren gebietsscharf – nicht jedoch parzellenscharf – dargestellt. Bei der Umsetzung in den Maßstab der Bauleitplanung eröffnet dies einen gewissen Ausformungsspielraum.

Daher muss das Vorhaben in Einklang mit beiden übergeordneten Planungen gebracht werden. Dies erfolgt aktuell bereits durch einen Antrag auf Änderung der Landschaftsschutzgebiet Verordnung. Bezüglich des Regionalen Grünzugs, der fast die ganze Gemarkung Kaisersbach überdeckt, wurde bereits in der Vergangenheit der bestehende Betrieb des Busunternehmens von den landschaftsschutzrechtlichen Vorgaben befreit. Daher handelt es sich bei der Erweiterung des bestehenden Betriebs lediglich um eine geringfügige Ausformung.

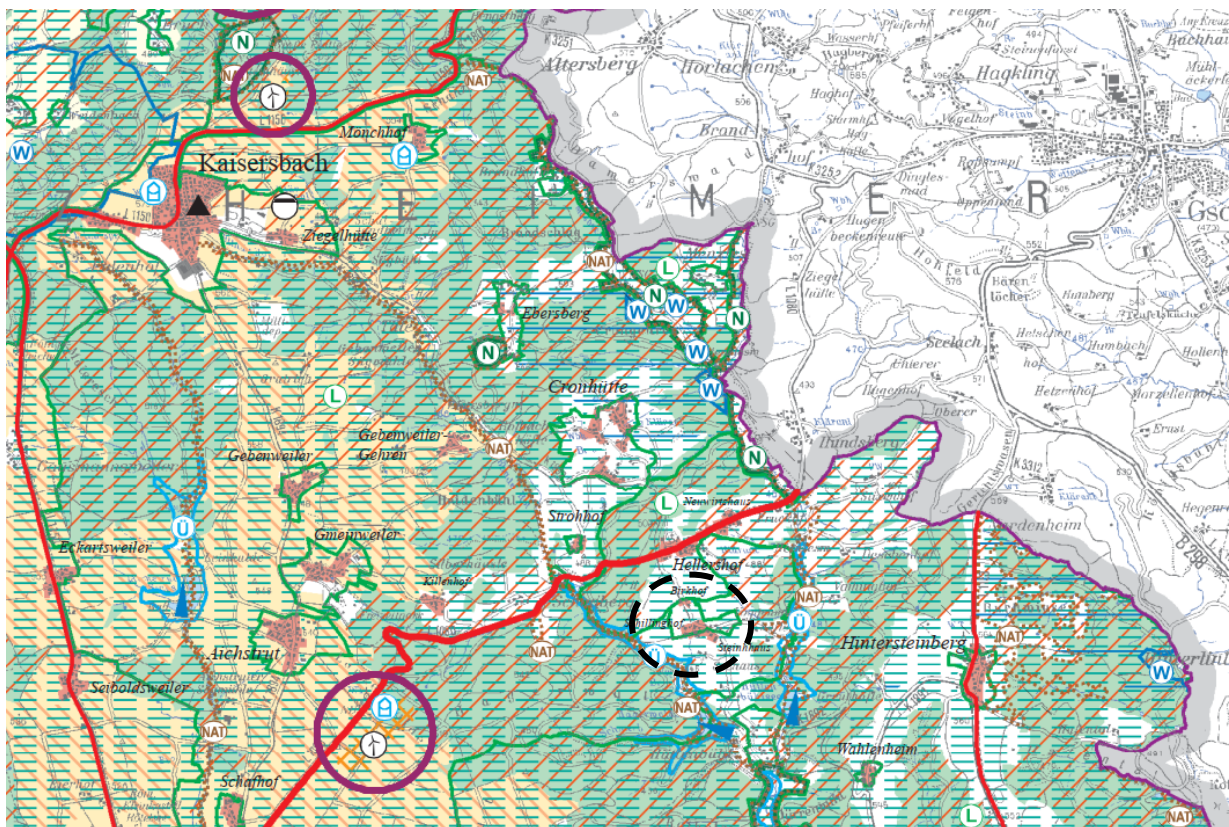


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan mit Markierung Schillinghof, Verband Region Stuttgart

3.2 Flächennutzungsplan

Der vom Landratsamt Rems-Murr genehmigte Flächennutzungsplan 2005 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Welzheim sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes landwirtschaftliche Fläche vor. Im Zuge des Bebauungsplans wird die bestehende Mischgebietsfläche (MI) im FNP im Rahmen eines Parallelverfahrens nach Südosten um eine Misch-, als auch Gewerbegebietsfläche erweitert. Der Bebauungsplan Misch- und Gewerbegebiet „Schillinghof - südlich der Stauseestraße“ wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

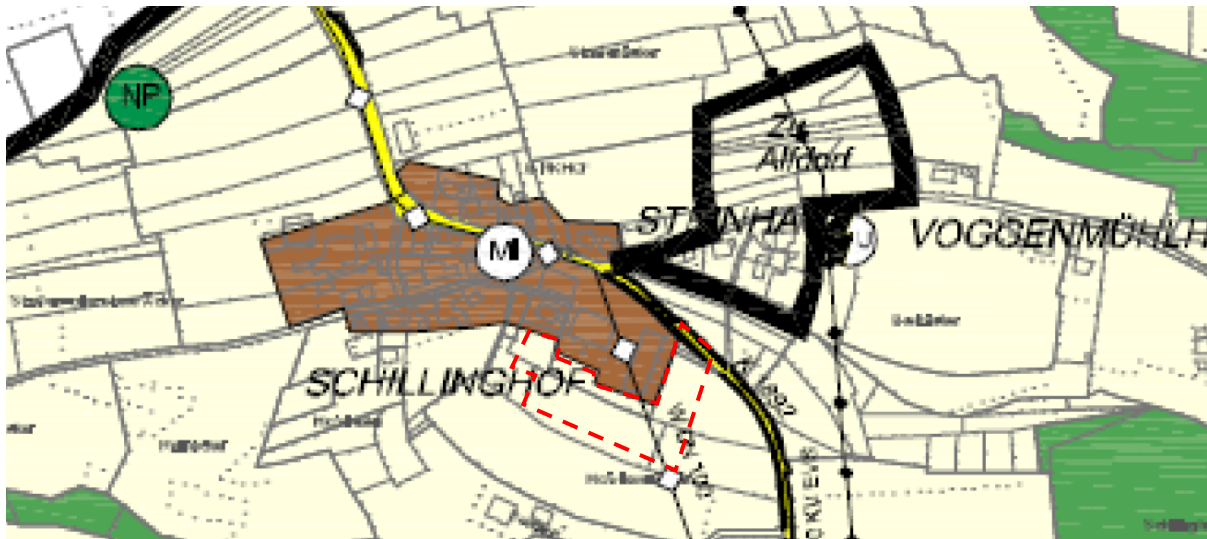


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Mischgebiet „Schillinghof - südlich der Stauseestraße“, Verwaltungsgemeinschaft Welzheim/ Kaisersbach

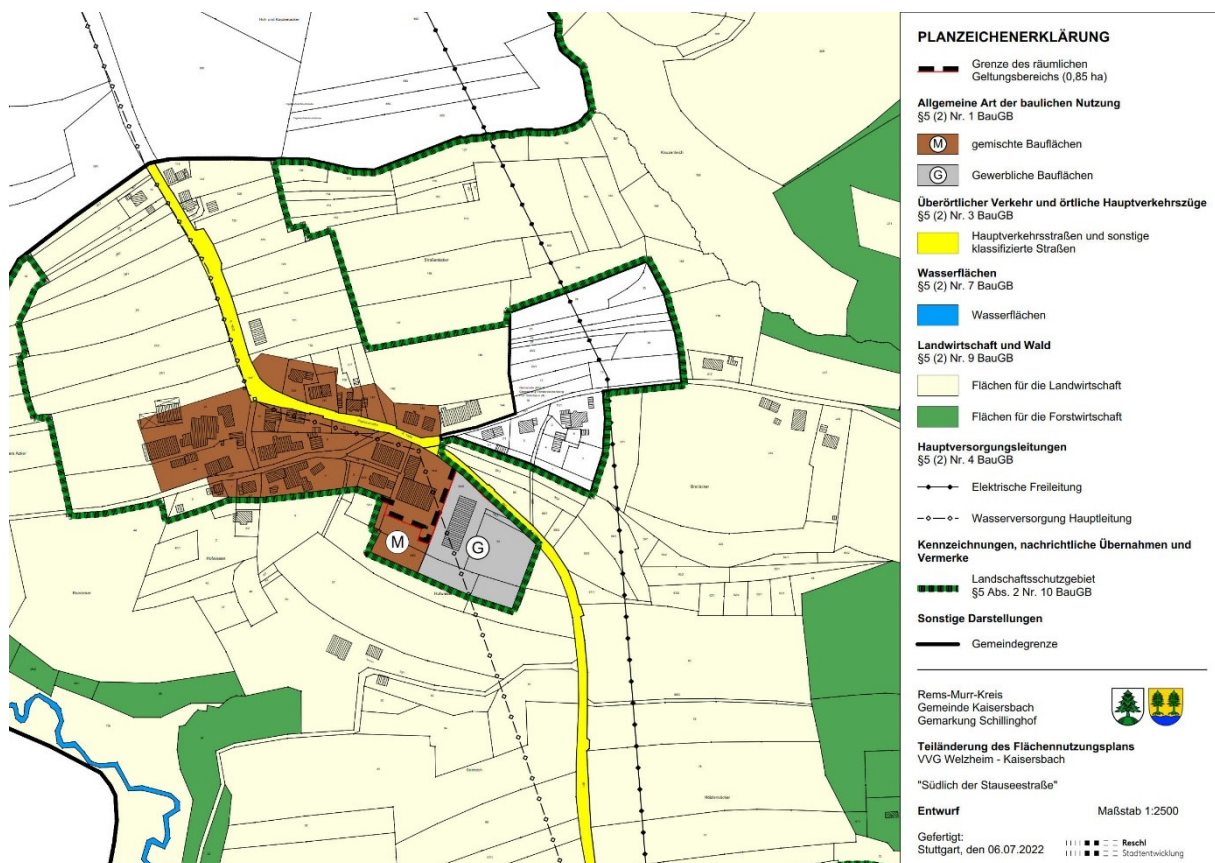


Abbildung 5 Entwurf Teiländerung des Flächennutzungsplans Stand 06.07.2022

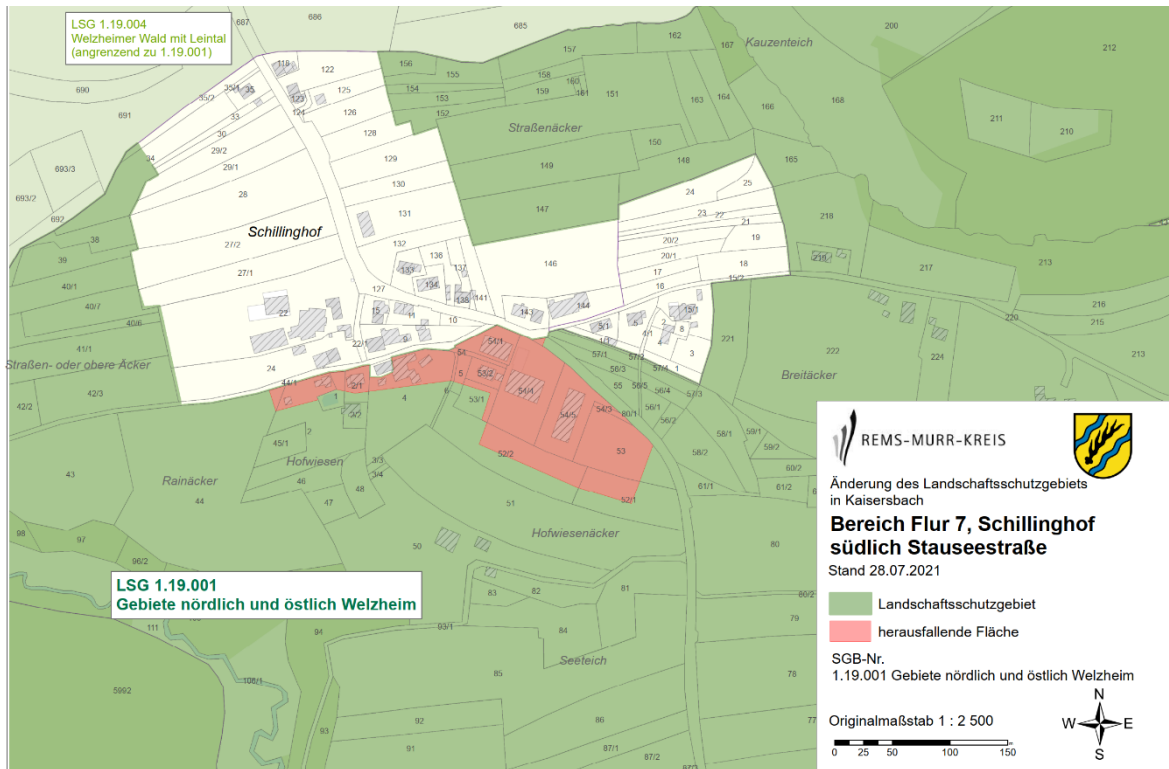
3.3 Änderung der Landschaftsschutzgebiet-Verordnung

Mit dem Antrag auf Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung 1.19.001 – nördlich und östlich Welzheim im Bereich der Gemeinde Kaisersbach, Ortsteil Schillinghof/Birkhof liegt die planerische Basis gemäß § 1 Abs. 4 BauGB für den zu erstellenden Bebauungsplan

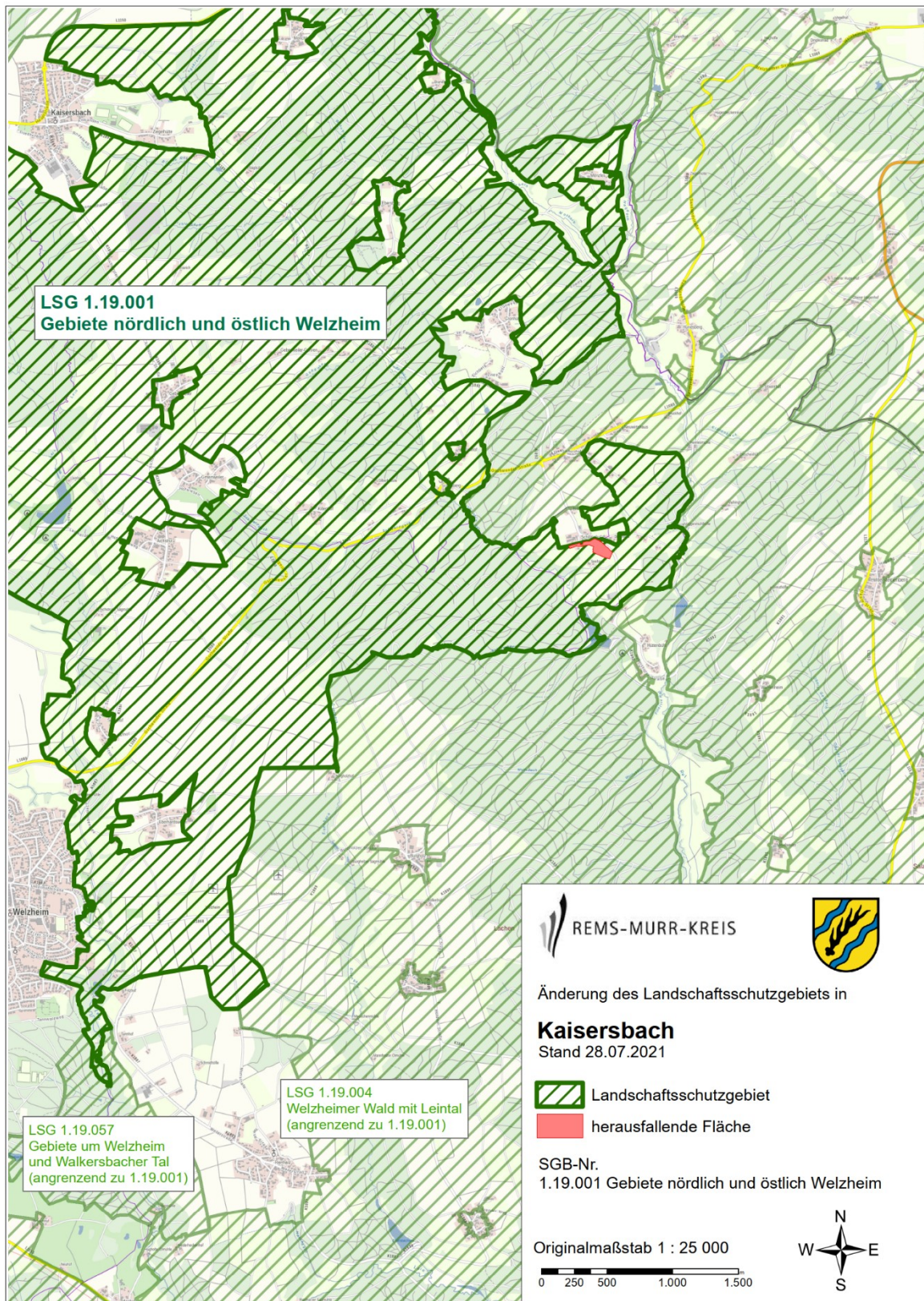


vor. Die Änderung wurde erfolgreich abgeschlossen und ist am 06.07.2022 in Kraft getreten.

Auf den folgenden Karten sind die von der Änderung des Geltungsbereichs des Landschaftsschutzgebietes betroffenen Flächen markiert.



Kartengrundlage: WMS-Server: WMS LGL-BW ALKIS Basis [11](http://owsproxy.lgl-bw.de/owsproxy/ows/WMS_LGL-BW_ALKIS_Basis_Vertrieb?user=ZentrKomp&password=viewerprod&VERSION=1.1.1&REQUEST=GetMap&SERVICE=WMS&Der WMS LGL-BW ALKIS Basis zeigt die Liegenschaftskarte im Maßstabebereich von 1:50 000 bis 1:500. Dargestellt werden auf 2 Layern: - Katastergrundriss (Flurstücke, Gebäude, Bauwerke und Einrichtungen, tatsächliche Nutzung). aktueller Stand des WMS -Dienstes vom 28.07.2021, Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL)</p>
</div>
<div data-bbox=)



Kartengrundlage: Maps4BW: WMS Service Sub-Layer, WMS Server: https://owsproxy.lgl-bw.de/owsproxy/ows/WMS_Maps4BW?
 aktueller Stand des WMS -Dienstes vom 28.07.2021, Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL)



3.3 Bestehende Bebauungspläne/Planungsrecht

Für den Ortsteil Schillinghof liegt eine genehmigte Abrundungs- und Abgrenzungssatzung nach § 34 BauGB für die Teilorte Schillinghof und Birkhof vom 09.02.1996 vor. Diese legt die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Birkhof/Schillinghof fest.

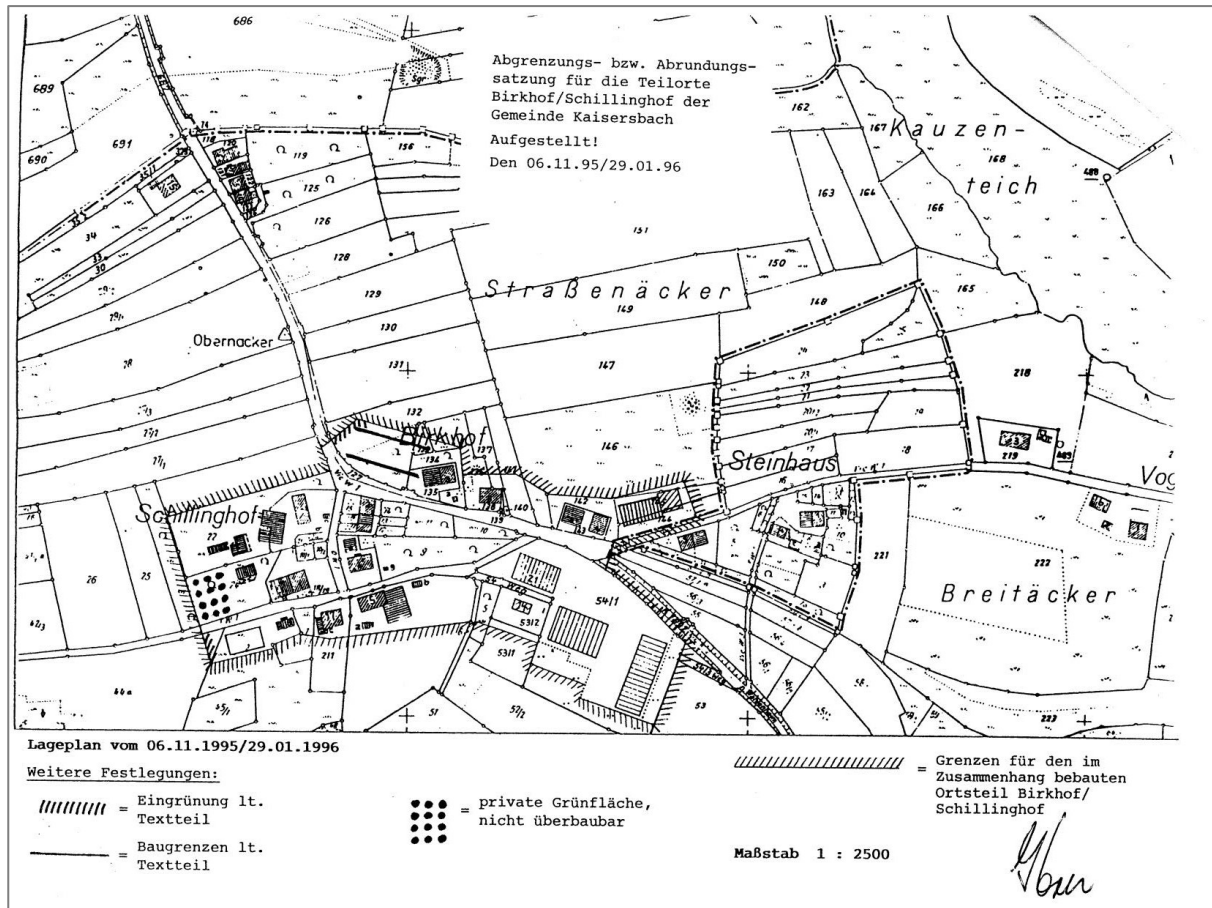


Abbildung 6 Zeichnerischer Teil -Lageplan

3.4 Abwägung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Erweiterung des Busunternehmens zieht bestehende Gebäude in die Planung ein und reduziert damit die Neuversiegelung. Die Erschließung ist am Standort durch eine zusätzliche Zufahrt von der Kreisstraße gesichert. Es findet ein Ausgleich vor Ort für Eingriffe statt.

4 Prüfung alternativer Lösungen

Die Erweiterung des Gewerbebetriebes mit Wohnhaus für einen der Eigentümer mit einer Größe von ca. 0,7 ha am vorhandenen Standort ist einer Umsiedlung, die mit wesentlich höherem Flächenverbrauch an anderer Stelle verbunden wäre, vorzuziehen. Auch die Erschließung der Grundstücke ist mit wesentlich geringerem Flächenverbrauch möglich als z.B. nördlich bzw. nordöstlich der Stauseestraße, die größtenteils zur Gemarkung Alfdorf gehören. Andere alternative Gewerbeflächen im gesamten Gemeindegebiet Kaisersbach sind weder tatsächlich (erschlossen) vorhanden noch als geplante Bauflächen im



Flächennutzungsplan dargestellt. Darüber hinaus ist fast die gesamte Gemarkung Kaisersbach vom Regionalen Grünzug durchgezogen, sodass kaum Flächen vorhanden sind, die außerhalb des Grünzugs liegen.

Bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Grundstücksteilflächen handelt es sich um einen Acker und um Wiesen sowie Fettwiesen, die konventionell bewirtschaftet werden. Hierbei fand bereits ein Flächentausch statt, der die Ackerfläche in den Besitz der Eigentümer des Busunternehmens brachte.

Im Bereich der Erweiterung des Busunternehmens (B-Plangebiet) ist an deren östlicher und südöstlicher Grenze zum Landschaftsschutzgebiet eine Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Dies dient der Einbindung in den Landschaftsraum und bietet Lebensraum (u.a. Gehölzbrüter).

Die Förderung der örtlichen Gewerbebetriebe ist im Interesse der Gemeinde Kaisersbach, aber auch im Interesse des Landes Baden-Württemberg und des Rems-Murr-Kreises. Die Einbindung der Bebauung ist durch die geplante Eingrünung des Ortsrandes gegeben.



5 Planerische Konzeption

5.1 Städtebauliche Konzeption

Ausgehend von den oben genannten Plankriterien ist ein Misch- und Gewerbegebiet mit einer verdichteten Bebauungsstruktur, wie sie bereits im angrenzenden Mischgebiet vorherrscht, vorgesehen. Die maximalen Gebäudehöhen sowie die Gebäudestellung sind so gewählt, dass sich die geplanten Bauvorhaben, sowohl die Erweiterung des Gewerbebetriebes als auch die Schaffung von Wohnraum für einen der Eigentümer, ideal einfügen.

Zwischen den Gebäuden ergeben sich vielfältige Sichtbeziehungen in den angrenzenden Naturraum. Um den Übergang zwischen Misch- und Gewerbegebiet und Naturraum so harmonisch wie möglich zu gestalten, wurden sowohl entsprechende Abstände zwischen den Gebäudekörpern gewahrt, als auch begrünte Freiflächen einbezogen. Diese sind sowohl als entsiegelte Parkierungsflächen als auch versiegelte Bereiche aufgrund der Waschanlage vor den Betriebsgebäuden geplant, die zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität führen und die Parksituation für die Busse als auch PKW der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen an den Betrieb verbessern soll.

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern durch Pflanzgebote einen qualitativ hochwertigen und sanften Übergang zu den angrenzenden Natur- und Landschaftsräumen.

Insgesamt finden sich zwei verschiedene Nutzungsschablonen im Gebiet wieder. Zum einen, eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen, Satteldach und Garage im Mischgebiet und zum anderen der Erweiterungsbau der bestehenden Bushalle mit Waschstraße mit Flachdach und einem Vollgeschoss im Gewerbegebiet.

5.2 Geplante Erschließung und Verkehr

5.2.1 Fließender Verkehr

Das Gebiet wird über die Stauseestraße erschlossen. Der neue Bauplatz auf dem Grundstück 54/4 ist bereits über diese erschlossen. Eine zusätzliche Ein-/Ausfahrt soll ergänzend erstellt werden.

5.2.2 Ruhender Verkehr

Auf den Grundstücken sind ausreichend Stellplätze für die Gewerbeeinheit vorgesehen. Dies stellt sicher, dass auf den Baugrundstücken selbst ausreichend Stellplätze geschaffen werden. Auch für das Einfamilienhaus ist mit der Festlegung der Garagenfläche eine separate Parkmöglichkeit geschaffen.

5.2.3 Fuß- und Radwegeverbindung

Aktuell befindet sich von Kaisersbach kommend ein Fuß- und Radweg auf der nördlichen Seite der Stauseestraße bis zum Standort des Busunternehmens, der von dort in Richtung Welzheim weitergeführt werden soll.



6 Umweltprüfung/ Naturschutz- und Landschaftspflege - Zusammenfassung

6.1 Umweltprüfung

Im B-Plangebiet (1,15 ha) soll die vorhandene Situation des Busverkehrs im Umfeld des Firmensitzes geordnet werden. Die bisherige Bushalle und deren Erweiterung werden in einem Gewerbegebiet gefasst, die zugehörigen bestehenden und geplanten Wohn- und Bürogebäude der Firmeninhaber liegen im Mischgebiet. Dabei geht die geplante Fläche im Osten um ca. 50 m und Süden um ca. 28 m über die Grenzen der bestehenden Abrundungs- und Abgrenzungssatzung (1996) für den Weiler Schillinghof hinaus.

Der B-Plan wird im zweistufigen Verfahren erarbeitet. Hiernach sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird entsprechend der Planungstiefe und des Erkenntnisstands erstellt.

Der zu erarbeitende Umweltbericht informiert Planungsbeteiligte, beteiligten Behörden und die interessierte Öffentlichkeit über die Umweltauswirkungen des Vorhabens. Er dient als Abwägungsgrundlage für den Gemeinderat hinsichtlich der Umweltbelange. Darin werden zu jedem Umweltbelang Aussagen zu Bestand, Planung und den daraus resultierenden Konflikten getroffen. Es werden Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung bzw. zur Verminderung des Eingriffs gegeben. Zusammengefasst ergibt sich:

6.2 Bestand / Ausgangssituation

Schillinghof ist ein typischer Weiler im Welzheimer Wald. Auf einer Hochfläche gelegen, welche von baumbestandenen Einschnitten (Schwarze Rot und Finstere Rot und deren wasserzuführende Seitentäler) umgeben ist.

Von den 1,15 ha Gesamtfläche des B-Plangebietes sind ca. 0,52 ha innerhalb der Abgrenzung der Abrundungs- und Abgrenzungssatzung der Ortslage Schillinghof gelegen und mit Wohngebäude, Bushalle, versiegeltem Innenhof sowie eingrünender Vegetation (Zierpflanzungen, Einzelbäume und Sträucher) bestanden. Der B-Plan erstreckt sich im Süden und Osten in den bisherigen Außenbereich, welche teils landwirtschaftlich genutzt wird, teils eingrünende Gehölze über Zierrasen trägt und als unbefestigte Lager- und Parkplatzfläche genutzt wird.

Das Gebiet wurde auf Brutvögel, Reptilien, Tagfalter / Heuschrecken und Fledermäuse untersucht. Es wurden keine Reptilien und keine artenschutzrechtlich relevanten bzw. weitere wertgebende Tagfalter oder Heuschrecken nachgewiesen. Insgesamt wurden im B-Plangebiet und in den umliegenden Gewannen 9 Fledermausarten nachgewiesen, die das Gebiet hauptsächlich als Jagdgebiet überfliegen. Es wurden mehrere Quartierverdachtsfälle überprüft. An der Westfassade des Wohn-/Bürogebäudes des Busunternehmens wurde ein Zwergfledermausquartier mit 136 Individuen festgestellt und ist dem Eigentümer bereits langjährig bekannt. Weitere Quartierverdachtsfälle oder -nachweise wurden nicht ermittelt.



Biotoptypen

- 33.41, Fettwiese mittlerer Standorte
- 33.80, Zierrasen
- 37.11, Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation
- 44.12, Zierstrauchanpflanzung
- 60.10, Gebäude / Gartenhaus
- 60.21, völlig versiegelte Fläche
- 60.22, gepflasterter Parkplatz
- 60.24, unbefestigter Busparkplatz
- 60.41, unbefestigte Lagerfläche
- 60.50, Rabatte
- 60.62, Ziergarten
- Bestand Einzelbäume

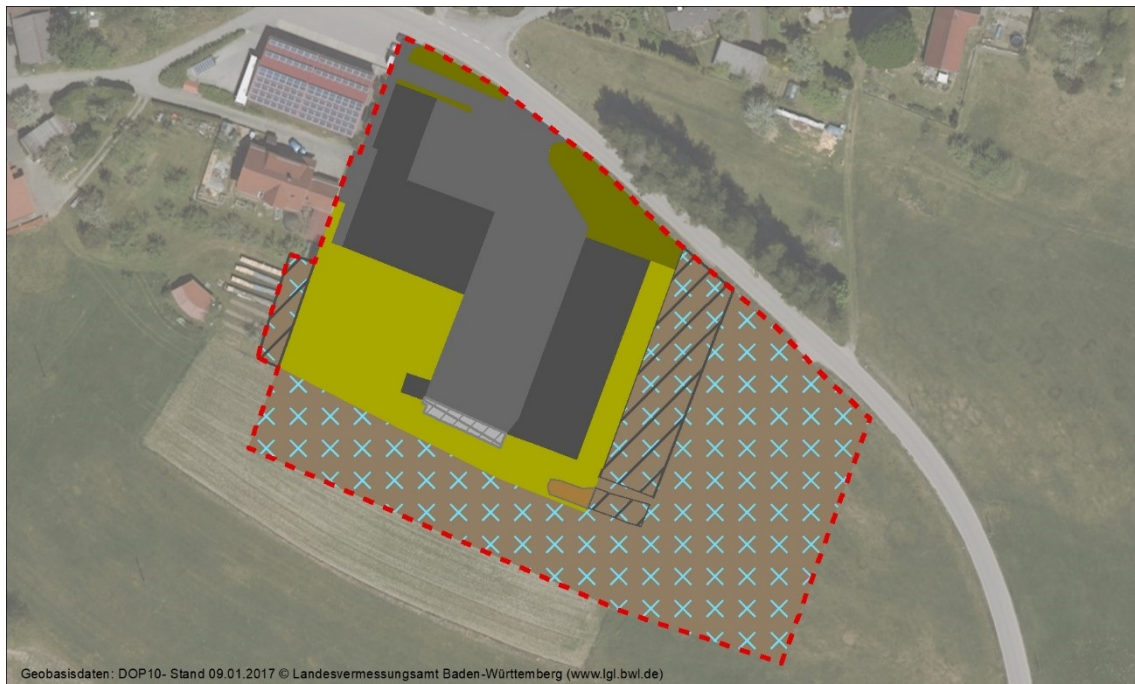
Sonstiges

- - - Plangebiet









0 5 10 20 30 40 50 m



Abbildung 7 Erfassung Biotoptypen nach LUBW-Schlüssel, GÖG, Stand Oktober 2021.



Boden

-  Braunerde, z.T. podsolig, aus Fließerde auf Sandstein verdichtet
-  Braunerde, z.T. podsolig, aus Fließerde auf Sandstein
-  Gebäude
-  anthropogen überprägt
-  anthropogen überprägt flachgründig
-  anthropogen überprägt verdichtet
-  asphaltierte Fläche
-  gepflasterter Parkplatz

Sonstiges

-  Plangebiet

0 5 10 20 30 40 50 m



Abbildung 8 Erfassung Boden, GÖG, Stand Oktober 2021.

Naturschutzfachlich sind die eingrünenden Gehölze hochwertig und haben Bedeutung als Lebensraum für ubiquitäre, aufgrund der Siedlungsnähe störungsunempfindliche Tierarten. Die Gehölze haben keinen Feldheckencharakter oder anderweitigen kulturhistorischen Ursprung, sondern sind offensichtlich zum Zwecke der Eingrünung des Betriebsgeländes gepflanzt worden. Die Wiese des mittleren Grünlandes hat eine mittlere Bedeutung, alle weiteren vorgefunden Biotoptypen haben eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung.

Die Vorhabenfläche beinhaltet keine Kernflächen, Kernräume oder Suchräume für den landesweiten Biotopverbund 2020. Es verlaufen auch keine Korridore des Generalwildwegeplanes durch oder im Umkreis von 1 km am Gebiet vorbei. Die neu seitens der LUBW zur Verfügung gestellten Daten zu den Gewässerlandschaften (Teil des Landesweiten Biotopverbundes) weisen auf grundwasserbeeinflusste Gegebenheiten in über 100 m Entfernung in östlicher Richtung (Gewann Schillingholz) hin. Auswirkungen des Vorhabens in diese Richtung sind nicht erkennbar.



6.3 Wirkfaktoren:

Bauphase:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, ggf. Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Verschmutzung von Zufahrtsstraßen, Leitungsverlegungen,
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden, Bodenverdichtung,
- Gefahr von Havarien, Unfällen
- temporärer Verlust Lebensraum (eingrünende Gehölze)

Betriebsphase:

- Flächeninanspruchnahme durch Gebäude, Waschanlage,
- Nutzungsumwandlung, Verlust von landwirtschaftlicher Fläche, Schaffung von Wohnraum/ Gewerbefläche
- Verstärkte Nutzung der Betriebsflächen (Schall, Licht, Schadstoffemissionen)
- Reduzierung Busparken innerhalb des Ortes im Umfeld des Betriebes, da die Busse dann innerhalb der Betriebsfläche untergebracht werden können

6.4 Übersicht Umweltfachliche Maßnahmen

Vermeidung / Minderung, insbesondere:

- Artenschutzmaßnahmen (Gehölzrodungen nur im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Ende Februar; Beleuchtung insekten- und fledermausfreundlich, 2 Nisthilfen für Stare und 2 Koloniekästen für Sperlinge) ,
- Pflanzbindung / Pflanzgebot von einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzlisten zur Wiedereingrünung des Geländes, gärtnerische Gestaltung nicht bebaubarer Flächen,
- fachgerechte Sicherung und Wiederverwendung von Oberboden (Bodenschutzkonzept)
- Verwendung umwelt- und tierfreundlicher Beleuchtung,
- Niederschlagsmanagement,
- Herstellung von öffentlichen und privaten Stellplätzen sowie privaten Wohn- und Zugangswegen mit wasserdurchlässigem Belag,

Kompensation (extern gelegen):

- extern gelegener Wiederauftrag von Oberboden zur Bodenverbesserung

6.5 Auswirkungen des Vorhabens

Insgesamt bleibt zu dem **Schutzgut Arten und Biotope** zu konstatieren, dass bauzeitlich die bestehenden Gehölze mit der vorrangigen Funktion der Eingrünung entfernt werden, jedoch neu gepflanzt werden und zukünftig die Funktion der Eingrünung wieder übernehmen werden. Artenschutzrechtliche Maßnahmen wurden entwickelt und können wirkungsvoll artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verhindern. Dauerhaft wird Acker (ca. 0,16 ha) und mittlere Grünlandfläche (ca. 0,33 ha) verschwinden und zu Betriebsfläche des Busunternehmens umgenutzt werden.



Auswirkungen des Vorhabens auf die Vorgaben des **Landesweiten Biotopverbundes** sind nicht erkennbar.

Das Vorhaben wird lokale Auswirkungen auf den **Boden** haben, die jedoch - so weit technisch und planerisch möglich - minimiert und vermindert werden.

Der nachhaltige Umgang mit **Niederschlagswasser** ist planerisch möglich und wird mit dem Ziel, weder Kläranlage noch Vorfluter mit Abflussspitzen zu überlasten, Gegenstand des B-Planverfahrens sein (z.B. Brauchwassernutzung, Retention, Versickerung, Retention, Prüfung der Kapazität der aktuellen Regenwasserabführung). Detaillierte Aussagen und Planungen liegen hierzu noch nicht vor.

Kleinräumige **klimatechnische Auswirkungen** durch die Erhöhung der teil- und vollversiegelten Fläche können durch Maßnahmen vermindert werden (Niederschlagsmanagement mit Retention / Versickerung Niederschlagswasser angrenzend, Wiederherstellung Eingrünung mit Gehölzen). Eine Installation von Photovoltaiknutzung (gemäß § 8a Klimagesetz des Landes BW ab 01.01.2022) begünstigt durch Erzeugung erneuerbarer Energien die Klimabilanz des ansässigen Betriebes.

Aufgrund der Ortsrandlage wird die Erweiterung der Bushalle baubedingt Auswirkungen auf das **Ortsscheinungsbild** haben, welche jedoch mit Neupflanzung einer eingrünenden Baumhecke wieder ausgeglichen werden können. Die Erweiterung der Bushalle greift die bestehende Bushalle auf und erweitert diese in Richtung Osten um ca. 35 m (STALBER PROJEKTBAU 2020). Die Unterbringung der Busflotte in der Bushalle wirkt sich optisch sicher positiv auf die aktuell z.T. überfüllte Parkierungssituation aus. Da die Erweiterung keine Erhöhung des Gebäudes bedeutet, wird sich in der Fernwirkung keine erheblich nachteilige Auswirkung ergeben. Durch die Erweiterung sind keine Rad- oder Wanderwege und auch keine Feldwege betroffen, die für Naherholung Bedeutung haben könnten. Die vorgesehene Wiedereingrünung wurde bereits genannt.

Der vorliegende Umweltbericht informiert Planungsbeteiligte, beteiligten Behörden und die interessierte Öffentlichkeit über die Umweltauswirkungen des Vorhabens. Er dient als Abwägungsgrundlage für den Gemeinderat hinsichtlich der Umweltbelange. Darin werden zu jedem Umweltbelang Aussagen zu Bestand, Planung und den daraus resultierenden Konflikten getroffen. Es werden Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung bzw. zur Verminderung des Eingriffs gegeben.

Vermeidung / Minderung (siehe auch Kapitel 2.10). insbesondere:

- Artenschutzmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung, Nisthilfen),
- Pflanzbindung (Erhalt Einzelbäume) / Pflanzgebot, gärtnerische Gestaltung,
- Verwendung umwelt- & tierfreundlicher Beleuchtung, Vermeidung Kleintierfallen
- Niederschlagsmanagement,
- Allgemeiner Bodenschutz, fachgerechte Sicherung und Wiederverwendung von Oberboden, Bodenmanagement

Kompensation (extern gelegen, siehe Kapitel 3.3):

- extern gelegener Wiederauftrag von Oberboden zur Bodenverbesserung
- Entwicklung Magerwiese angrenzend an B-Plangebiet
- Entwicklung Magerwiese, Gewinn Hof und Kauzenäcker, Alfdorf



Die Beeinträchtigungsintensität wird zum derzeitigen Planungs- und Erkenntnisstand wie folgt eingestuft (vgl. nachstehende Tabelle). In dieser Bewertung berücksichtigt sind die empfohlenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aus Kapitel 2.10 sowie die o.g. und in Kapitel 3.3 beschriebenen extern gelegenen Maßnahmen.

Die Betrachtung zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- Ausgleichsbilanz erfolgte nach Ökokonto-VO des Landes BW. Unter Einbeziehung der externen Ausgleichsmaßnahmen ist die Bilanz ausgeglichen.

Umweltbelang	Einschätzung Eingriffserheblichkeit unter Einbeziehung planinterner, festgesetzter Maßnahmen und gesicherten extern gelegenen Maßnahmen	Weitere Maßnahmen erforderlich (zumeist extern gelegen)
Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung	nicht erhebliche verbleibende nachteilige Auswirkungen	nein
Fläche	Geringe Beeinträchtigung (Effizienz durch Nutzung vorhandener Gebäude)	nein
Boden	Hohe Beeinträchtigung durch Bodenschutzkonzept und Bodenverbesserungsmaßnahme wird Eingriff auf ein techn. mögliches Maß reduziert, dennoch verbleiben nachteilige Auswirkungen	Vertragliche Sicherung der Bodenverbesserungsmaßnahmen
Wasser	Geringe Beeinträchtigung, durch Konzept der Brachwassernutzung und Versickerung keine erheblichen verbleibenden Auswirkungen	nein
Tiere	Geringe - mittlere Beeinträchtigung, vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (Nisthilfen), angepasste Beleuchtung	nein
Pflanzen/ Biotop	Mittlere Betroffenheit, (Wiedereingrünung mit gebietsheimischen Gehölzen)	Sicherung externe Ausgleichsmaßnahmen
Biologische Vielfalt	Geringe - mittlere Beeinträchtigung, (Wiedereingrünung, artenschutzmaßnahmen)	nein
Klima/Luft und Klimawandel	Geringe - mittlere Beeinträchtigung, (Wiederherstellung Eingrünung mit Gehölzen, Photovoltaik) keine erhebliche verbleibende Auswirkung	nein
Landschaft	Mittlere Beeinträchtigung, mit Wiederherstellung Eingrünung keine erhebliche verbleibende Auswirkung	nein
Kulturelles Erbe	Aktuell keine Betroffenheit erkennbar	nein



(Kulturgüter und sonstige Sachgüter)		
Wechselwirkungen	Keine Beeinträchtigungen	nein

6.6 Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Die Bilanzierung bzw. verbal-argumentative Darstellung der Eingriffe erfolgt zunächst für jeden Umweltbelang nach Naturschutzrecht getrennt und wird anschließend in einer Tabelle zusammenfassend dargestellt.

Die Betrachtung zur Eingriffs- Ausgleichsbilanz erfolgt nach ÖKVO des Landes BW. Unter Beachtung der o.g. Maßnahmen und dem Planungsstand kann ein Defizit von – 71.979 ÖP angezeigt werden. Abzüglich der durch die drei Ausgleichsmaßnahmen:
Bodenverbesserung durch Bodenauftrag, Entwicklung Magerwiesen angrenzend an B-Plangebiet und Entwicklung Magerwiese auf Flurstück 684, Gmd. Alfdorf, Hof und Kauzenacker können + 72.151 ÖP generiert werden, wodurch der Eingriff vollständig ausgeglichen werden kann.



7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Einbeziehung von Außenbereichsflächen

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2005 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Welzheim stellt für die im Geltungsbereich liegenden Flächen landwirtschaftliche Fläche dar. Im Zuge des Bebauungsplans wird die bestehende Mischgebietsfläche (MI) im Rahmen eines Parallelverfahrens nach Südosten um eine Misch-, als auch Gewerbegebietsfläche erweitert

7.2 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Planungsziel am Standort geeignete Möglichkeiten zur Erweiterung des ansässigen Busunternehmens zu schaffen, wird das Areal entsprechend § 6 und 8 BauNVO als Misch- und Gewerbegebiet festgesetzt

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Misch- und Gewerbegebiet festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO), da diese für das dortige Gebiet nicht verträglich sind. So würden Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten für unzulässig erklärt. Innerhalb des Gewerbegebiets werden auch die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung der Tankstelle ausgeschlossen.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ von 0,6 bzw. 0,8 ermöglicht in Abhängigkeit der Grundstücksgröße eine angemessene bauliche Nutzung des Grundstücks, dies entspricht der Obergrenze für ein Misch- bzw. Gewerbegebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Gebäudehöhen der Neubauten sowie die Dachneigungen orientieren sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Die möglichen Neubauten im Gewerbegebiet werden mit einer Gebäudehöhe (Firsthöhe) von max. 9,7 m über der festgesetzten Bezugshöhe (EFH) festgesetzt. Hierdurch ist ein städtebauliches Einfügen in die Umgebungsbebauung sowie die Schaffung von dringend benötigten Bauflächen gewährleistet. Dasselbe gilt auch für die geplante Wohnnutzung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6,50 m und einer Dachneigung von 25-35 ° im Mischgebiet.



Foto 1: Südlicher Teil des Bestands



Foto 2: Bestandsbebauung



7.4 Bauweise, überbaubare Grundstückflächen, Stellung baulicher Anlagen

Für das geplante Misch- und Gewerbegebiet werden nur Einzelhäuser festgesetzt. Es ergibt sich dadurch eine offene Bauweise. Die Baufelder sind jeweils durch eine Baugrenze festgelegt.

Die Errichtung von Zisternen dient dem sparsamen Umgang mit Wasser, da dieses sowohl für die Haushaltsanschlüsse, die Waschanlage, als auch die Bewässerung der privaten Grünflächen eingesetzt werden können. Darüber hinaus wird bei Starkregenereignissen, die in der Vergangenheit immer öfter vorkamen, die Kanalisation der Gemeinde entlastet.

7.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze für die Neubauten werden auf den Baugrundstücken selbst erfolgen. Eine Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports außerhalb der Baugrenze ist ausnahmsweise zulässig. Der Abstand zwischen Garagen und Carports und der Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen.

7.6 Flächensparsame Erweiterung

Insgesamt verfolgt die Gemeinde mit diesem Bebauungsplan das Ziel in flächensparender Bauweise zusätzlichen Gewerbe- als auch Wohneinheiten zu schaffen. Durch eine kompakte und verdichtete Bauweise kann die Fläche optimal genutzt und Ressourcen geschont werden. Die Gemeinde folgt dem Grundsatz nach § 1 a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

7.7 Prüfung der Hochwassergefahrenkarten

Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

7.8 Erdmassenausgleich

Im Plangebiet wird ein Erdmassenausgleich angestrebt. Das Konzept zum Erdmassenausgleich wird rechtzeitig nach der Ausführungsplanung der Erschließungsplanung der unteren Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis zur Plausibilitätsprüfung und Zustimmung vorgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass die bei der Bebauung zu erwartenden Aushubmassen vor Ort wiederverwendet werden können, um überschüssigen Erdaushub zu vermeiden. Für nicht verwendbare Aushubmassen ist die ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen.

7.9 Bodenschutz

Zum Schutz und zur Wiederverwertung kulturfähigen Bodens wird ein Bodenmanagement durchgeführt. Nach Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz ist bei Vorhaben, die auf mehr als 0,5 ha natürlichen Boden einwirken, vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§2 Abs.3 LBodSchAG). Die Vorgaben des Bodenschutzkonzeptes zielen darauf ab, kulturfähiger Boden fachgerecht aufzunehmen und an geeigneter Stelle im Gemeindegebiet fachgerecht zur Bodenverbesserung auf ackerbaulich genutzten aufwertungswürdigen Böden aufzubringen. Oberboden, der nicht zur Bodenverbesserung eingesetzt werden kann, ist fachgerecht zwischenzulagern und später zur



Oberbodenandeckung im B-Plangebiet zu verwenden. Der Bodenab- und -auftrag ist von einer Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) zu begleiten.

Grundsätzliche Vorgaben sind: Die Baustelleneinrichtung ist auf möglichst kleinen Raum zu begrenzen, um eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme außerhalb der Bauflächen zu vermeiden. Der kulturfähige Oberboden ist zwischenzulagern und wiederzuverwerten. Unterschiedliche Bodenschichten sind immer getrennt ausbauen, zu lagern und sortenrein wieder einzubauen. Zur Minimierung von Bodenverdichtung darf ein Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneter Witterung und trockenen oder tiefgründig gefrorenen Bodenverhältnissen erfolgen. Zur Minimierung von Bodenverdichtung können z.B. erschütterungsgedämpfter Baumaschinen oder Baggermatratzen eingesetzt werden/ ist notwendig. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der verdichtete Boden tiefgründig zu lockern.

7.10 Schutz von Natur und Landschaft

Falleneffekte, insbesondere für Kleintiere, sollte durch den Einsatz von engstrebigen Gullydeckeln und von engmaschigen Schachtabdeckungen (z.B. bei Lichtschächten) reduziert werden.

Die Umsetzung der gesetzlichen Forderung einer insektenfreundlichen Beleuchtung nach § 21 NatSchG (seit Änderung durch Gesetz vom 23. Juli 2020 (GBl. S. 651) (Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes) mit detaillierteren Angaben zur Umsetzung aus fachlich aktuellem Wissensstand ist notwendig.



8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachform, -neigung und -farbe

Die Festsetzungen zu Dachformen, -neigungen und -farbe verfolgen das städtebauliche Ziel, die neue Bebauung in die bestehende Siedlungsumgebung zu integrieren und ein einheitliches Siedlungsbild sicherzustellen.

8.2 Äußere Gestaltung des Gebäudes, Begrünung

Die Regelungen zu Dachaufbauten dienen der Unterstützung der vermehrten Nutzung regenerativer Energien. Ihre Ausprägung soll sich dabei jedoch nicht negativ auf das Ortsbild auswirken, sondern an die Dachform anpassen.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung beabsichtigen die Vermeidung von Blendwirkungen und die Einfügung des Plangebietes in die Eigenart des Ortes und schließen damit grelle Farbtöne, glänzende und lichtreflektierende Materialien aus. Fassadenbegrünungen werden zugelassen.

Die gärtnerische Gestaltung trägt zur Einbindung in den dörflichen Charakter der Ortslage bei. Im Übergang zur freien Landschaft ist auf die Verwendung gebietsheimischen Saatgutes bzw. Gehölze zu achten. Gehölze tragen zur Luftreinhaltung und zum Temperatúrausgleich bei. Größere Gehölze bieten Lebensraum für Zweigbrüter, alte Einzelbäume u.U. für Höhlenbrüter. Die Versickerung von Niederschlag an dieser Stelle kommt dem natürlichen Wasserkreislauf und auf der eingrünenden Feldhecke zugute.

8.3 Einfriedungen

Die Regelungen zur Einfriedung Art und Höhe so festgesetzt, dass dem Bedürfnis der Bewohner nach Privatsphäre in angemessenem Umfang Rechnung getragen werden kann. Gleichzeitig soll dabei der Charakter der bestehenden Siedlung nicht wesentlich gestört werden.

8.4 Abfall- und Wertstoffbehälter

Abfall- und Wertstoffbehälter können sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter abgeschildert und eingegrünt werden müssen, damit sie nicht negativ in Erscheinung treten.

8.5 Stellplatzverpflichtung

Die Maßgaben zur Stellplatzverpflichtung dienen dazu, den Bedarf an Stellplätzen auf dem privaten Grundstück zu erfüllen, um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen zu entlasten.

8.6 Aufschüttungen

Ziel der Festsetzung, nach der Aufschüttungen nur bis zu 1,0 m Höhe gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig sind, ist es, unverhältnismäßiger Aufschüttungen zu verhindern.



8.7 Außenantennen, Freileitungen

Aus gestalterischen Gründen sind Niederspannungsleitungen nicht zulässig. Satellitenempfangsanlagen und Außenantennen sind in geringem Umfang zulässig, wenn sie sich in ihrer Farbgestaltung an die Dachfarbe anpassen.

8.8 Oberflächenwasser

Die Festsetzungen zum Umgang mit Oberflächenwasser dienen der nachhaltigen Verwendung des Regenwassers, sowie zur Entlastung der kommunalen Kanalisation.

9 Planverwirklichung

Der Bebauungsplan wird als Misch- und Gewerbegebiet „Schillinghof – Südlich der Stauseestraße“ aufgestellt.

Die im Rahmen des Bebauungsplans anfallenden Kosten für Gutachten, Erschließung und externer Kosten (z.B. Gutachten, etc.) werden durch die Eigentümer des Busunternehmens übernommen. Der Gemeinde Kaisersbach entstehen keine Kosten.

10 Gutachterliche Grundlagen der Planung

10.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Erstellt am 14.02.2020 von Zeeb & Partner

Hörvelsinger Weg 6

89081 Ulm

10.2. Umweltbericht

Stand 10. Oktober 2022 von GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten GmbH

Dreifelderstraße 28

70599 Stuttgart

Stuttgart, den 11.10.2022

Reschl Stadtentwicklung Stuttgart

„Schillinghof-Südlich der Stauseestraße“

TEXTTEIL

Stand: **11.10.2022**

Rechtsgrundlage der Festsetzungen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
PlanZV	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
LBO	Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 Nr. 1, S. 1)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436) m.W.v. 29.07.2022

Bestehende Abrundungs- und Abgrenzungssatzung nach § 34 für die Teilorte Schillinghof und Birkhof vom 09.02.1996 wird für den Bereich des Bebauungsplans „Schillinghof-südlich der Stauseestraße“ außer Kraft gesetzt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen getroffen.

- | | |
|--|------------------------------|
| 1. Planungsrechtliche Festsetzungen | (§ 9 BauGB und BauNVO) |
| 1.1. <u>Art der baulichen Nutzung</u> | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1-15 BauNVO) |
| 1.1.1. MI-Mischgebiet | (§ 6 BauNVO) |

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen:

- | | |
|-------------------------------|---------------------------|
| 1. Wohngebäude | (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) |
| 2. Geschäfts- und Bürogebäude | (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) |
| 3. sonstige Gewerbebetriebe | (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) |

Unzulässig sind folgende allgemein zulässige Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) werden ebenfalls nicht zugelassen.

1.1.2. **GE – Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Unzulässig sind folgende allgemein zulässige Nutzungen:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden ebenfalls nicht zugelassen.

Somit wird eine Eingliederung in die umgebende Bebauung und die vorhandenen Nutzungen gewährleistet. Gleichzeitig wird ein Umgebungsschutz erreicht, um die bestehende, direkt angrenzende Nutzung nicht zu beeinträchtigen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - § 21a BauNVO)

1.2.1. Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe der Hauptgebäude wird festgesetzt durch:

- Festlegung der Bezugshöhe (BZH) über NN als empfohlene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
- Festlegung der maximalen Gebäude bzw. Firsthöhe (GBH/FiH max.) bezogen auf die Bezugshöhe

Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudehöhe sind bei technischen Aufbauten zulässig. Mit notwendigen technischen Aufbauten (z. B. Lüftungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten) dürfen diese Höhenfestsetzungen um bis zu 2 m überschritten werden. Zur Gestaltung der technischen Aufbauten siehe Satzung über örtliche Bauvorschriften Ziff. 2.2.3 „Dachaufbauten“.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist präzise im Planteil festgesetzt.

1.2.2. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

In einem Mischgebiet darf die zulässige Grundflächenzahl mit Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Wege und Stellplätze müssen aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden.

- 1.2.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 22 BauNVO)
E: nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
offene Bauweise

- 1.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Vorbauten und untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 Abs. 6 LBO, sowie Terrassen dürfen die Baugrenze **unter Berücksichtigung der privaten Grünflächen und Pflanzgebotsflächen um** max. 2 m überschreiten. Zisternen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 1.4. Anzahl der zulässigen Wohnungen
Die Zahl der zulässigen Wohnungen in den als Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäuden vorgesehenen Gebäuden wird beim Einzelhaus auf max. 2 Wohneinheiten festgesetzt.

- 1.5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der Sichtflächen für den fließenden Verkehr muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstamm mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.
Auf den Grundstücksflächen, die als Sichtflächen für den fließenden Verkehr dienen, sind jegliche sichtbehindernde Nutzungen unzulässig, die eine Höhe von max. 0,8 m Höhe überschreiten. Das betrifft Anpflanzungen, Einfriedigungen, das Parken von Kfz usw.

- 1.6. Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Oberirdische Stellplätze (St) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) in den dafür festgesetzten Flächen zulässig (im Lageplan mit St bezeichnet). Die Zulässigkeit von Fahrradabstellplätzen sowie von Parkplätzen für Menschen mit Behinderungen oder sonstigen sonderberechtigten Personengruppen bleibt hiervon unberührt.

- 1.6.1. Im Mischgebiet sind oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze (St) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) in den dafür festgesetzten Flächen möglich.
1.6.2. Hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.
1.6.3. Hochbaulich in Erscheinung tretende Fahrradstellplätze (z. B. Fahrrad-schuppen, überdachte Fahrradstellplätze, etc.) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
1.6.4. Untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Gewächshäuser, Gartenhäuser oder Schwimmbecken) im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.

- 1.7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die privaten Grünflächen sind unter Beachtung von Sichtfenstern (siehe Festsetzung 1.5) gärtnerisch zu begrünen, dauerhaft zu entwickeln und zu pflegen. Schottergärten und Kunstrasenflächen sind unzulässig.

Im Bereich der Stellplätze ist die Integration einer Versickerungsmulde (Rigolensystem) zur Versickerung von Niederschlag durch belebten Oberboden innerhalb der privaten Grünfläche zulässig. Diese Fläche ist durch Selbstbegrünung oder mit gebietsheimischem Saatgut (z.B. Rieger-Hofmann Mischung 03 für Böschungen; Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland) zu einer ausdauernden Ruderalflur zu entwickeln. Der Rigolenbereich ist ein bis dreimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren (kein Mulchmähen).

1.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.8.1. Feldhecke (pfg 1)

Für die südöstliche Eingrünung des Unternehmensstandortes ist eine Feldhecke mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen. Auf einen ausreichenden Wurzelraum ist zu achten. Die Feldhecke ist entsprechend der Pflanzliste 3.7 zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu entwickeln. Ein abschnittsweiser Pflegeschnitt der Sträucher („Auf-Stock-Setzen“) aller 10-15 Jahre ist zulässig.

1.8.2. Dachbegrünung

Auf überdachten Stellplätzen und Garagen ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratdicke von min. 10 cm anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Kombination von Gründächern und Solaranlagen ist zulässig.

1.8.3. Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

An den im Lageplan festgesetzten Standorte sind einheimische, mittelgroße Bäume gemäß Pflanzliste 3.7 zu pflanzen. Auf einen ausreichenden Wurzelraum ist zu achten. Die Standorte sind bis zu 3 m veränderbar.

Die Bäume sind fachgerecht zu befestigen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

1.9. Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

1.10. Eingriffs-/Ausgleichbilanz

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom 07.07.2022 ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (sh. Hinweise 3.7) die im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet erforderlich werden, sind dem privaten Erschließungsbereich zu 100 % anzurechnen.

1.11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu beachten. Schottergärten und Kunstrasenflächen sind unzulässig.

Beachtung der Vorgaben einschlägiger Gesetze und Normen auf der Baustelle zur Gewährleistung eines sachgerechten Umgangs mit dem anfallenden Bodenmaterial:

- § 1, 4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- § 202 Baugesetzbuch (BauGB)
- § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)
- DIN 19731 - Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial (1998-05)
- DIN 18915 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten (2018-08).
- DIN 19639 – Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben (2019-09)

Die Baustelleneinrichtung ist auf möglichst kleinen Raum zu begrenzen, um eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme außerhalb der Bauflächen zu vermeiden. Der kulturfähige Oberboden ist zwischenzulagern und wiederzuverwerten. Unterschiedliche Bodenschichten sind immer getrennt ausbauen, zu lagern und sortenrein wieder einzubauen. Zur Minimierung von Bodenverdichtung darf ein Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneter Witterung und trockenen oder tiefgründig gefrorenen Bodenverhältnissen erfolgen. Zur Minimierung von Bodenverdichtung können z.B. erschütterungsgedämpfte Baumaschinen oder Baggermatratzen eingesetzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der verdichtete Boden tiefgründig zu lockern.

Bodenmanagement

Zum Schutz und zur Wiederverwertung kulturfähigen Bodens wird ein Bodenmanagement durchgeführt. Nach Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz ist bei Vorhaben, die auf mehr als 0,5 ha natürlichen Boden einwirken, vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§2 Abs.3 LBodSchAG). Die Vorgaben des Bodenschutzkonzeptes sind umzusetzen.

Bodenkundliche Baubegleitung

Um einen sachgerechten Umgang mit dem anfallenden kulturfähigen Oberbodenmaterial zu gewährleisten, wird eine Bodenkundliche Baubegleitung empfohlen.

Vermeidung Kleintierfallen:

Der Einsatz von engstrebigen Gullydeckeln und von engmaschigen Schachtabdeckungen ist vorzunehmen.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Es sind aus tierökologischer Sicht insektenverträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik an Gebäuden und zur Beleuchtung der Freiflächen zu installieren. Hierbei ist zu berücksichtigen:

- entsprechende Lampentypen (Natriumdampf-Niederdruck- bzw. -Hochdrucklampen oder LEDs)
- Vermeidung einer horizontalen oder nach oben gerichteten Abstrahlung
- Verwendung von mattem, nicht reflektierendem Material bei den Masten
- Einsatz staubdichter Leuchten
- die Lichtpunkthöhe der Lampen sollte so gering als möglich sein. Anpassung der Höhe der Masten bzw. Leuchtquellen an standörtliche Gegebenheiten und Notwendigkeiten (Beachtung (Verkehrs-)Sicherheit)
- Ggf. Beschränkung der Beleuchtungsdauer.

1.12. Niederschlagswasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist zu sammeln, als Brauchwasser zu nutzen oder zurückzuhalten, ortsnah über die belebte Bodenschicht zu versickern bzw. gedrosselt einem Vorfluter schadlos zuzuführen. Das Restwasser bzw. Niederschlag aus Starkregenereignissen soll zuerst in den Versickerungsmulde gesammelt und durch den Notüberlauf zur schadlosen Ableitung in den Entwässerungsgraben (OFW-Graben) einzuleiten werden. Hierfür wird ein Versickerungsgraben/-mulde mit Retentionsflächen entlang der geplanten Parkplätze erstellt, um das gedrosselte Ableiten des aufkommenden Niederschlagswassers in den Entwässerungsgraben zu gewährleisten. Das Schmutzwasser (verschmutztes Niederschlagswasser) im Bereich der bestehenden und neuen Halle wird im bestehenden Ölabscheider und im neu geplanten Ölabscheider in der neuen Halle gesammelt und das gereinigte Wasser gedrosselt dem Entwässerungsgraben zugeführt. Das Schmutzwasser, bzw. Abwasser des bestehenden Wohnhauses und des neu geplanten Wohnhauses werden über die bestehende Kleinkläranlage, die entsprechend vergrößert wird, auf dem Flurstück 54/4 biologisch gereinigt und dann dem Entwässerungsgraben zugeführt.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 Abs. 1 und 7 LBO)

2.1. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend dem Lageplan. Es sind Flach- und Satteldächer zulässig.

Auf Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig, sie dürfen jedoch die maximale Gebäudehöhe nur um max. 1,20 m überschreiten. Sie müssen einen Abstand zum Dachrand /Attika im MI von mind. 0,5 m einhalten.

2.2. Äußere Gestaltung des Gebäudes (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.2.1. Dachdeckung:

Die Installation von Energiegewinnungsanlagen (Solar- und Photovoltaikanlagen) auf den Dachflächen ist zulässig. Leuchtfarben und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig. Solarmodule und Fensterflächen sind nur mit reflektionsarmen Frontgläsern zulässig.

Hinweis: Festsetzungen zur Dachbegrünung sh. planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1.8.2.

2.2.2. Außenfassaden:

Aus klimatischen Gründen wird empfohlen, glatte Putzflächen mit hellem Anstrich (Farbnuance bis NCS S 0505/ alle Farbfamilien) zu verwenden. Dies verhindert eine Aufheizung der Wandflächen an sommerlichen Tagen. Die Verkleidung der Gebäude mit unbehandeltem Holz ist ebenfalls zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Anlagen zur Wohnraumbelüftung (Luftkollektoren) sind an den Süd- und Westfassaden zulässig.

2.2.3. Dachaufbauten:

Notwendige technische Aufbauten (z. B. Lüftungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten) sind zulässig, wenn die Summe ihrer Grundflächen 10 % der Grundfläche des Daches nicht überschreitet und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren) müssen kraft Landesrechtes beim Neubau von Nichtwohngebäude und beim Neubau von Wohngebäuden verpflichtend angebracht werden.

Ersatzweise können die Anlagen auch auf Außenflächen des Gebäudes oder in dessen unmittelbarer räumlicher Umgebung installiert werden.

Zu Höhenbeschränkungen von technischen Aufbauten siehe planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 1.2.1 „Gebäudehöhen“.

2.2.4. Werbeanlagen: (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen **im Mischgebiet** sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 1 m² und nur bis zur Höhe des zweiten Vollgeschosses zulässig. **Werbeanlagen im Gewerbegebiet sind an der Stätte der Leistung bis zu 10 m Höhe über der Geländeoberfläche zulässig.**

Fassadenbeschriftungen sind zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

2.3. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen:

Zulässig sind nur Naturhecken aus heimischen Laubgehölzen, Holzzäune mit senkrechten Latten und Mauern aus Naturstein mit entsprechender Bepflanzung. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken zulässig. Alle Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und als Durchlass für Tiere einen Bodenabstand von 0,1 m einhalten. **Dieser Bodenabstand ist lediglich bei den Natursteinmauern nicht einzuhalten.** Die zulässige maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 2,0 m über Straßenniveau.

2.3.2. Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze:

Zulässig sind nur Naturhecken aus heimischen Laubgehölzen, Holzzäune mit senkrechten Latten und Drahtzäune in Verbindung mit Naturhecken.

2.4. Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Standflächen für Abfall – und Wertstoffbehälter sind in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Anpflanzungen zu begrünen oder durch mit mehrjährigen Kletterpflanzen berankte und nicht überdachten Pergolen abzuschirmen.

2.5. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen naturnah anzulegen. Unzulässig sind deshalb flächenhafte Kies-, Stein- und Schottergärten sowie Kunstrasenflächen. Erschließungsflächen und oberirdische Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind beispielsweise Spurplatten, Rasensteine oder ähnliches. Versiegelnde Beläge sind nur im **Bereich der Waschanlage, sowie der Hofflächen des Busunternehmens zulässig.** (z.B. bei Gefahr durch erhöhte Tropfverluste, Umschlagsflächen etc.), was hier aufgrund der Errichtung einer Waschanlage, sowie der Hoffläche der Fall ist.

2.6. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Veränderungen des vorhandenen Geländes durch Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur bis maximal 1,0 m zulässig. In begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 56 Abs. 3 LBO möglich. Für die Zufahrten zu den Stellplätzen sind die erforderlichen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist ein harmonischer Ausgleich zum Gelände des Nachbargrundstücks vorzunehmen. Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen in Form von Ansichten mit Darstellung des bestehenden und geplanten Geländes am Hausgrund an der Grundstücksgrenze zu kennzeichnen.

2.7. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist max. eine Außenantenne und eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Bei Errichtung einer Satellitenempfangsanlage auf dem Dach eines Gebäudes ist die Anlage farblich an die Dachfarbe anzugleichen. Werbehinweise und das Anbringen einer Anlage an der Gebäudefassade sind nicht zulässig.

2.8. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zulässig. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.9. Stellplatzverpflichtung

(§ § 74 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 6 LBO)

Notwendige Kfz-Stellplätze für Wohnungen, in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße, werden wie folgt festgesetzt:

-Wohnfläche bis 50 m ²	1,0 Stellplatz/Wohnung
-Wohnfläche 50 – 100 m ²	1,5 Stellplätze/Wohnung
-Wohnfläche größer 100 m ²	2,0 Stellplätze/Wohnung

Notwendige Stellplätze bei Gewerbeeinheiten sind abhängig von deren Größe.

Aus Gründen der sparsamen Flächennutzung sollen auch Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit im gesamten Gebiet hergestellt werden.

2.10. Oberflächenwasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung (des Umweltministeriums vom 22.03.1999) zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mind. 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Versickerung in unterirdische Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei versickert oder als Gemeindegebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

- Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen
- befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
- öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als zweistreifigen Straßen,
- beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

Sollten die oben genannten Möglichkeiten zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung nicht möglich und auch kein Regenwasserkanal vorhanden sein, ist die Einleitung in den Mischwasserkanal die letzte Option.

Sowohl die Einleitung in den Regenwasserkanal, als auch die in den Mischwasserkanal ist mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen.

Gemeinde Kaisersbach

Die Versickerung auf dem Grundstück soll mit Mulden entlang der Stellplatzflächen erfolgen und über einen Notüberlauf zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers zum Entwässerungsgraben (OFW-Graben) verfügen.

2.11. Erschließung

(§ 4 Abs. 1 LBO)

Die Erschließung der Grundstücke ist mit einer zusätzlichen Ein- und Ausfahrt, wie im Lageplan dargestellt, Richtung Ortsausgang (K 1892) geplant, sodass die Nutzung der anliegenden Grundstücke durch die Zufahrt an die Kreisstraße tatsächlich möglich ist. Hierbei sind entsprechende Sichtfenster freizuhalten. Der Erschließungsbereich befindet sich aktuell auf freier Strecke. Daher wurde die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze zum Erschließungsbereich bis nach der geplanten Ein- und Ausfahrt beantragt, sodass die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 StrG keine Anwendung finden.

3. Hinweise

3.1. Altlasten

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Flächen vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten wider Erwarten offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung (ungewöhnliche Färbungen oder Geruchsemissionen) wahrgenommen werden, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz sowie das Gesundheitsamt unverzüglich zu verständigen. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Rems-Murr-Kreises zu beachten.

3.2. Abfall

- 3.2.1. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge in und Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 3.2.2. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind gemeinwohlverträglich zu beseitigen.
- 3.2.3. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.2.4. Falls organoleptisch eine Verunreinigung festzustellen ist, sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Bodenaushubes zu schaffen, z. B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.
- 3.2.5. Bei belastetem Erdaushub ist mit dem Material entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 zu verfahren.
- 3.2.6. Bei Verdacht einer erheblichen Verunreinigung sind Material-, Bodenproben zu nehmen und die Originalsubstanz bzw. das wässrige Eluat der Proben auf pH-Wert, Leitfähigkeit und auf weitere betriebspezifische Parameter (nach den Vorgaben des Altlastenhandbuches) hin untersuchen zu lassen. Die Untersuchung ist von einem zugelassenen Labor auf Kosten des Betreibers vorzunehmen.
- 3.2.7. Nicht verwertbares Aushub- und Erdmaterial einschließlich aller Gegenstände, die im Zuge der Aushubarbeiten als Abfall entsorgt werden müssen, sind je nach Art getrennt zu erfassen und in abfallrechtlich zulässiger Weise zu entsorgen.
- 3.2.8. Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt zu klären.
- 3.2.9. Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen. Auf den "Leitfaden zum Umgang mit teerhaltigem Straßenaufbruch vom Mai 2018" wird hingewiesen.
- 3.2.10. Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallent-

sorgung zu überlassen. Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen.

- 3.2.11. Bei Verwendung von qualitativ aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial im Rahmen der Verfüllung sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, einschließlich Anlagen und Folgeerlasse im Hinblick auf eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung zu beachten.

3.3. Bodenfunde / Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde oder Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.4. Grund- und Trinkwasser

- 3.4.1. Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen und die Baumaßnahmen unverzüglich einzustellen.
- 3.4.2. Die gesetzlichen Bestimmungen, technischen Regeln und Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Schutz von Trinkwasser sind bei der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen und einzuhalten.
- 3.4.3. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier- Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.
- 3.4.4. Die Merkblätter „Bauen im Grundwasser“ und „Grundwasserhaltung bei Baumaßnahmen“ (Stand 2016) des Landratsamts Rems-Murr-Kreis - Amt für Umweltschutz ist zu beachten.
- 3.4.5. Das Absenken des Grundwasserspiegels ist nicht zulässig. Das Untergeschoss des Gebäudes ist ggf. wasserundurchlässig als sogenannte „Weiße Wanne“ auszubilden.
- 3.4.6. Schichtwasser ist grundsätzlich schadlos auf dem Grundstück zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist Kontakt mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz aufzunehmen.
- 3.4.7. Ölbindemittel sind in ausreichender Menge vorzuhalten, damit evtl. abtropfende Kraftstoffe sofort schadlos aufgenommen werden können. Mittels Hinweisschilder ist auf den Standort des Bindemittels und auf die

sofortige Aufnahmepflicht von Tropfmengen hinzuweisen. Gebrauchtes Ölbindemittel und evtl. verunreinigter Boden sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

- 3.4.8. Das ATV-Arbeitsblatt A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten einschließlich ATV-Merkblatt M 146“ (Stand 2016) sowie das Arbeitspapier „Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten“ der LUBW (Stand 2015) sind zu beachten.
- 3.4.9. Oberflächenwasser von außerhalb des Ortsetters gelegenen Straßenflächen und Außengebieten, Drainagen- und Grundwasser darf der öffentlichen Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanäle) und den zugehörigen Anlagenteilen nicht zugeleitet werden.
- 3.4.10. Es wird darauf hingewiesen, dass alle Entwässerungsebenen unterhalb der Überstauhöhe (i.d.R. Straßenoberkante) mit Einrichtungen zur Rückstauverhinderung versehen sein müssen.
- 3.4.11. Auf Zufahrten, Stellplatz- und Grundstücksflächen ist das Warten/Reinigen von Fahrzeugen sowie das Lagern wassergefährdender Stoffe verboten.

3.5. Kommunales Abwasser

Bei der Detailplanung des Entwässerungssystems sind der Leitfaden für die naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr das Handbuch Wasser 4 „Bodenfilter zur Regenwasserbehandlung in Misch- und Trennsystemen“ der Landesanstalt für Umweltschutz, das ATV-DVWK Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ bzw. „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW vom Mai 2005 und die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser und Regenrückhaltung“ der LBU vom Mai 2005 zu beachten.

3.6. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen, Verteileranlagen (§ 126 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO): Die Gemeinde Kaisersbach ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst, sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich aus dem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, oder ob eine kundeneigene Umspannstation benötigt wird, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

3.7. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Plangebietes

Die vom Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft bedingen ein Kompensationsdefizit innerhalb des B-Plangebietes. Daher werden außerhalb des B-Plangebietes gelegenen Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Maßnahme zum Artenschutz

Die Aufhängung der Nisthilfen erfolgt gemäß dem Lageplan „Standorte für Nistkästen“ vom 23.05.2022 vom Büro Reschl Stadtentwicklung. Ein Antrag auf Bestätigung der Eignung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfolgte am 08.07.22

Ausgleichsmaßnahme - Maßnahme zum Bodenschutz, Bodenverbesserung

Oberboden vom B-Plangebiet wird gemäß Bodenschutzkonzept der Gruppe für ökologische Gutachten (Juli 2022) fachgerecht abgetragen und auf Flurstück 151, Flur 7 Schillinghof, Gemarkung Kaisersbach zur Bodenverbesserung aufgebracht.

Ausgleichsmaßnahmen – Entwicklung von Magerwiese

Auf den „Restflächen“ der Flurstücke 52/1, 52/2 und 53, Flur 7 Schillinghof, Gemeinde Kaisersbach, welche außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegen, wird auf insgesamt ca. 4.840 m² eine Magerwiese entwickelt.

Des Weiteren ist auf Flurstück 684, Gmd. Alfdorf, Gewinn Hof und Kauzenacker auf ca. 2.980 m² ebenfalls eine Magerwiese zu entwickeln. Der Bereich des Flächennaturdenkmales bleibt hierbei unverändert. Diese Maßnahmen sind im Umweltbericht (GÖG, 07.07.2022) detailliert beschrieben und sind nach diesen Vorgaben umzusetzen.

3.8. Artenempfehlungen für Neu- und Ersatzanpflanzungen (pfg1)

Pflanzliste 1: Pflanzungen im Übergang zur freien Landschaft

Aufgrund der Lage am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft sind gebietsheimische Pflanzen (Herkunftsnachweis Herkunftsgebiet 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Bäume: mit durchgehendem Leittrieb, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung (mDB), StU 12 cm	
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Feld-Ahorn	Acer campestre
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hängebirke*	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Zitterpappel, Espe	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Rotbuche	Fagus sylvatica
Walnuss	Juglans regia
Salweide	Salix caprea
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Sträucher: 3 x verpflanzt, 5 Triebe, H 80-150	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Eonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben Holunder	Sambucus racemosa

***Fett** geschrieben sind die für diesen Standort besonders geeigneten Arten.

Abwägungstabelle zur Abwägung

Bearbeitungsstand: 13.10.2022

Zu den eingegangenen Anregungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

vom 29.08.2022 bis 30.09.2022 (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

und Beteiligung der Öffentlichkeit

vom 29.08.2022 bis 30.09.2022 (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

zum Bebauungsplan „**Südlich der Stauseestraße**“ im Ortsteil Schillinghof der Gemeinde Kaisersbach

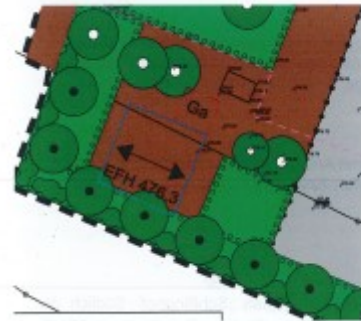
Gemeinde Kaisersbach Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Schillinghof - Südlich der Stauseestraße“
Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen

Stellungnahme von	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung	Beschlussempfehlung
Abfallwirtschaft Rems-Murr AöR	<p>Mit dem Schreiben vom 25.08.2022 haben Sie die AWRM um eine erneute Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf „Schillinghof-Südlich der Stauseestraße“ und zum Vorentwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Teilort Schillinghof, Gemarkung Kaisersbach, Flur 7 Cronhütte, Flurstücke der Nummern 52/1, 52/2, 53/1, 53/2, 54, 54/1, 54/4, 80/1 bis zum 30.09.2022 gebeten. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gemäß Ihren zur Verfügung gestellten Unterlagen konnten wir, nebst dem weiteren Einfahrtbereich in das Mischgebiet aus Richtung Stauseestraße keine der Abfallentsorgung relevanten Änderung feststellen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der in der Stellungnahme vom 12.04.2022 übersendeten Punkte teilen wir Ihnen mit, dass keine Einwände zum Bebauungsplanvorentwurf „Schillinghof-Südlich der Stauseestraße“ und zum Vorentwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Teilort Schillinghof, Gemarkung Kaisersbach, Flur 7 Cronhütte, Flurstücke der Nummern 52/1, 52/2, 53/1, 53/2, 54, 54/1, 54/4, 80/1 bestehen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine Berücksichtigung notwendig. Hinweise zur ordnungsgemäßen öffentlichen Abfallentsorgung wurden an den Vorhabenträger weitergegeben.
Deutsche Telekom AG	-		
EnBW/ODR AG	-		
Gemeinde Alfdorf	Seitens der Gemeinde Alfdorf werden keine Bedenken oder Anregungen zum Flächennutzungsplanverfahren und zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht. Eigene Planungen der Gemeinde stehen dem Vorhaben nicht entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine Berücksichtigung notwendig.
Gemeinde Althütte	Aus Sicht der Gemeinde bestehen keine Anregungen oder Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine Berücksichtigung notwendig.
Gemeinde Gschwend	-		
Handwerkskammer Region Stuttgart	-		
Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart	-		

<p>Landratsamt Rems-Murr-Kreis</p>	<p>Am Verfahren wurden die Ämter</p> <p>Amt für Umweltschutz Baurechtsamt Landwirtschaftsamt Straßenbauamt</p> <p>beteiligt.</p> <p>Aufgrund der Fachbehördenbeteiligung liegen der Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren folgende Informationen vor.</p> <p><u>1. Amt für Umweltschutz</u></p> <p>Naturschutz und Landschaftspflege</p> <p><u>1. Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen</u> Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen u. planinterne Ausgleichsmaßnahmen sind wie beschrieben umzusetzen.</p> <p><u>2. CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures)</u> Die beschriebene CEF-Maßnahme wird akzeptiert. Es wird darauf hingewiesen, dass CEF-Maßnahmen bereits vor der Umsetzung der Planung wirksam sein müssen und der dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion dient, oder solange wirksam sein müssen, bis entsprechende ökologische Funktionen hergestellt sind. Die ist durch ein Monitoring zu belegen. Eine Unterhaltungspflege der Nistkästen ist durchzuführen.</p> <p>Bei der unteren Naturschutzbehörde des Rems-Murr-Kreises ist ein „Antrag auf Bestätigung der Eignung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Vermeidung</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>	<p>Der Antrag auf Bestätigung der Eignung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurde von Herrn Häckel am 08.07.2022 gestellt. In den Festsetzungen unter 3.7 ergänzt.</p>
------------------------------------	--	---	---

	<p>artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu stellen (siehe Anlage).</p> <p><u>3. Ausgleichsmaßnahmen</u> Die Ausgleichsmaßnahmen 2 „Entwicklung Magerwiese angrenzend an B-Plangebiet“ soll auf Flächen erfolgen, die nicht im Eigentum der Gemeinde Kaisersbach sind. Kompensationsmaßnahmen mit direktem Bezug zu einem Grundstück sind rechtlich zu sichern (§ 15 Abs. 4 S.1 BNatSchG). Für die „Ausgleichsmaßnahmen 2“ ist eine dingliche Sicherung (Grundbucheintrag) erforderlich. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nachvollziehbar und wird akzeptiert.</p> <p>Immissionsschutz Die bisherige Stellungnahme ist weiterhin gültig: Aufgrund der Gebietsverträglichkeit der geplanten Ausweisung von einem Misch- und einem Gewerbegebiet ist grundsätzlich genehmigungsfähig. Derzeit bestehen keine Bedenken. Die Lärmentwicklung ist im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Baugenehmigungsverfahren einzureichen.</p> <p>Grundwasserschutz Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Bodenschutz Es bestehen keine Bedenken. Der Umweltbericht inkl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist aus Sicht des Bodenschutzes plausibel. Die vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen im Sinne des Bodenschutzes (M7-9) werden begrüßt. Zudem ist als Ausgleichsmaßnahme ein Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlicher Fläche zur Bodenverbesserung vorgesehen auch diese ortsnahe und sinnvolle Verwertung von anfallendem Oberboden wird ausdrücklich begrüßt. Das in diesem Zusammenhang bereits erstellte Bodenschutzkonzept sollte Teil der B-Plan Unterlagen sind. Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Maßnahme, um als Ausgleichsmaßnahme</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>	<p>Das Bodenschutzkonzept wird den Unterlagen des Bebauungsplans bei der Veröffentlichung beigelegt.</p>
--	---	---	--

	<p>anerkannt zu werden, durch einen bodenkundlichen Sachverständigen (BBB) zu planen und zu begleiten ist.</p> <p>Altlasten und Schadensfälle Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Kommunale Abwasserbeseitigung Gegen die unter 1.12 Niederschlagswasserversickerung dargestellte Entwässerungsplanung bestehen Bedenken. Die bestehende Kleinkläranlage ist nicht zur Behandlung von Niederschlagswasser geeignet. Es müssen hier andere Maßnahmen zur Niederschlagswasserbehandlung eingeplant werden.</p> <p>Gewässerbewirtschaftung Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Hochwasserschutz und Wasserbau Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>2. Baurechtsamt</p> <p>Fachbereich 302 -Bautechnik-</p> <p>Siehe Stellungnahme Baurecht</p> <p>Fachbereich 301 -Baurecht-</p> <p><u>Zeichnerischer Teil:</u></p>	Wird zur Kenntnis genommen	<p>Nach Rücksprache mit dem Erschließungsplaner Herr Görner und dem zuständigen Sachbearbeiter Herr Schneider beim LRA Rems-Murr-Kreis, kann das Bedenken entkräftigt werden. Es bestehen keine Bedenken bezüglich der Regenwasserversickerung. Sh. redaktionelle Änderung in den Festsetzungen unter 1.12 und in der Begründung unter 2.4. Die Entwässerungsplanung ist zum Baugenehmigungsverfahren einzureichen.</p>
--	--	----------------------------	---



1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Hier sollte ergänzt werden: ...unter Berücksichtigung der Pflanzgebotflächen...da diese teilweise direkt ans Baufenster anschließen. Zu prüfen ist, ob nicht das gewerbliche Baufenster größer und rechteckig gezogen werden kann.

1.6 Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Oberirdische Stellplätze (St) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) in den dafür festgesetzten Flächen zulässig (im Lageplan mit St bezeichnet). Die Zulässigkeit von Fahrradstellplätzen sowie von Parkplätzen für Menschen mit Behinderungen oder sonstigen sonderberechtigten Personengruppen bleibt hiervon unberührt.

1.6.1. Im Mischgebiet sind oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze (St) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) in den dafür festgesetzten Flächen möglich.

das hier ist doppelt, da nur im MI Stellplatzbaufenster vorhanden

1.6.4. Untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Gewächshäuser, Gartenhäuser oder Schwimmbecken) im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.

Bei Punkt 1.8.2 ist bzgl. der Dachbegrünung auf Carports und Garagen von „ebenfalls“ die Rede. Aus den weiteren textlichen Festsetzungen ist nicht erkennbar, wo sonst noch extensive Dachbegrünung (zwingend) erforderlich ist.

Wird übernommen

Wird übernommen

Wird übernommen

Wird übernommen

Aktualisierung im Planteil vorgenommen

Ergänzung unter 1.3 in den Festsetzungen eingefügt. Eine Vergrößerung des gewerblichen Baufensters ist nicht möglich, da die privaten Grünflächen/Pflanzgebotflächen Teil der Flächenbilanzierung des Umweltberichts sind.

„Ebenfalls“ in den Festsetzungen 1.8.2 gestrichen.

	<p><u>2.2.4. Werbeanlagen: (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)</u> Es sind nur Werbeanlagen mit 1,00 m² zulässig. Da hier auch ein GE festgesetzt wird, sollte ggf. eine Aufteilung nach Gebiet vorgenommen werden. Eine Werbefläche mit 1,0 m² im GE erscheint recht klein, dazu mal auch im Anhang zu § 50 Absatz 1 LBO eine Unterscheidung nach Gebieten vorgenommen wird.</p> <p><u>2.3.1. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen:</u> Der Bodenabstand von 0,1 m ist bei Hecken und durchgängigen Mauern aus Stein nicht möglich.</p> <p><u>2.5. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze</u> Die Formulierung „versiegelnde Beläge sind nur im <u>Ausnahmefall</u> zulässig“ zieht eine kostenpflichtige, baurechtliche Entscheidung mit sich. Ggf. sollte hier umformuliert werden. Bsp.: <i>Versiegelnde Beläge sind nur im Bereich der Waschanlage, sowie der Hofflächen des Busunternehmens zulässig.</i></p> <p>Hinweis: Bitte senden Sie den rechtskräftigen Bebauungsplan mit Anlagen digital unter gis@rems-murr-kreis.de an das GIS-Zentrum im Landratsamt Rems-Murr-Kreis. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Peter zur Verfügung, Tel. 07151/501-2083</p> <p>3. Landwirtschaftsamt Die Gemeinde Kaisersbach beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Schillinghof-Südlich der Stauseestraße“ derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerflächen, Grünland) als Mischgebiet und als Gewerbegebiet auszuweisen. Die Planverfahren umfasst 1,15 ha. Das Landwirtschaftsamt stellt auf Grund der vorhandenen Grenzflur (überwiegend landbauproblematischen Flächen) seine Bedenken gegen den Bebauungsplan zurück.</p> <p>4. Straßenbauamt Es wird auf die Stellungnahme vom 11.04.2022 verwiesen, diese hat weiterhin Bestand.</p>	<p>Wird übernommen</p> <p>Wird übernommen</p> <p>Wird übernommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>	<p>Ergänzung in den örtlichen Bauvorschriften im Textteil unter 2.2.4.</p> <p>Ergänzung in den Festsetzungen unter 2.3.1.</p> <p>Ergänzung in den örtlichen Bauvorschriften im Textteil unter 2.5</p> <p>Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Keine Berücksichtigung notwendig.</p> <p>Keine Berücksichtigung notwendig.</p>
--	---	--	---

Gemeinde Kaisersbach Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Schillinghof - Südlich der Stauseestraße“
Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen

	Ergänzend sei angemerkt, dass die Gemeinde Kaisersbach am 25.07.2022 beim Straßenbauamt die Verlegung der Ortsdurchfahrtserschließungsgrenze beantragt sowie die Prüfung des Standorts der Ortstafel gebeten hat. Da die Verlegung der Ortsdurchfahrtserschließungsgrenze erst nach der Festsetzung des Bebauungsplans möglich ist, wurde der Gemeinde zum jetzigen Zeitpunkt lediglich die Verlegung der Ortsdurchfahrtserschließungsgrenze in Aussicht gestellt.		
Polizeipräsidium Aalen	Das Polizeipräsidium Aalen, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr, kann dem Vorentwurf des Bebauungsplanes „Schillinghof - Südlich der Stauseestraße“ in der Fassung vom 20.06.2022 zustimmen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine Berücksichtigung notwendig.
Regierungspräsidium Freiburg	Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 01.04.2022 (Az. 2511 //22-01237) und das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Beteiligung sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine Berücksichtigung notwendig.
Regierungspräsidium Stuttgart	-		
Stadt Welzheim	Die Stadt Welzheim hat keine Bedenken, oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine Berücksichtigung notwendig.
Verband Region Stuttgart	Hierzu gilt weiterhin unsere zustimmende Stellungnahme vom 02.05.2022. Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine Berücksichtigung notwendig.
Vodafone BW GmbH	Gegen die o. g. Planung haben wir keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine Berücksichtigung notwendig.
VVS Stuttgart GmbH	Gegen den o.g. Bebauungsplan erheben wir keine Einwände	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine Berücksichtigung notwendig.
Zweckverband Wasserversorgung Menzlesmühle	-		

Keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen