



Stadt Kraichtal

Stadtteil Gochsheim Bebauungsplan "Klosteracker II", 3. Änderung

Endfassung

21.11.2018

Begründung mit Umweltbericht



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	3
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	4
2 Derzeitiges Planungsrecht und Art des Verfahrens	5
3 Lage und Größe des Plangebietes	5
4 Bestand	6
5 Städtebauliches Konzept	7
5.1 Verkehrliche Erschließung	7
5.2 Technische Infrastruktur	7
6 Übergeordnete Planungen	7
7 Schutzvorschriften und Restriktionen	8
7.1 Natura 2000-Gebiete	8
7.2 Naturschutzgebiete	8
7.3 Landschaftsschutzgebiete	8
7.4 Naturdenkmale	8
7.5 Geschützte Biotope	8
7.6 Gewässerschutz	8
7.7 Hochwasserschutz	9
7.8 Denkmalschutz	9
7.9 Altlasten	9
8 Fachgutachten	9
8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung	9
Umweltprüfung	11
9 Allgemeine Umweltschutzziele	11
10 Untersuchungsgebiet und Untersuchungsumfang	12
11 Räumliche Vorgaben	13
11.1 Naturräumliche Gegebenheiten	13
11.2 Potenzielle natürliche Vegetation und Realnutzung	13
12 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	13
12.1 Schutzgut Mensch	13

12.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
12.3	Schutzgut Boden	15
12.4	Schutzgut Wasser.....	16
12.5	Schutzgut Klima und Luft	17
12.6	Schutzgut Landschaft.....	18
12.7	Schutzgut Fläche	18
12.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	19
12.9	Sonstige Auswirkungen.....	19
12.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	19
12.11	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante).....	19
12.12	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	20
13	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	20
13.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	20
13.2	Schutzgut Boden	22
13.3	Schutzgut Wasser.....	24
13.4	Schutzgut Klima und Luft	24
13.5	Schutzgut Landschaft.....	25
13.6	Zusammenstellung des Kompensationsumfanges	25
14	Maßnahmenkonzeption.....	25
14.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes	25
14.2	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	26
14.3	Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme	26
15	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	26
	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.....	27
16	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	27
17	Örtliche Bauvorschriften	27
18	Städtebauliche Kenngrößen.....	27

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Für Bebauungspläne gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gochsheim“ (Klosteracker) wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine gewerbliche Entwicklung am westlichen Ortsrand des Kraichtaler Stadtteils Gochsheim, auf der Nordseite der Alten Münzesheimer Straße gelegt. Der Bebauungsplan setzt ein Industriegebiet fest und erlangte 1987 Rechtsgültigkeit.

Wenige Jahre später erfolgte eine Ausweitung der gewerblichen Entwicklung mit dem Bebauungsplan „Klosteracker II“. Auf einer Fläche von ca. sieben Hektar wurde die Grundlage für die Bereitstellung kleinerer gewerblicher Grundstücke gelegt, um die örtliche Nachfrage zu decken. Der Plan sah die Anlage einer Stichstraße mit mehreren Nebenästen vor, an die sich die Baugrundstücke anschließen. Der Bebauungsplan wurde 1995 bekanntgemacht, mit der Erschließung wurde wenig später begonnen.



Bild 1: Bebauungsplan „Klosteracker II“, 1995

Im Jahr 2009 erfolgte eine geringfügige Änderung des Bebauungsplanes. Eine Veränderung des Plangebietes ergab sich 2013. Da ein Unternehmen Interesse an einer Ansiedlung angemeldet hat, wurde das Plangebiet an seiner westlichen Grenze begradigt, um eine bessere Bebaubarkeit zu erzielen. In diesem Zuge wurde die als Stichstraße geplante Erschließung in eine Ringstraße mit einem zweiten Anschluss an die Alte Münzesheimer Straße umgewandelt.

Inzwischen sind durch dieses Unternehmen alle auf dem Firmengelände zur Verfügung stehenden Flächenreserven aufgebraucht, so dass für eine erforderliche Erweiterung der Betriebsanlagen eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist. Geplant ist hierbei die Errichtung einer zusätzlichen Produktionshalle, welche aus logistischen Gründen an die bestehende Halle angeschlossen werden muss, sowie Stellplätze für Mitarbeiter. Für diese zusätzliche Halle ist die Erweiterung des Geltungsbereiches erforderlich. Im gleichen Zug soll das Plangebiet an der südlichen Geltungsbereichsgrenze reduziert werden, da eine vollständige Umsetzung der ehemals geplanten Erschließungsstraßen nicht mehr vorgesehen sind und damit Teile des Plangebietes nicht anfahrbar wären. Gleichzeitig entsteht damit für einen anderen im Gebiet ansässigen Betrieb eine Entwicklungsperspektive.

Seitens der Verwaltung wird die Entwicklung der beiden Betriebe begrüßt. Mittels einer Änderung des Bebauungsplanes sollen die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Gemeinderat hat am 26.07.2017 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst und damit das entsprechende Verfahren eingeleitet.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Art des Verfahrens

Die Erweiterung des Betriebes soll auf derzeit als Außenbereich einzustufende Flächen ausgeweitet werden. Im Außenbereich ist eine Bebauung mit Ausnahme privilegierter oder begünstigter Vorhaben unzulässig. Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes erforderlich, welche im Regelverfahren durchzuführen ist. Damit verbunden ist eine Umweltprüfung sowie die Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Im Gegenzug sollen Teile des bisher gültigen Bebauungsplanes aufgehoben werden. Auch für diese Aufhebung ist eine Umweltprüfung sowie eine Bilanzierung durchzuführen. Ergeben sich durch die Erweiterung im Vergleich zur Rücknahme weitergehende Eingriffe in den Naturhaushalt, sind diese durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 4799 (teilweise), 4800 (teilweise), 4800/1, 4801 (teilweise), 4801/2, 4801/3, 4805, 4807 (teilweise), 4812, 4813 (teilweise), 4813/1 (teilweise), 4813/2, 4813/3, 4813/4, 4813/5, 4813/6, 4813/7, 4813/8, 4813/9, 4813/10, 4813/12, 4872, 4873, 4874. Die Größe des Plangebietes beträgt 7,29 ha. Erweiterung und Rücknahme sind flächenmäßig nahezu ausgeglichen.



Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich, grau umrandet der bisherige Geltungsbereich

4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteil Gochsheim, in ca. 1,5 km Entfernung zum Ortskern. Große Teile des Plangebietes sind bereits mit Gewerbebauten überbaut, einige Grundstücke sind jedoch noch unbebaut und werden übergangsweise landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet weist eine gemäßigte Topografie auf, die Höhendifferenz beträgt maximal sieben Meter vom tiefsten Punkt am Eingang in das Plangebiet bis zum höchsten Punkt auf der zukünftigen Erweiterungsfläche.

Die Umgebung des Plangebietes ist heterogen. Nördlich besteht das Industriegebiet „Klosteracker“, welches derzeit nur durch ein Unternehmen belegt ist. Der noch unbebaute Teil wird übergangsweise landwirtschaftlich genutzt. Im Südosten schließt sich das Gewerbegebiet „Bruch“ an. Die anderen, an das Plangebiet angrenzenden Bereiche werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt oder sind partiell mit Gehölzen bestanden.



Bild 3: Luftbild mit Plangebiet (weiß) und früherem Plangebiet (grau)



Bild 4: Bestehende Gewerbeflächen



Bild 5: Unvollständige Erschließungsstraße Im Wasengrund

5 Städtebauliches Konzept

Für die Erweiterung des Betriebes liegt eine Vorplanung vor. Diese sieht die Errichtung einer zusätzlichen Produktionshalle sowie eine Stellplatzanlage für Mitarbeiter vor.

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen im Plangebiet. Da in Abweichung zu den Bebauungsplänen Teile der ursprünglich geplanten Straßen nicht realisiert wurden und eine Realisierung auch nicht mehr geplant ist, wird eine Angleichung an den Bestand vorgenommen. Zusätzlich wird von der Ringstraße Schwalbenrain abzweigend ein Feldweg vorgesehen, über den die landwirtschaftlichen Flächen südlich des Plangebietes erschlossen werden können.

5.2 Technische Infrastruktur

Das Gewerbegebiet ist vollumfänglich technisch erschlossen, entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen in der Alten Münzesheimer Straße, im Schwalbenrain sowie im Wasengrund. Es ist vorgesehen, die Erweiterungsfläche über die bestehende technische Infrastruktur zu entwässern bzw. zu versorgen.

6 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kraichtal ist das Plangebiet als größtenteils bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Erweiterung befindet sich in einer geplanten gewerblichen Baufläche. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf keiner Genehmigung.



Bild 6: Flächennutzungsplan der Stadt Kraichtal, Ausschnitt Gochsheim mit Plangebiet (rot)

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete). Ca. 300 m nördlich befindet sich das FFH-Gebiet 6918311 „Mittlerer Kraichgau“. Gemäß Steckbrief handelt es sich um strukturreiche Hanglagen mit Wiesen, Streuobst, Feldhecken, Magerasen, Hohlwegen sowie feuchten Tallagen. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ist nicht zu erwarten, da sich die Plangebietserweiterung außerhalb der beschriebenen Strukturen befindet.

7.2 Naturschutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Naturschutzgebiete. Ca. 300 m nördlich befindet sich das NSG „Kraichbach- und Weiherbachaue“. Gemäß Steckbrief handelt es sich um eine Kraichgaulandschaft mit ihren typischen Elementen wie Auewälder, Wiesenauen, Feuchtwiesen, Streuobstwiesen und Halbtrockenrasen und stellt einen bedeutenden Lebensraum für seltene oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten dar.

Weiterhin befindet sich ca. 400 m südlich des Plangebietes das Naturschutzgebiet „Tongrube Gochsheim“. Die Grube ist seit Mitte der 1970er Jahre nicht mehr in Betrieb und hat sich durch Regen und Grundwasser sukzessive gefüllt. Seit 1987 steht die Tongrube unter Naturschutz.

Eine Beeinträchtigung der genannten Naturschutzgebiete ist durch die Planung nicht zu erwarten.

7.3 Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete. Ca. 300 m nördlich befindet sich das LSG „Kraichgau“. Eine Beeinträchtigung des LSG ist nicht zu erwarten.

7.4 Naturdenkmale

Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

7.5 Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope. Folgende Biotope befinden sich außerhalb des Plangebietes:

- Biotop Nr. 168182152711 Feuchtgebiet im unteren Bruch, ca. 250 m nordwestlich
- Biotop-Nr. 168182153992 Feldhecke Am Klosteracker nördlich Gochsheim, ca. 350 m nördlich
- Biotop-Nr. 168182152749 Seggenried und Nasswiese Klosteracker, ca. 350 m nordöstlich
- Biotop-Nr. 268182151055 Erlenwald SO Münzesheim, ca. 400 m nordwestlich

Eine Beeinträchtigung der genannten Biotope ist aufgrund der erheblichen Entfernungen nicht zu erwarten.

7.6 Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten.

7.7 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten eines hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀). Auch bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) ist von keinen Überschwemmungen auszugehen.

7.8 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich eines ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG, das jungsteinzeitliche, urnenfelderzeitliche und hallstattzeitliche Siedlungen umfasst. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht ein öffentliches Interesse. Eine Bebauung in diesem Bereich ist nur nach einer fachgerechten Dokumentation durch die Archäologische Denkmalpflege zulässig.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

7.9 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

8 Fachgutachten

8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Durch die Planung werden westlich des bisherigen Plangebietes landwirtschaftlich genutzte Flächen in Baufläche umgewandelt. Im Gegenzug werden im Süden Flächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Diese werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Da mit der Erweiterung des Plangebietes die Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten nicht ausgeschlossen werden kann, wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Büro BIOPLAN, Heidelberg erstellt und im August 2018 vorgelegt.

Auf Grundlage der durchgeführten Voruntersuchung konnten sich tiefergehende Untersuchungen auf Reptilien und Brutvögel beschränken. Für Fledermäuse, Amphibien oder Käfer wurden dagegen keine geeigneten Habitatstrukturen angetroffen.

Reptilien wurden im Zuge mehrerer Begehungen untersucht. Dabei konnten innerhalb des Untersuchungsbereiches an keinem der Termine Zauneidechsen angetroffen werden. Lediglich in der näheren Umgebung wurde bei einer Begehung ein adultes Individuum ermittelt. Gründe für das Fehlen von Zauneidechsen ist nach Aussage des Gutachters die intensive Bewirtschaftung der für die Plangebietserweiterung vorgesehenen Landwirtschaftsflächen sowie die fehlende Vernetzung mit geeigneten Habitatstrukturen. Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

Innerhalb des Untersuchungsbereiches wurden zehn Vogelarten angetroffen, das Gebiet ist nach Einschätzung des Gutachters als artenarm einzustufen. Brutvögel konnten im Untersuchungsbe- reich keine nachgewiesen werden. Der Gutachter führt auch dies auf die Intensivbewirtschaftung der Flächen sowie die fehlenden Gehölzstrukturen zurück.

Die auf der roten Liste stehende, als Offenlandart einzustufende Feldlerche wurde in der näheren Umgebung mehrfach gesichtet, eine Beeinträchtigung möglicher Brutquartiere durch die Planung kann gemäß Gutachten jedoch ausgeschlossen werden, da sich diese in ausreichender Entfernung befinden.

Insgesamt kommt das artenschutzrechtliche Gutachten zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich, der Gutachter empfiehlt jedoch den Verzicht auf große Glasflächen, um das Kollisionsrisiko für Vögel zu senken.

Umweltprüfung

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt. Weitergehend sind die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 sowie zum Artenschutz zu beachten.

Zu den Umweltauswirkungen gehören die Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Daraus ist ersichtlich, dass auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Gegenstand der Umweltprüfung ist. Zu den Umweltbelangen gehören darüber hinaus Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit die Auswirkungen jeweils umweltbezogen sind. Regelungen zu den Anforderungen des Umweltberichts enthält die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die dem vorliegenden Umweltbericht zugrunde gelegt wird.

9 Allgemeine Umweltschutzziele

Bei den allgemeinen Umweltschutzziele handelt es sich um grundsätzliche Zielsetzungen, die unabhängig von der geplanten Nutzungsänderung, aufgrund übergeordneter Zielvorgaben sowie der Bestandserhebung und Bewertung, zu verfolgen sind.

Tiere und Pflanzen

- Schutz, Erhalt und Entwicklung der natürlichen Lebensräume und ihrer Lebensgemeinschaften.
- Vermeidung und Minimierung von Baumaßnahmen.
- Anpflanzung von Bäumen und Hecken auf privaten Flächen.
- Verwendung von standortgerechten, heimischen Pflanzen.
- Vernetzung von Lebensräumen.

Boden

- Erhalt und Schutz sowie sparsamer Umgang mit Boden zum Erhalt der Regulationsfunktion, der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie der Lebensraumfunktion im Sinne des Biotopentwicklungspotenzials.
- Vermeidung und Minimierung von Versiegelungen.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Begrünung aller nichtüberbauten Flächen.

Wasser

- Erhalt und Schutz des Grundwassers und Oberflächengewässer.
- Sicherung der Grundwasserneubildung sowie der natürlichen Abflussverhältnisse.
- Erhalt der Grundwasserneubildungsrate durch Vermeidung und Minimierung der Versiegelung.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken.

Klima und Luft

- Erhalt der klimatischen Verhältnisse.
- Schutz vor Schadstoffen.
- Reduzierung der Erwärmung durch Vermeidung und Minimierung von Versiegelungen.
- Anpflanzung von Hecken als Pufferfläche gegen Schadstoffe.
- Durchgrünung von Bauflächen.

Landschaft und Erholung

- Erhalt und Entwicklung eines harmonischen Landschaftsbildes unter Berücksichtigung ortstypischer, kultureller Eigenarten.
- Sicherung des Erholungspotenzials.
- Begrenzung der Gebäudekubatur auf ein landschaftsbildverträgliches Maß.
- Gestalterische Vorgaben.
- Herstellung strukturreicher Ortsrandhecken.
- Anpflanzung von Bäumen und Hecken auf privaten Flächen.

10 Untersuchungsgebiet und Untersuchungsumfang

Die Untersuchung beschränkt sich auf den Erweiterungsteil im Westen des Plangebietes sowie die zur Aufhebung vorgesehenen Flächen im Süden.

Die Bestandaufnahme erfolgte in Form von Begehungen im Frühjahr/Frühsummer 2017.

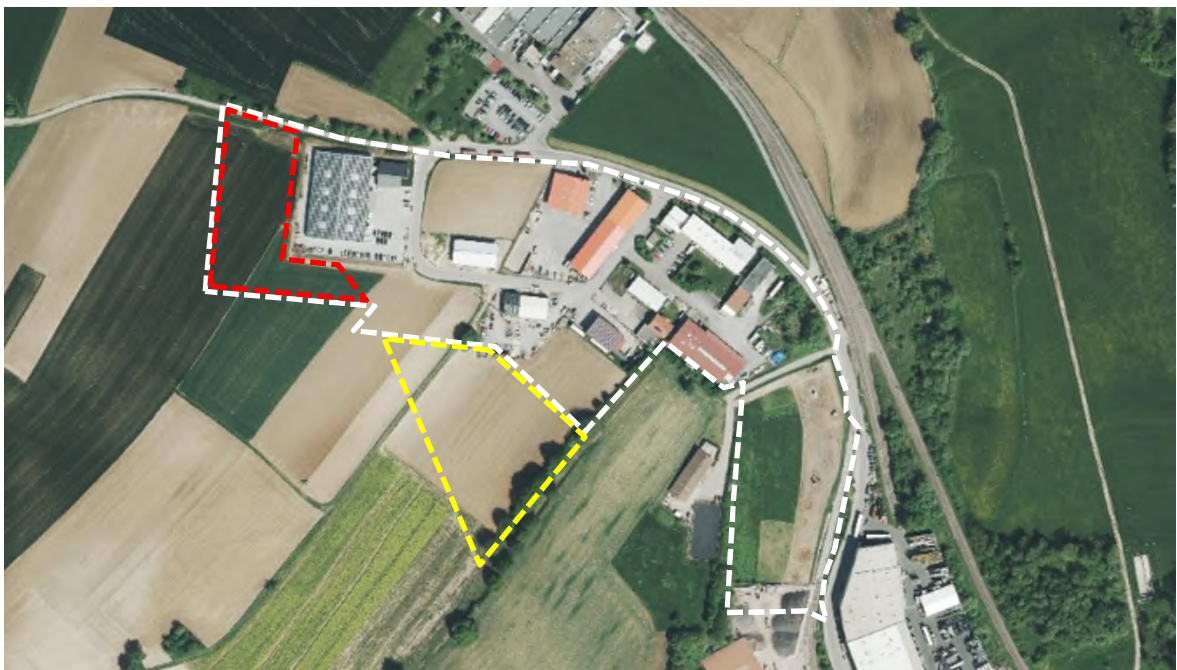


Bild 7: Plangebiet (weiß) mit Erweiterungsteil (rot) und entfallendem Teil (gelb)

11 Räumliche Vorgaben

11.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Auf der Karte der naturräumlichen Haupteinheitengruppe des Landes Baden-Württemberg befindet sich Kraichtal im Bereich der Neckar- und Tauber-Gäuplatten. Dieser Naturraum erstreckt sich vom Hochrhein, entlang der östlichen Grenze des Schwarzwaldes bis nach Norden an die Landesgrenze zu Bayern.

In der weiteren Untergliederung ist die Stadt dem Kraichgau zugeordnet. Dieser wird begrenzt durch den Odenwald im Norden, den Schwarzwald im Süden, der Oberrheinischen Tiefebene im Westen sowie Stromberg und Heuchelberg im Osten. Es handelt sich um eine Hügellandschaft mit fruchtbaren Böden und einer relativ geringen Besiedlungsdichte.

11.2 Potenzielle natürliche Vegetation und Realnutzung

Als potenzielle natürliche Vegetation wird die Pflanzengesellschaft bezeichnet, die sich ohne Einflussnahme des Menschen ergeben würde. Sie dient als Hinweis zur Entwicklung naturnaher Biotoptypen.

Die potenzielle natürliche Vegetation besteht aus einem typischen Waldmeister-Buchenwald. Diese entwickeln sich auf kalkhaltigen und neutralen, aber basenreichen Böden der planaren bis montanen Stufe. Es handelt sich um einen von Buchen dominierten Mischwald mit ausgeprägten Krautschichten.

Die derzeitige Realnutzung besteht aus Landwirtschaft.

12 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft und Kultur- / Sachgüter untersucht. In der nachfolgenden Konfliktanalyse wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen. Diese Beeinträchtigungen können sowohl dauerhaft als auch vorübergehend wirken. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z. B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

12.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Der Untersuchungsbereich beinhaltet ausschließlich landwirtschaftliche Flächen und dient damit direkt oder indirekt der Lebensmittelproduktion. Bei den Begehungen wurde Getreide angebaut.

Eine Erholungsausstattung besitzen weder der Erweiterungsteil noch die Reduktionsfläche. Im Bereich der zukünftigen Erweiterung bestehen keine Feldwege, jedoch dient die Alte Münzesheimer Straße als Fuß- und Radweg und wird in geringem Umfang auch mit Kraftfahrzeugen befahren. Im Bereich der Reduktionsfläche besteht eine Feldwegeverbindung nach Süden.

Der Untersuchungsbereich ist durch Lärmimmissionen nicht relevant beeinträchtigt. Bei den im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben ist kein Unternehmen mit hohen Lärmemissionen vertreten. Im Süden des Plangebietes besteht ein Unternehmen für Baumaschinen und Baustoffe. Hier kann es durch Materialablagerungen und Rangierfahrten zu Lärmentwicklungen kommen. Insgesamt dürfen im gesamten Plangebiet (einschließlich dem Industriegebiet) die Lärmgrenzwerte für Gewerbegebiete nicht überschritten werden.



Bild 8: Alten Münzesheimer Straße



Bild 9: Feldwegverbindung nach Süden

Prognose

Durch Umsetzung der Planung wird die bisher landwirtschaftlich genutzte Erweiterungsfläche in Baufläche umgewandelt. Die Erweiterung des Firmengeländes wird von der Münzesheimer Straße sichtbar sein und damit zu einer geringfügigen optischen Beeinträchtigung führen. Diese ist jedoch nicht als erheblich einzustufen. Im Gegenzug bleiben die Reduktionsflächen der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten. Allerdings wird der bestehende Feldweg nach Süden gekappt werden. Hierfür wird ersatzweise ein Anschluss von der Straße Schwalbenrain hergestellt.

Durch die Erweiterung des Betriebes wird sich die Lärmsituation nicht wesentlich verändern. In geringfügigem Umfang wird es zu einer Verkehrszunahme durch die Betriebserweiterung kommen.

Ergebnis

Das Schutzgut Mensch ist durch die Planung in geringem Maß betroffen.

12.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Bei der Erweiterungsfläche wie auch der Reduktionsfläche handelt es sich um derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche intensiv bewirtschaftet werden. Begleitvegetation konnte sich nur in den Rand- und Böschungsbereichen in Form von Wildkräutern oder Fettwiesenflächen entwickeln.

Die Landwirtschaftsflächen sind strukturarm und bieten daher nur ein eingeschränktes Spektrum an Habitatstrukturen. Eingefasst werden sie partiell von Gehölzen, die als Lebensraum insbesondere für Brutvögel dienen können.

Im Zuge einer artenschutzrechtlichen Voruntersuchung wurde innerhalb der Erweiterungsfläche lediglich mit Vorkommen von Brutvögeln und Zauneidechsen gerechnet, die sich insbesondere an besonnten Randbereichen angesiedelt haben können. Bei tiefergehenden Untersuchungen konnten weder eine Betroffenheit von Reptilien noch von Brutvögeln festgestellt werden.

Die Reduktionsfläche kann nach bisherigem Planungsrecht in gewerbliche Baufläche umgewandelt und großflächig versiegelt werden. Die im bisherigen Bebauungsplan vorgesehenen Randeingrünungen wurden bislang nicht realisiert.



Bild 10: Blick von Westen auf die Erweiterungsfläche

Prognose

Durch Umsetzung der Planung werden die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen der geplanten Erweiterung in Baufläche umgewandelt. Hierdurch gehen die bestehenden Lebensräume verloren. Die Flächen werden mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einem großen Teil überbaut. Artenschutzrechtliche Belange sind durch die Inanspruchnahme der Flächen gemäß einer durchgeführten Untersuchung jedoch nicht betroffen.

Da der Erweiterungsteil direkt an den freien Landschaftsraum stößt, ist zur besseren landschaftlichen Einbindung eine intensive Randeingrünung vorzunehmen. Die dabei anzupflanzenden Gehölze können dabei neue Lebensräume insbesondere für Brutvögel bieten.

Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung der Reduktionsfläche wird nach Umsetzung der Planung als solche gesichert sein. Die bisher zulässige Umwandlung in Baufläche kann nicht mehr erfolgen. Die bestehenden Habitatstrukturen eingeschlossen die Baumreihe entlang des Feldweges bleiben somit bestehen.

Ergebnis

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch die Planung in geringem Maß betroffen.

12.3 Schutzgut Boden

Bestand

Der Untersuchungsbereich gehört der Bodenregion der Gäulandschaften an. In der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist das Plangebiet den drei Kartiereinheiten e13, e46 sowie e83 zugeordnet. Bei e13 handelt es sich um Pararendzina und Parabraunerde-Pararendzina aus Löss, bei e46 um Parabraunerden aus würmzeitlichen Löss, bei e83 um tiefes kalkreiches Kolluvium aus holozänen Abschwemmassen. Die kleinteilige Untergliederung ist typisch für den Kraichgau mit seiner bewegten Topografie. Der Erweiterungsbereich ist den Kartiereinheit 46 und e83 zugeordnet, der Reduktionsteil der Kartiereinheiten e 83 und e 13.

Alle drei Böden verfügen über eine vergleichsweise hohe nutzbare Feldkapazität und sind als ertragreich für die Landwirtschaft einzustufen. Die Wasserdurchlässigkeit ist insgesamt mittel, die Erosionsneigung hoch bis sehr hoch.

Im Erweiterungsbereich bestehen derzeit nahezu keine Versiegelungen, die Böden werden landwirtschaftlich genutzt. Die natürlichen Bodenstrukturen sind damit nicht unbeeinflusst, jedoch als intakt einzustufen. Der Reduktionsteil ist ebenfalls landwirtschaftlich genutzt und weist mit Ausnahme eines Feldweges keine Versiegelungen oder Verdichtungen auf. Altlasten sind weder im Erweiterungsbereich noch im Reduktionsteil bekannt.

Prognose

Durch Umsetzung der Planung wird die Landwirtschaftsfläche im Erweiterungsbereich zu einem hohen Anteil versiegelt, es ist von einem Versiegelungsgrad von bis zu 80 % auszugehen. Auf den zukünftig versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktionen und damit das Ertragspotenzial des Bodens vollständig verloren. Weitergehende Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Befahrung mit Maschinen in der Bauphase sowie durch Ablagerungen. Hinzu kommen Veränderungen der Bodenmorphologie: Überschüssiges Bodenmaterial für den Bau von Erschließungsanlagen und Unterkellerungen wird aus dem Gebiet abgefahren und geht damit verloren.

Nach Abschluss der Bauarbeiten ist durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie parkende Fahrzeuge von zunehmenden Schadstoffeinträgen in den Boden auszugehen. Grobe Verunreinigungen können jedoch durch technische Vorkehrungen ausgeschlossen werden.

Der Reduktionsteil wird zwar ebenfalls derzeit landwirtschaftlich genutzt, durch die im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan erfolgte Festsetzung als Gewerbegebiet war jedoch eine bauliche Nutzung und damit ein Verlust der Bodenfunktionen zulässig. Durch die Reduzierung des Geltungsbereiches werden diese Flächen auch in Zukunft von einer baulichen Nutzung ausgenommen und können weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Bodenstrukturen bleiben damit erhalten.

Ergebnis

Das Schutzgut Boden ist durch die Planung in hohem Maß betroffen.

12.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Der Untersuchungsbereich gehört der Hydrogeologischen Einheit der Lösssedimente bzw. der Verschwemmungssedimente an. Die Böden sind geprägt durch nur gering durchlässige Deckschichten aus Löss bzw. Lösslehm.

Die nahezu vollständig unversiegelten Böden des Untersuchungsbereiches leisten einen Beitrag zur Grundwasserneubildung. Dieser ist aufgrund der o. g Deckschichten jedoch gering. Im Gegenzug besteht eine mittlere bis hohe Schutzfunktion der Deckschicht vor Schadstoffeinträgen.

Offene Gewässer sind innerhalb des Untersuchungsbereiches nicht vorhanden. Nächst gelegenes Gewässer ist der Kraichbach ca. 500 m nordöstlich sowie ein Graben in ca. 400 m Entfernung. Weiterhin befindet sich südlich des Untersuchungsbereiches die durch Regen und Grundwasser gefüllte Tongrube Gochsheim.

Prognose

Durch Umsetzung der Planung werden innerhalb des Erweiterungsbereiches die bisher unversiegelten Flächen in hohem Maß versiegelt. Damit wird die Versickerung von Oberflächenwasser unterbunden. In angrenzenden Bereiche kann es durch baubedingte Veränderungen der Bodenstruktur ebenfalls zu Einschränkungen bei der Versickerung kommen. Gleichzeitig geht die Zwischenspeicherfunktion des Bodens verloren so dass insgesamt mehr Regenwasser oberflächlich abfließt. Insgesamt ist durch die zusätzliche Versiegelung von ca. 0,6 ha jedoch von keinen erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt auszugehen.

Im Reduktionsteil werden die bisher zulässigen Versiegelungen zurückgenommen, die hydrogeologischen Eigenschaften des Bodens bleiben damit auch in Zukunft erhalten.

Ergebnis

Das Schutzgut Wasser ist durch die Planung in geringem Maß betroffen.

12.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Das an den Oberrheingraben angrenzende Kraichgau ist geprägt von einem insgesamt milden Klima mit mittelmäßig kalten Wintern und warmen Sommern. Südwest- und Nordostwinde sind vorherrschend, insgesamt weist die Region jedoch geringe Windgeschwindigkeiten von 2 bis 3 m/s auf. Die Durchlüftung ist mäßig.

Die Sonneneinstrahlung bewegt sich mit ca. 1.100 Kwh/m² im Landesdurchschnitt eher im mittleren Bereich. Dies hat seinen Grund in der häufigen Schleierwolkenbildung. Die Niederschlagsmengen betragen ca. 800 mm/a und liegen damit auf einem durchschnittlichen Niveau im Land.

Die bisher unversiegelten Flächen wirken sich ausgleichend auf den Klimahaushalt aus. Die dort entstehende Kaltluft fließt nach Nordosten Richtung Kraichbach ab. Die wenigen Gehölze im Untersuchungsbereich haben keine Bedeutung für die Frischluftentstehung.

Erhebliche Schadstoffimmissionen durch im Gewerbegebiet ansässige Unternehmen liegen nicht vor. Ebenso ist das Verkehrsaufkommen auf angrenzenden Straßen gering. Temporär können sich durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen Luftbelastungen ergeben.

Prognose

Durch Umsetzung der Planung erfolgt eine Ausweitung der Versiegelungsflächen. Diese Flächen gehen für die Kaltluftproduktion verloren und werden im Gegenzug bei Sonneneinstrahlung stärker aufgeheizt. Allerdings ist aufgrund der absoluten Versiegelungsfläche nicht von relevanten Auswirkungen auf das lokale Klima auszugehen. Zudem kann durch Baumpflanzungen und der damit verbundenen Verschattung den Auswirkungen zumindest teilweise entgegengetreten werden.

Im Bereich der Reduktionsfläche werden die bisher zulässigen Versiegelungen zurückgenommen, die Flächen bleiben somit der Kaltluftproduktion erhalten.

Ergebnis

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Planung in geringem Maß betroffen.

12.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Der Kraichgau verkörpert mit seiner bewegten Topografie den Typus der Gäulandschaft. Prägend ist in Kraichtal die Tallage des Kraichbaches mit seinen Nebenarmen.

Der Untersuchungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Gochsheim. Das bestehende Gewerbegebiet hat sich historisch entlang der Alten Münzesheimer Straße entwickelt und bildet heute einen „Siedlungsfinger“ in den Landschaftsraum. Dieser erklärt sich durch die Lage zwischen der Aue des Kraichbaches im Osten sowie die stärker ausgeprägte und damit eine Bebauung erschwerende Topografie im Westen. Damit besteht bereits eine erhebliche landschaftliche Vorbelastung, die auch über eine Fernwirkung verfügt. Eine Einbindung des Gewerbegebietes in den Landschaftsraum z. B. durch Randeingrünung oder Streuobstgürtel ist nahezu nicht vorhanden.

Prognose

Durch Umsetzung der Planung wird die bestehende bandartige Siedlungsstruktur des Gewerbegebietes weiter nach Westen verlängert. Eine Einsehbarkeit von angrenzenden Höhenzügen ist trotz der Tallage durchaus gegeben, allerdings bleiben nächstgelegene Aussichtspunkte unbeeinflusst.

Es ist vorgesehen, einen im Plangebiet ansässigen Betrieb nach Westen zu erweitern. Dies wird in Form einer zusätzlichen Gewerbehalle geschehen. Durch eine intensive Randeingrünung kann dabei die optische Wirkung des Gebäudekörpers gemildert und insgesamt eine bessere Einbindung des Gewerbegebietes erzielt werden.

Ergebnis

Das Schutzgut Landschaft ist durch die Planung in mittlerem Umfang betroffen.

12.7 Schutzgut Fläche

Bestand

Die gewerbliche Entwicklung von Gochsheim ist bereits seit mehreren Jahrzehnten im Norden der Ortslage konzentriert. Mit den Bebauungsplänen Klosteracker und Klosteracker II wurde die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen. Angesiedelt haben sich verschiedene Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen. Der Bereich Klosteracker II ist dabei insbesondere für kleinere Unternehmen mit geringem Flächenanspruch vorgesehen.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind noch einzelne Flächen unbesetzt, so dass Reserven für eine gewerbliche Entwicklung bestehen.

Prognose

Die Planung dient vorrangig der Erweiterung eines im Gewerbegebiet ansässigen Betriebes. Diese Erweiterung kann aus logistischen Gründen jedoch nur im Anschluss an den Bestand erfolgen. Die Eröffnung eines zweiten Standortes innerhalb des Gewerbegebietes ist praktisch nicht umsetzbar. Aus diesem Grund ist eine Ausweitung der Baufläche unumgänglich.

Im Gegenzug wird eine nahezu identisch große Fläche jedoch aus dem Geltungsbereich herausgenommen und somit als Freifläche gesichert. Diese Fläche wird in Zukunft nicht mehr erschlossen werden können. In der Summe ergibt sich somit für das Schutzgut Fläche keine Beeinträchtigung.

Ergebnis

Das Schutzgut Fläche ist durch die Planung in geringem Umfang betroffen.

12.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

12.9 Sonstige Auswirkungen

Abfälle

Durch die Errichtung von gewerblichen Bauten fallen Bauabfälle an, die dem Recycling oder der ordnungsgemäßen Beseitigung zuzuführen sind. Bei der Entsorgung von Problemabfällen sind die besonderen Bestimmungen zu beachten.

In den angesiedelten Firmen ist darüber hinaus mit Abfällen aus der Produktion oder Betrieb zu rechnen, welche ebenfalls dem Verwertungskreislauf zuzuführen sind.

Ein relevanter Anfall von Problemabfällen ist bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Risiken für Mensch und Umwelt

Durch Umsetzung der Planung ist von keinen relevanten Risiken für Mensch und Natur auszugehen. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich im Plangebiet Betriebe mit erhöhtem Gefährdungspotenzial ansiedeln. Bei den aktuell anstehenden Betriebserweiterungen handelt es sich um ein auf Präzisionsfertigung spezialisiertes Unternehmen sowie einen Baustoffhandel.

Verwendete Techniken und Stoffe

Es ist davon auszugehen, dass für die Errichtung von Gebäuden unproblematische Baumaterialien wie Ziegelmauerwerk, Beton, Stahl oder Holz verwendet werden. Oberflächen für den Verkehr werden mit einer Asphaltsschicht aufgeführt oder mit einer Pflasterung versehen.

12.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Gefüge kennzeichnet. So kann die Beeinträchtigung eines Schutzgutes negative Wirkungen auf andere Schutzgüter entfalten, aber auch positive Effekte bewirken. Es bestehen Zusammenhänge zwischen dem Boden und dem Wasserhaushalt, indem die Versiegelung und Verdichtung des Bodens die Grundwasserbildung und Wasserspeicherung im Boden behindern. Wasser, Boden und kleinklimatische Verhältnisse bestimmen gemeinsam die Standortbedingungen für die Vegetation. Die klimatischen Verhältnisse und die Luftqualität beeinflussen wiederum das menschliche Wohlbefinden. Auch Landschaftsbild und Mensch beeinflussen sich gegenseitig: Der Mensch gestaltet die Landschaft, deren Verarmung oder Störung wiederum die Erholungseignung verringert.

Bei Umsetzung der Planung ergeben sich durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern keine weitergehenden Beeinträchtigungen.

12.11 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die beschriebenen bestehenden Nutzungen weiter erfolgen. Die landwirtschaftliche Nutzung im Erweiterungsteil würde weiter ausgeübt werden. Der Reduktionsteil könnte dagegen für eine bauliche Nutzung herangezogen werden.

12.12 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da die Erweiterung des Betriebes nur im Anschluss an den Bestand erfolgen kann, liegen keine Alternativplanungen vor.

13 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Erheblich ist jede spürbar negative Veränderung. Betrachtet werden dabei Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und ihre Erholungseignung. Die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die Arbeitsschritte zur Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung lauten:

- Schritt 1: Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter
- Schritt 2: Bewertung der Eingriffsintensität
- Schritt 3: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs
- Schritt 4: Auswahl und Beschreibung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Als maßgebend sind bei der vorliegenden Planung gemäß verbaler Beschreibung insbesondere die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden einzustufen. Aus diesem Grund wird für diese Schutzgüter eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach standardisiertem Bewertungsverfahren durchgeführt. Die Bilanzierung der Schutzgüter Wasser, Klima / Luft sowie Landschaft / Erholung erfolgt im Folgenden verbal-argumentativ.

13.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch die Planung aufgrund des Wegfalls von Lebensräumen sowie Störungen durch die Bautätigkeit in mittlerem Maß betroffen. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan vorgesehen:

- Festsetzung von Grünflächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.
- Vorgabe zur Verwendung standortgerechter Pflanzen.

Ergebnis

Der Eingriff in das Schutzgut kann durch die o. g. Maßnahmen gemindert werden. Ob ein vollständiger Ausgleich durch die im Gegenzug zur Herausnahme aus dem Bebauungsplan vorgesehenen Flächen möglich ist, ist durch eine Bilanzierung zu ermitteln.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfolgt gemäß der Arbeitshilfe der LUBW „Methodik zur Bewertung naturschutzrechtlicher Eingriffe und zur Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung“. Dabei wird die Biotopeausstattung im Plangebiet vor dem Eingriff auf Basis der Bestandsaufnahme anhand einer Punkteskala ermittelt. Dem wird der voraussichtliche Zustand nach Umsetzung der Planung gegenübergestellt. Die Bewertung erfolgt in Wertpunkten (WP).

Vorliegend erfolgt eine Bilanzierung der Erweiterungsfläche sowie der Reduktionsfläche. Bei der Bewertung der Reduktionsfläche wird der rechtsgültige Bebauungsplan zugrunde gelegt.

Bestand Erweiterungsfläche (gemäß Begehung im Frühjahr 2017)

Biototyp		Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	284 m ²	3.692 WP
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	10.748 m ²	42.992 WP
Summe			11.032 m²	46.684 WP

Bestand Reduktionsfläche (gemäß bisher rechtsgültigem Bebauungsplan)

Biototyp		Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
60.20	Straßenfläche	1	630 m ²	630 WP
60.10	Baufläche versiegelt (80 %)	1	8.362 m ²	8.362 WP
33.70	Baufläche unversiegelt – Zierrasen	4	753 m ²	3.012 WP
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	14	1.338 m ²	18.732 WP
Summe			11.083 m²	30.736 WP

Planung Erweiterungsfläche (gemäß Bebauungsplanentwurf)

Biototyp		Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
60.10	Baufläche versiegelt (80 %)	1	8.826 m ²	8.826 WP
33.70	Baufläche unversiegelt – Zierrasen	4	115 m ²	460 WP
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	14	2.091 m ²	29.274 WP
Summe			11.032 m²	38.560 WP

Planung Reduktionsfläche (gemäß Begehung im Frühjahr 2017)

Biototyp		Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	223 m ²	2.899 WP
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	10.621 m ²	42.484 WP
60.24	Feldweg	3	239 m ²	717 WP
Summe			11.083 m²	46.100 WP

In der folgenden Tabelle ist zusammenfassend die Bewertung der Zustände vor und nach Umsetzung der Planung dargelegt. Die Gegenüberstellung ergibt:

Bestand Erweiterungsfläche	46.684 WP	
Bestand Reduktionsfläche	30.763 WP	
Bestand gesamt	77.447 WP	100,0 %
Planung Erweiterungsfläche	38.560 WP	
Planung Reduktionsfläche	46.100 WP	
Planung gesamt	84.660 WP	109,3 %
Überschuss	7.213 WP	9,3 %

Ein Wertpunkt entspricht einem Ökopunkt. Der Überschuss beträgt somit 7.213 Ökopunkte.

13.2 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist aufgrund der unvermeidlichen Versiegelungen der Bauflächen in hohem Maß betroffen. Die natürlichen Bodenfunktionen werden hierdurch zerstört. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan vorgesehen:

- Begrenzung des Versiegelungsgrades auf das absolut erforderliche Maß.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.

Ergebnis

Der Eingriff in das Schutzgut kann durch die o. g. Maßnahmen gemindert werden. Ob ein vollständiger Ausgleich durch die im Gegenzug zur Herausnahme aus dem Bebauungsplan vorgesehenen Flächen möglich ist, ist durch eine Bilanzierung zu ermitteln.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden erfolgt gemäß den Arbeitshilfen „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Auflage 2010) sowie „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (2. Auflage 2012), jeweils herausgegeben von der LUBW.

In der Bestandsbewertung wird der Boden anhand der Kriterien „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ (NB), „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ (AW) sowie „Filterfunktion und Puffer für Schadstoffe“ (FP) bewertet. Die weiteren Kriterien „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ sowie „Archive der Natur- und Kulturgeschichte“ sind aufgrund der bestehenden Bodeneigenschaften im vorliegenden Fall nicht von Belang und sind daher nicht zu berücksichtigen. Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt in fünf Bewertungsklassen (0 = versiegelt bis 4 = sehr hohe Funktionserfüllung). Der Bewertung des Bestandes wird der Zustand nach Umsetzung der Planung gegenübergestellt. Die Berechnung erfolgt in Bodenwerteinheiten (BWE).

Gemäß Bodenkarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist der Erweiterungsteil den Kartiereinheiten e13 „Pararendzina und Parabraunerde-Pararendzina aus Löss“ sowie der Kartiereinheit e46 „Parabraunerde, häufig mit verkürztem Al-Horizont, aus wärmzeitlichen Löss“ zugeordnet. Der Reduktionsteil gehört der Kartiereinheit e13 sowie e83 „Tiefes kalkreiches Kolluvium aus holozänen Abschwemmassen“ an. Die Bewertung erfolgt gemäß folgender Kriterien: Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NB), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AW) sowie Filter und Puffer für Schadstoffe (FP).

Kartiereinheit	NB	AW	FP	∅
e13	3,5	3,0	2,5	3,00
e46	3,5	3,0	3,0	3,17
e83	4,0	4,0	4,0	4,00

Bestand Erweiterungsfläche

Bodennutzung/Kartiereinheit	Fläche	Bewertung je m ²	Bewertung in BWE
Acker e13	5.151 m ²	3,0	15.453 BWE
Acker e46	5.881 m ²	3,17	18.643 BWE
Summe	11.032 m²		34.096 BWE

Bestand Reduktionsfläche (gemäß bisher rechtsgültigem Bebauungsplan)

Bodennutzung/Kartiereinheit	Fläche	Bewertung je m ²	Bewertung in BWE
Straße	630 m ²	0	0 BWE
Baufläche versiegelt	8.362 m ²	0	0 BWE
Baufläche unversiegelt e13	1.527 m ²	3,0	4.581
Baufläche unversiegelt e46	564 m ²	4,0	2.256
Summe	11.083 m²		6.837 BWE

Planung Erweiterungsfläche

Bodennutzung/Kartiereinheit	Fläche	Bewertung je m ²	Bewertung in BWE
Baufläche versiegelt e13	4.121 m ²	0	0 BWE
Baufläche unversiegelt e13	1.030 m ²	3,0	3.090 BWE
Baufläche versiegelt e46	4.705 m ²	0	0 BWE
Baufläche unversiegelt e46	1.176 m ²	3,17	3.728 BWE
Summe	11.032 m²		6.818 BWE

Planung Reduktionsfläche

Bodennutzung/Kartiereinheit	Fläche	Bewertung je m ²	Bewertung in BWE
Acker e83	4.947 m ²	4,0	19.788 BWE
Acker, Böschung e13	5.897 m ²	3,0	17.691 BWE
Feldweg e13	239 m ²	1,5	359 BWE
Summe	11.083 m²		37.838 BWE

In der folgenden Tabelle ist zusammenfassend die Bewertung der Zustände vor und nach Umsetzung der Planung dargelegt. Die Gegenüberstellung ergibt:

Bestand Erweiterungsfläche	34.096 BWE	
Bestand Reduktionsfläche	6.837 BWE	
Bestand gesamt	40.933 BWE	100,0 %
Planung Erweiterungsfläche	6.818 BWE	
Planung Reduktionsfläche	37.838 BWE	
Planung gesamt	44.656 BWE	109,1 %
Überschuss	3.723 BWE	9,1 %

Eine Bodenwerteinheit entspricht vier Ökopunkten. Der Überschuss beträgt somit 14.892 Ökopunkte.

13.3 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist durch die zusätzliche Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen in mittlerem Maß betroffen. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, die Grundwasserneubildung wird reduziert. Im Gegenzug bleiben bisher für eine Bebauung vorgesehene Flächen als Freifläche erhalten.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten vorgesehen werden:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zur Sicherung einer zumindest teilweisen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes.

Ergebnis

Durch die beschriebenen Maßnahmen können Eingriffe in das Schutzgut hinreichend minimiert werden.

13.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Planung insbesondere durch Zunahme von Versiegelungsflächen und der damit verbundenen verstärkten Aufheizung in geringem Maß betroffen.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten vorgesehen werden:

- Die Durchgrünung des Baugebietes durch Baumpflanzungen führt durch die Schattenwirkung zu einer Reduzierung der Oberflächenaufheizung.
- Durch die Grüngestaltung von nichtüberbauten Grundstücksflächen wird der Versiegelungsgrad begrenzt und damit ebenfalls die Aufheizung an Sonnentagen reduziert.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen können erhebliche Eingriffe in das Schutzgut vermieden werden.

13.5 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft ist aufgrund der Fernwirkung, der vorhandenen optisch abschirmenden Strukturen sowie der baulichen Vorbelastungen in geringem Umfang betroffen.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten vorgesehen werden:

- Begrenzung der Gebäudekubaturen auf ein landschaftsbildverträgliches Maß.
- Intensive Randeingrünung der baulichen Anlagen.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen können erhebliche Eingriffe in das Schutzgut vermieden werden.

13.6 Zusammenstellung des Kompensationsumfanges

Schutzgut	Kompensationsbedarf
Tiere und Pflanzen	Überschuss 7.213 WP, entspricht 7.213 Ökopunkten
Boden	Überschuss 3.723 BWE, entspricht 14.892 Ökopunkten
Wasser	Kann durch planinterne Maßnahmen minimiert werden.
Klima und Luft	Kann durch planinterne Maßnahmen minimiert werden.
Landschaftsbild	Kann durch planinterne Maßnahmen minimiert werden.
Summe	Überschuss 22.105 Ökopunkte

14 Maßnahmenkonzeption

14.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Folgende Maßnahmen wurden im Bebauungsplan vorgesehen:

- Zur besseren landschaftlichen Einbindung sind die Randbereiche des Plangebietes mit umfangreichen Gehölzstrukturen zu versehen. Damit kann das Gebäude im Landschaftsraum optisch abgeschirmt und gleichzeitig neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden.
- Die Gebäudehöhe wurde ein landschaftsbildverträgliches Maß beschränkt.
- Beleuchtungen sind mit Leuchtmitteln mit geringer Lockwirkung auf Insekten vorzusehen.

14.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Planung ergibt sich ein naturschutzrechtlicher Überschuss. Planexterne Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

14.3 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß vorliegendem Gutachten nicht erforderlich.

15 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage zur Erweiterung eines im bestehenden Gewerbegebiet ansässigen Betriebes geschaffen. Hierzu erfolgt die Ausweitung des Geltungsbereiches um ca. 1,1 ha nach Westen. Im Gegenzug wird eine vergleichbar große Fläche im Süden des bisherigen Plangebietes herausgenommen, da eine Erschließung nicht mehr vorgesehen ist.

Gemäß der vorliegenden Bestandsaufnahme handelt es sich bei dem Erweiterungsbereich wie auch der Reduktionsfläche vorrangig um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen mit einem nur geringen Angebot an geeigneten Lebensräumen. Im Zuge einer artenschutzrechtlichen Voruntersuchung konnten lediglich Vorkommen von Brutvögel und Zauneidechsen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Durch Umsetzung der Planung ergeben sich insbesondere Auswirkungen auf die natürlichen Bodenstrukturen, da eine gewerbliche Entwicklung mit vergleichsweise hohen Versiegelungsgraden verbunden ist. Für andere Schutzgüter sind die Eingriffe dagegen überschaubar.

Dem Eingriff in den Naturhaushalt kann die Reduzierung des bisherigen Geltungsbereiches gegenübergestellt werden. Insgesamt kann somit durch die vorliegende Änderung ein naturschutzrechtlicher Überschuss von ca. 22.000 Ökopunkte generiert werden. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

16 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Klosteracker“, 1. und 2. Änderung werden inhaltlich in die vorliegende 3. Änderung übernommen. Eine zusätzliche Regelung wird bezüglich des Einzelhandels vorgenommen. Dieser ist in Gewerbe- und Industriegebieten grundsätzlich zulässig. Zum Schutz bestehender Versorgungsbereiche ist jedoch Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten am vorliegenden nicht integrierten Standort unerwünscht. Er wird daher ausgeschlossen. Dagegen kann Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden, da dieser typischerweise in Gewerbegebieten ansässig ist.

Zur Vermeidung von Vogelkollisionen wird eine Festsetzung aufgenommen, die die Ausführung von großflächigen Glasfassaden mit reflexionsarmen oder strukturierten Gläsern vorsieht.

17 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Bebauungsplänen „Klosteracker“, 1. und 2. Änderung werden inhaltlich in die vorliegende 3. Änderung übernommen. Eine Veränderung ergibt sich bei den Dachformen. Hierbei werden bisher ausgeschlossene einseitige Pultdächer in die Zulässigkeit aufgenommen, da sie bereits im Plangebiet realisiert wurden.

18 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	7,29 ha	100,0 %
Bauflächen	6,73 ha	92,3 %
Private Grünflächen	0,04 ha	0,5 %
Verkehrsfläche	0,39 ha	5,4 %
Bahnfläche	0,13 ha	1,8 %