



Gemeinde  
Gemarkung  
Flur  
Landkreis

Gschwend  
Gschwend  
Gschwend  
Ostalbkreis

# UMWELTBERICHT Anlage 1 zur Begründung

FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

## „SONDERGEBIET EINZELHANDEL AN DER BADSEESTRASSE“ UND „WOHNGEBIET AN DER GAILDORFER STRASSE“

Gemeinde Gschwend

.....  
Christoph Hald  
Bürgermeister

---

Fassung 30.08.2021, redaktionell geändert 13.12.2021



Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH  
Freier Landschaftsarchitekt

Goethestraße 11 ■ 74629 Pfedelbach  
Tel. 07941 8806 ■ Fax. 07941 96 31 777  
■ E-Mail: [info@jahnke-landschaftsarchitekt.de](mailto:info@jahnke-landschaftsarchitekt.de) ■

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>0.</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>4</b>	
<b>1.</b>	<b>Anlass und Zielsetzung des Umweltberichtes.....</b>	<b>4</b>	
1.1	Methodik.....	5	
1.2	Verwendete Informationen .....	6	
1.3	Abgrenzung des Untersuchungsraumes .....	6	
1.4	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Informationen.....	6	
1.5	Größe und Lage .....	7	
1.6	Übergeordnete Planungen .....	8	
1.7	Berücksichtigung der Fachziele des Natur- und Umweltschutzes im Bebauungsplan .....	8	
<b>2.</b>	<b>Nullvariante, Alternativen und Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung ..</b>	<b>8</b>	
2.1	Prognosen bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante) .....	8	
2.2	Prüfungen alternativer Planungsmöglichkeiten .....	8	
2.3	Beschreibungen der Wirkfaktoren der Planung.....	9	
<b>3.</b>	<b>Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter (Realbestand) .....</b>	<b>10</b>	
3.1	Fläche.....	10	
3.2	Boden.....	10	
3.3	Wasser.....	11	
3.4	Klima/Luft .....	11	
3.5	Landschaftsbild/Erholung.....	12	
3.6	Arten /Biotop.....	12	
3.7	Mensch .....	13	
3.8	Kultur- und Sachgüter.....	13	
3.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	13	
3.10	Biologische Vielfalt .....	13	
<b>4.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Wirkungen der Planung .....</b>	<b>13</b>	
4.1	Fläche.....	13	
4.2	Boden.....	14	
4.3	Wasser.....	14	
4.4	Klima/Luft .....	14	
4.5	Landschaftsbild/Erholung.....	14	
4.6	Arten/Biotop.....	14	
4.7	Mensch .....	15	
4.8	Kultur- und Sachgüter.....	15	
4.9	Biologische Vielfalt .....	15	
4.10	Zusammenfassungen der Umweltauswirkungen .....	15	
<b>5.</b>	<b>Besonderer Artenschutz (Europäischer Artenschutz nach §44 BNatSchG).....</b>	<b>16</b>	
<b>6.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger .....</b>	<b>Umweltauswirkungen .....</b>	<b>16</b>
6.1	Grünordnerisches Konzept .....	16	
6.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	16	
6.3	Übersicht Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	17	
6.4	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....	18	
6.5	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	18	
<b>7.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....</b>	<b>18</b>	
7.1	Bewertungsverfahren .....	18	
7.2	Bilanzierungen Bebauungsplangebiet.....	19	

8.	<b>Geplante Maßnahme zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)</b> .....	22
9.	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes</b> .....	22
10.	<b>Zuordnung von Flächen und /oder Maßnahmen zu Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)</b> .....	23
10.1	Lage der Ausgleichsfläche .....	23
11.	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan</b> .....	26
11.1	Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB) .....	26
11.2	Pflanzgebote.....	26
11.3	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) .....	27
12.	<b>Baurechtliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan (§ 74 LBO)</b> .....	27
12.1	Gestaltung der unbebauten und der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO) .....	27
13.	<b>Vorschläge für Hinweise</b> .....	27
14.	<b>Literatur und Quellen</b> .....	328
15	<b>Anhang</b> .....	29
15.1	Artenverwendungsliste .....	29

## 0. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.2020
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. IS. 502) in der Fassung vom 03.10.2017
- Wassergesetz für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.12.2018
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in der Fassung vom 25.04.2007
- Verordnung des Ministeriums für Ernährung und ländlichen Raum über die Ausgleichsabgabe nach dem Naturschutzgesetz (Ausgleichsabgabeverordnung – AAVO) vom 01.12.
- Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen Öko-Konto-Verordnung – ÖKVO in der Fassung vom 28.12.2010

In der jeweils gültigen Fassung.

## 1. Anlass und Zielsetzung des Umweltberichtes

Geplant ist der Neubau eines modernen und kundenfreundlichen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche bis 1.100 m<sup>2</sup> sowie in geringem Umfang Wohnbebauung, die an die bestehende Bebauung zum Ortskern hin anschließt.

Die Gemeinde Gschwend ist an der Ansiedlung im Interesse der Stärkung der Gemeinde hinsichtlich Arbeitsplätze und der örtlichen Wirtschaftsstruktur sehr interessiert.

Für die Erweiterungsflächen sind nahezu keine Straßenneubauten erforderlich und es besteht eine verkehrsgünstige Anbindung an die B 298.

### Lage und Begrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortsrand von Gschwend und beinhaltet die Flurstücke Fl.Nr. 172/5, 172/6 und Teilflächen von Fl.Nr. 172/7, 172/2, 173/4 (geplante Badseestr.), 172/8 (Gehweg) und 103 und 860 (Teilflächen Bundesstraße).

Die Flächen liegen auf der Gemarkung Gschwend.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,96 ha.

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Gschwend. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Badseestraße die im Zuge der Erschließung ausgebaut wird

Im Osten durch das Wohngebiet Hofäcker

Im Süden durch bestehende Bebauung an der Gaildorfer Straße

Im Westen durch die Gaildorfer Straße/B 298

Es handelt sich zu 80 % um Acker- und Grünlandflächen, Böschungflächen entlang der B 298

## Umweltbericht

sowie Hof- und Lagerflächen mit einem Nutzgarten im Süden.

Die Höhe beträgt ca. 484 m ü NN. Das Gelände fällt von Nord nach Süd um ca. 4,00 m.

Die Gemeinde Gschwend liegt zwischen Welzheimer Wald und Frickenhofer Höhe im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald am Fluss von Rot, einem linken Nebenfluss der Lein auf einer Höhe von 440 bis 585 m ü NN, 18 km nördlich von Schwäbisch Gmünd und 10 km von Gaildorf entfernt.

Die Gemeinde grenzt im Norden an Fichtenberg und die Stadt Gaildorf sowie im Osten an Sulzbach-Laufen, alle drei im Landkreis Schwäbisch Hall, im Südosten an Eschach und Ruppertshofen, im Süden an Spraitbach, jeweils im Ostalbkreis, im Südosten an Alfdorf sowie im Westen an die Stadt Welzheim und Kaisersbach, diese im Rems-Murr-Kreis.

Zur Gemeinde Gschwend mit den ehemals selbstständigen Gemeinden Altersberg und Frickenhofen gehören 84 verschiedene Teilorte, Weiler und Gehöfte, hiervon haben lediglich 16 Teilorte mehr als 50 Einwohner.

Der geplante Standort ist durch den öffentlichen Personennahverkehr, Geh- und Radwege sowie das vorhandene Straßensystem gut erschlossen.

Insgesamt ist eine integrierte Ortslage gegeben.

## Inhalt des Bebauungsplanes

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans macht die Erstellung eines Umweltberichtes nach den § 2 (4) u. 2a BauGB erforderlich.

Ziel des Umweltberichtes ist Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge durch die Aufarbeitung aller umweltrelevanten Belange, die von dem Bauleitplan ausgehen. Der Umweltbericht dient demnach auch zur Vorbereitung einer sachgerechten Abwägung.

In diesem Umweltbericht integriert ist die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB

### 1.1 Methodik

Der Umweltbericht betrachtet und bewertet das Plangebiet und beurteilt es hinsichtlich Bebauung und Nutzung. Ferner erfolgen Prognosen über Veränderungen der Umwelt mit und ohne das Vorhaben, Aussagen zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.

Ein Umweltbericht umfasst folgende Inhalte<sup>1</sup>:

- Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zeilen des Bebauungsplanes
- Kurzdarstellung umweltrelevanter gesetzlicher und planerischer Vorgaben für das Plangebiet und wie diese bei der Ausweisung berücksichtigt werden
- Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung
- Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- Beschreibung und Bewertung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

---

<sup>1</sup> Nach <sup>3</sup> 2a BauGB 2004 und der Anlage 1 (zu <sup>2</sup> Abs. 4 und 2a und 4c)

## Umweltbericht

- Beschreibung der angewandten Methodik, einschließlich Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen
- Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkung der Durchführung des Plans auf die Umwelt.
- Eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.

Dieser Umweltbericht umfasst zusätzlich:

- Integration der Eingriff- /Ausgleichsbilanz

Die Bewertung des Bestandes und des Eingriffs erfolgt nach der Methodik der LUBW ehemals LfU Baden-Württemberg (2005). Demnach werden die Funktionserfüllungen der Schutzgüter in fünf Stufen (A bis E) von „sehr hoch“ (Stufe A) über „mittel“ (Stufe C) bis „sehr gering“ (Stufe E) bewertet, wobei bei den Schutzgütern Landschaftsbild /Erholung, Klima/Luft, Boden und Wasser Zwischenstufen möglich sind. Das Schutzgut Arten und Biotope wird bei der Prüfung mit größerer Tiefenschärfe zusätzlich für eine logarithmische Punkteskala von 1 bis 64 bewertet und bei der Flächenbilanz auch zusätzlich bilanziert.

Bewertungsstufen		
Wertstufe	Bedeutung für den Naturhaushalt	Erheblichkeit
5 / sehr hoch / A	besondere	erheblich
4 / hoch / B		
3 / mittel / C	allgemeine	
2 / gering / D	geringe	unerheblich
1 / sehr gering / E		

## 1.2. Verwendete Informationen

Als Datengrundlagen wurden folgende Informationen herangezogen:

- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan 2005 - 2020
- Regionalplan Region Ostwürttemberg
- Relevanzprüfung zum Artenschutz
- Geländebegehung 2016 (Erfassung Biotoptypen, Landschaftsbild)

## 1.3 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Das Untersuchungsgebiet für die Schutzgüter Biotope, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild/Erholung entspricht dem ausgewiesenen Flächen des Bebauungsplans. Direkt angrenzende Flächen wurden in die Bearbeitung mit einbezogen. Erhebliche Wirkungen, die hierüber hinausreichen, sind nach gutachterlicher Beurteilung unter Berücksichtigung der bekannten naturräumlichen Gegebenheiten im Umfeld der Planung nicht zu erwarten.

## 1.4 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Informationen

Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Informationen sind nicht aufgetreten.

## 1.5 Größe und Lage

Übersichtsplan											
Angaben zum Standort	<p>Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Gschwend, östlich der B 298.</p> <p>Das Gelände fällt von Nord nach Süd von 486 m ü. NN bis 482 m ü. NN</p>										
Art des Vorhabens	Ausweisung eines SO und WA										
Umfang des Vorhabens	Erweiterungsfläche: ca. 0,96 ha.										
Flächenanteile nach B-Plan	<table border="0"> <tr> <td>Gesamtfläche</td> <td>ca. 9.586 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Flächen für SO</td> <td>ca. 4.816 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Flächen für WA</td> <td>ca. 982 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Flächen für Erschließung</td> <td>ca. 955 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Grünflächen</td> <td>ca. 2.833 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	Gesamtfläche	ca. 9.586 m <sup>2</sup>	Flächen für SO	ca. 4.816 m <sup>2</sup>	Flächen für WA	ca. 982 m <sup>2</sup>	Flächen für Erschließung	ca. 955 m <sup>2</sup>	Grünflächen	ca. 2.833 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 9.586 m <sup>2</sup>										
Flächen für SO	ca. 4.816 m <sup>2</sup>										
Flächen für WA	ca. 982 m <sup>2</sup>										
Flächen für Erschließung	ca. 955 m <sup>2</sup>										
Grünflächen	ca. 2.833 m <sup>2</sup>										
Schutzgebiete nach NatSchG	keine										
Sonstige Schutzgebiete	WSG Tiefenbrunnen Gerenbühl und Rotwiesen, Schutzzone IIIB.										

## 1.6 Übergeordnete Planungen

### 1.6.1 Bestehender Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Gschwend.

Die beantragte Bebauung ist im Flächennutzungs- mit Landschaftsplan nicht vorgesehen. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans findet im Parallelverfahren statt.

Das Gelände unterliegt zurzeit landwirtschaftlicher Nutzung als Acker- und Grünland sowie in geringem Umfang als Hofflächen und Gartenland.

Die Untersuchungsfläche beträgt insgesamt 0,96 ha.

### 1.7 Berücksichtigung der Fachziele des Natur- und Umweltschutzes im Bebauungsplan

Schutzgut	Fachziele / Planungsempfehlungen
Boden	Entsiegelung und Verringerung der bestehenden Versiegelungseffekte
Fläche	Entsiegelung und Verringerung der bestehenden Versiegelungseffekte
Wasser	Entsiegelung und Verringerung der bestehenden Versiegelungseffekte
Klima / Luft	Verbesserung der Durchlüftbarkeit und Vermeidung zusätzlicher Schadstoffbelastungen der Luft
Landschaftsbild/ Erholung	Schutz des Orts- / Landschaftsbildes durch: Angepasste Bebauung durch Festlegung der Gebäudehöhen, planerische Festlegung von Baugrenzen, Verwendung nicht blendender Materialien, Festsetzung besonderer Eingrünungsmaßnahmen
Arten / Biotope	Schutz, Pflege und Entwicklung vorhandener und neu zu schaffen der Lebensräume, vorrangiger Ausgleich für verbleibende Beeinträchtigungen im Plangebiet und der näheren Umgebung, Vermeidung des Eintritts von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen
Mensch	Schutz des Wohnumfeldes und der Erholungseignung
Kultur- und Sachgüter	Erhalt von schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmalen

## 2. Nullvariante, Alternativen und Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung

### 2.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Das bereits bestehende Planungsrecht für den Geltungsbereich bliebe unverändert

### 2.2 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Im Jahre 2008 erstellte die Gemeinde Gschwend ein Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR). Hier wurden die bestehenden Baulücken / Brachflächen, die innerörtlichen Potentialflächen, schlecht bzw. mindergenutzte Gebäude sowie Leerstände, etc. aufgenommen und dies in

## Umweltbericht

entsprechenden Karten und Plänen verzeichnet. Auch ein Brach- und Baulückenkataster wurde erstellt. Auch die Flst. 172/2 und 172/5 sind innerörtliche Potentialflächen die **vorrangig** bebaut werden sollten.

Für die Planungsflächen sind nahezu keine Straßenneubauten erforderlich; eine kurze Anbindung über die B 298 und die Badseestraße ist gegeben. Dies vermindert den Flächenverbrauch erheblich. Dadurch rückt auch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung von den angrenzenden Wohngebieten mit ihren Immissionen ab.

## 2.3 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Aufgrund der Ausgangssituation sind für alle Schutzgüter negative Auswirkungen zu erwarten.

Die Wirkfaktoren lassen sich sachlich und zeitlich unterteilen in: **baubedingte Wirkungen** hervorgerufen durch die Herstellung der Gebäude und Infrastrukturen mit entsprechenden Baustellenaktivitäten (vorübergehend), **anlagebedingte Wirkungen** durch die Errichtung der Gebäude und Infrastrukturanlagen (i. d. R. dauerhaft) sowie **betriebsbedingte Wirkungen**, die durch die Nutzung entstehen (i. d. R. dauerhaft).

### 2.3.1 baubedingte Wirkungen

Vorhabensbezogene Wirkfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigungen	Einwirkungsstärken auf die Schutzgüter					
	Mensch	Arten/ Biotope	Boden	Wasser	Klima Luft	Land- schaft
Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baumaterial, Baustraßen		00	00			
Abbau, Lagerung und Transport von Boden		00	00	00	0	
Bodenverdichtung durch Baumaschinen		00	00	00		
Schadstoffemissionen durch Baumaschinen, unsachgemäßen Umgang, Unfälle	00	00	00	00	00	
Lärm, Erschütterungen durch Maschinen	00	00				

### 2.3.2 anlagenbedingte Wirkungen

Vorhabensbezogene Wirkfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigungen	Einwirkungsstärken auf die Schutzgüter					
	Mensch	Arten Biotope	Boden	Wasser	Klima Luft	Land- schaft
Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen		000	000	000	00	

Flächeninanspruchnahme		000	000	000	00	
Zerschneidungseffekte		00				0

### 2.3.3 betriebsbedingte Wirkungen

Vorhabensbezogene Wirkfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigungen	Einwirkungsstärken auf die Schutzgüter					
	Mensch	Arten Biotope	Boden	Wasser	Klima Luft	Land- schaft
Betriebsbedingte Wirkfaktoren						
Schadstoffemissionen	00	00			00	
Lärm / Geruch	00	00			00	0

Grad der Einwirkung: Hoch: 000 / Mittel: 00 / Gering: 0

## 3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter (Realbestand)

In diesem Kapitel wird ein Gesamtüberblick über die Umweltsituation im Plangebiet gegeben. Es werden die Informationen zu den Umweltaspekten schutzgutbezogen entsprechend einer systematischen Gliederung hinsichtlich Bestand und Bewertung steckbriefartig dargestellt und beurteilt. Die Bewertungsstufen und verwendeten Datengrundlagen sind unter Kapitel 1.1 Methodik dargestellt. Hierzu siehe auch die Bestandsbilder im Anhang.

### 3.1 Fläche

**Bestand** Unter dem Schutzgut Fläche ist der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

**Bewertung** Die Flächen haben eine hohe Bedeutung für das Schutzgut da die Fläche bisher unversiegelt ist.

### 3.2 Boden

**Bestand** In allen Bohrungen (siehe Baugrundgutachten) lag bis zur Endteufe die Verwitterungsschicht des **Mittleren Keuper** vor. Die schwach bis stark schluffigen Sande waren überwiegend dicht gelagert. Bereichsweise waren den Sanden auch schwach sandige bis sandige Tone zwischen gelagert, die weiche bis steife Konsistenzen aufwiesen. Die vier im Labor untersuchten Proben der Sande hatten Schlämmkornanteile zwischen 6,4 % und 29,6 %. Sie sind gem. DIN 18 196 als SU - SU\* anzusprechen. Die Sande neigen bei Wasserzutritt zum Ausfließen. Die Sondierbohrungen mussten in der jeweiligen Endteufe aufgrund des hohen Bohrwiderstandeseingestellt werden. Dies deutet auf das Anstehen des nicht verwitterten Felsen hin. Aufschlüsse des Mittleren Keuper im Felsverbund liegen nicht vor.

**Bewertung** Er ist als gering bis sehr gering durchlässig einzustufen, daher eignet er sich nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser. Der Boden ist aufgrund seines hohen Anteils an Schluff empfindlich gegenüber Versiegelung und Bodenverdichtungen.

### 3.3 Wasser

#### 3.3.1 Teilschutzgüter Grundwasser und Oberflächengewässer

**Bestand** Im Planungsgebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Die Bedeutung des Schutzgutes Oberflächenwasser ist gering. Das Plangebiet liegt in der WSG Rotwiesen TB Ge Zone IIIB

**Bewertung** Wasser wurde in den Sondierbohrungen BS 3, BS 5, BS 6 und BS 8 in Tiefen von 1,87 m, 1,42 m, 1,79 m und 3,18 m u. GOK in den Sanden angetroffen. Im Verwitterungshorizont des mittleren Keuper sind keine durchgehenden gradierten Schichten wahrscheinlich. Vielmehr handelt es sich um eine Wechsellagerung aus Feinsanden und Tonen, die auch horizontal nicht aushaltend sind. Aufgrund der so vertikal und horizontal gegebenenfalls. Engräumig wechselnden Schichten aus Sanden und Tonen kann sich i.d.R. kein durchgehender Grundwasserhorizont ausbilden. Grundwasser ist als Schicht- bzw. Stauwasser ausgebildet, dass nur in den rolligen Bodenbereichen oberhalb von stauenden bindigen Böden anzutreffen ist. Sondierbohrungen sind zudem nicht verrohrte Kleinbohrungen, so dass aufgrund von instabilen Bohrlöchern die Wasserstandsmessung beeinträchtigt werden kann. Da keine näheren Unterlagen zu den Wasserverhältnissen, keine direkten Wasserstandsmessungen sowie Langzeitmessungen aus dem näheren Umfeld vorliegen, können keine genaueren Angaben zu den Grundwasserverhältnissen gemacht werden.

### 3.4. Klima / Luft

**Bestand** Das Plangebiet liegt am Rand zwischen freier Landschaft und dem Siedlungsbereich. Es ist gegen Süden relativ geschützt, den anderen Windrichtungen jedoch frei ausgesetzt. Spätfröste sind nicht zu erwarten. Klimawerte: Mittlere Niederschlagsmenge liegt bei ca. 1000 mm, die Jahresmitteltemperatur bei ca. 8 °C die mittlere Temperatur im Juli beträgt ca. 17 ° und im Januar ca. -1 °. Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand; aufgrund der Geländeneigung geringe Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion.

**Bewertung** Die Flächen haben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima /Luft.

### 3.5. Landschaftsbild / Erholung

#### 3.5.1 Teilschutzgut Landschaftsbild

- Bestand** Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Gschwend, teilweise umgeben von Gewerbe- und Wohnbauflächen. Westlich verläuft die B 298.
- Bewertung** Hinsichtlich des Teilschutzgutes Landschaftsbild ist das Gebiet insgesamt betrachtet von geringer Bedeutung.

#### 3.5.2 Teilschutzgut Erholung

- Bestand** siehe Text zu Landschaftsbild
- Bewertung** Hinsichtlich des Teilschutzgutes Erholung ist das Gebiet insgesamt betrachtet von geringer Bedeutung.

### 3.6 Arten / Biotope

- Bestand** Flora: Den größten Teil des Planungsgebiets nehmen intensiv genutzte Ackerflächen ein. Parallel zur B 298 verläuft ein Böschungstreifen mit einer kleinen Feldhecke im Anschluß an die bestehende Wohnbebauung. Im südlichen Teil liegt ein landwirtschaftlich genutztes Anwesen mit einer intensiv genutzten Wiese, Hofflächen und Gartenland. Das Planungsgebiet wurde einer Relevanzprüfung zum Artenschutz unterzogen.
- Bewertung** Vorbelastungen: Diese bestehen in der landwirtschaftlichen Bearbeitung und Nutzung. Störend wirken sich die Nutzung der Lagerflächen auf der Hofstelle sowie der Straßenverkehr der B 298 aus. Feldlerchen konnten aufgrund der nahen Bebauung nicht nachgewiesen werden (siehe Relevanzprüfung zum Artenschutz)

#### Biotope innerhalb des Untersuchungsbereiches (Realbestand):

- Bestand** Es handelt sich zu 80 % um Acker- und Grünlandflächen, Böschungflächen entlang der B 298 sowie Hof- und Lagerflächen mit einem Nutzgarten im Süden.

- Bewertung** Der Biotoptyp ist von geringer bis mittlerer Bedeutung

Umweltbericht

### 3.7 Mensch

**Bestand** Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Gschwend zwischen bestehender Gewerbe- und Wohngebietsnutzung sowie der B 298. Westlich liegen Gewerbeflächen, östlich schließt sich ein Wohngebiet an. Im Süden grenzt es an den bestehenden Ortsrand an.

**Bewertung** Im Moment wird das vorhandene östliche Wohngebiet durch die westlich gelegene gewerbliche Nutzung (Entfernung 130-150 m) nicht wesentlich belastet. Durch die geplante Nutzung ist mit einer Zunahme an Emissionen zu rechnen. Es wurde deshalb ein Lärmschutzgutachten erstellt.

### 3.8 Kultur- und Sachgüter

**Bestand** Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht betroffen. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

**Bewertung** Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet von geringer Bedeutung

### 3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter betrifft ein vernetztes Wirkungsgefüge.

### 3.10 Biologische Vielfalt

Zu den zu berücksichtigten Umweltbelangen gehört auch die biologische Vielfalt oder auch Biodiversität. Hierunter ist die Artenvielfalt, die genetische Vielfalt innerhalb der einzelnen Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme zu verstehen.

Der Strukturreichtum des Geltungsbereiches ist gering bis mittel.

## 4. Beschreibung und Bewertung der Wirkungen der Planung

Um die absehbare Wirkung durch die geplante Bebauung und Ihrer Erschließung im Bezug auf die unten aufgeführten Umweltgüter zu ermitteln, wurde eine ökologische Wirkungsanalyse auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und der Bewertung der Umweltsituation durchgeführt.

### 4.1 Fläche

**Wirkung** Von den 0,96 ha Bebauungsplanflächen werden 0,67 ha zusätzlich versiegelt.

**Bewertung** Die Versiegelung an zusätzlicher Fläche ist ein mittlerer bis hoher Eingriff. Ein Ausgleich wird auf Grundlage einer GRZ von 0,82 bilanziert.

Umweltbericht

#### 4.2 Boden

**Wirkung** Von den 0,96 ha Planungsflächen werden ca. 70 % völlig versiegelt. Die Bodenfunktionen (Filter und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Standort für natürliche Vegetation und Standort für Kulturpflanzen) gehen dabei vollständig verloren

**Bewertung** Die Versiegelung und der Verlust der Bodenfunktionen ist ein Eingriff, der ausgeglichen werden muss.

#### 4.3 Wasser

**Wirkung** Durch die Versiegelung und den damit einhergehenden Verlust der natürlichen Bodenfunktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird der Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers beschleunigt, die Grundwasserneubildungsrate wird verringert.

**Bewertung** Die Versiegelung und der Verlust der Boden-/Wasserfunktionen ist ein Eingriff, der ausgeglichen werden muss.

#### 4.4 Klima / Luft

**Wirkung** Durch die Versiegelung eines großen Teils der Acker- und Grünlandflächen mit Gebäuden und Verkehrsflächen verändert sich das Mikroklima im Bereich des Planungsgebietes. Aufgrund der zunehmenden Fahrzeugzahlen im Gebiet wird es zu einem erhöhten Ausstoß von Luftschadstoffen kommen

**Bewertung** Das Mikroklima innerhalb des Gebietes kann durch eine intensive Begrünung der nicht bebauten Flächen, Anpflanzung von Gehölzen, Fassaden- und Dachbegrünungen verbessert werden.

#### 4.5 Landschaftsbild / Erholung

**Wirkung** Aufgrund der Planung innerhalb des Geltungsbereiches gehen Acker- und Grünlandflächen verloren.

**Bewertung** Durch Eingrünung des neu entstehenden Siedlungsrandes durch Einzelbäume, Gehölze und eine zurückhaltende Farbgestaltung der Fassadenflächen soll der Eingriff in das Schutzgut Landschaft minimiert werden.

#### 4.6 Arten / Biotope

**Wirkung** Durch die Bebauung und Erschließung des geplanten SO und WA kommt es zu einer weitgehenden Versiegelung der im Planungsgebiet vorhandenen Ackerflächen. Damit geht die natürliche Eignung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere für diese Flächen verloren.

## Umweltbericht

**Bewertung** Der Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere kann nur sehr bedingt durch die Anlage von Einzelbäumen und Gehölzen am Rande des Planungsgebietes ausgeglichen werden. Es ist Ausgleich an anderer Stelle nötig.

## 4.7 Mensch

**Wirkung** Durch die Ausweisung von Sondergebietsflächen muss von einer Zunahme von Schallimmissionen, Abgasen, Staub und Gerüchen ausgegangen werden. Durch die geplante Nutzung ist mit einer Zunahme an Emissionen zu rechnen.

**Bewertung** Es wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt. Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Neubau des Verbrauchermarktes, solange die im Gutachten festgelegten Einschränkungen beachtet werden.

## 4.8 Kultur- und Sachgüter

**Wirkung** Kultur- und sonstige Sachgüter kommen im Planungsgebiet nicht vor.

**Bewertung** Die Planung hat insofern keine Auswirkungen auf diese Schutzgüter.

## 4.9 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Untersuchungsgebiet ist gering bis mittel einzustufen. Durch die Ein- und Durchgrünung kann nur ein geringer Ausgleich geschaffen werden. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Biodiversität sind als **gering bis mittel** zu betrachten.

## 4.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Folgende Tabelle bewertet zusammenfassend die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung und deren Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit	Bemerkung
Fläche	x	Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen durch hohen Versiegelungsgrad
Boden	x	Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen durch hohen Versiegelungsgrad
Wasser	x	Verschlechterung der Grundwasserneubildungsrate durch hohen Versiegelungsgrad
Luft/Klima	x	Verlust von Kalt- und Frischluftproduktionsflächen
Landschaftsbild / Erholung	o	Geringe Beeinträchtigung Verbesserung durch grünordnerische Maßnahmen

<b>Arten / Biotope</b>	<b>x</b>	Verlust der Arten- und Biotoptypenvielfalt
<b>Mensch</b>	<b>o</b>	Leichte Verschlechterung der Umweltsituation
<b>Kultur- / Sachgüter</b>	<b>o</b>	Keine vorhanden

x: Vorhaben hat voraussichtlich erhebliche negative Umweltauswirkungen zur Folge

o: Vorhaben hat voraussichtlich keine negative Umweltauswirkungen zur Folge

+: Vorhaben hat voraussichtlich positive Umweltauswirkungen zur Folge

## 5. Besonderer Artenschutz (europäischer Artenschutz nach § 44 BNatSchG)

Es wurde eine Relevanzprüfung zum Artenschutz durchgeführt.

## 6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.

Im Umweltbericht sind Maßnahmen zu formulieren, mit denen erhebliche Umweltauswirkungen vermindert oder miniert werden können. Nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, beziehungsweise so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).

Soweit sich die Eingriffe nicht vermeiden oder auf ein tolerierbares Maß reduzieren lassen, werden Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet notwendig. Nicht im Planungsgebiet ausgleichbare Eingriffe müssen durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

### 6.1 Grünordnerisches Konzept

Die vorgeschlagenen Maßnahmen dienen der grünordnerischen Gestaltung, der Gliederung des Gebietes, der Eingrünung des Plangebiets, der Einbindung des Plangebiets in den Umliegenden Landschaftsraum und der Verbesserung von stadt- und landschaftsökologischen Aspekten.

### 6.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Maßnahmen sind in Zusammenhang mit diesem Baugebiet mehrheitlich als Aufwertungsmaßnahmen zu verstehen. Sie zielen insbesondere auf die Verbesserung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotope/Arten und Landschaftsbild /Erholung ab. Gleichzeitig erfüllen sie jedoch auch gestalterische Anforderungen an den Freiraum.

#### 6.2.1 Maßnahme: Reduzierung des Oberflächenabflusses

Die Anlage von Brauchwasserzisternen wird empfohlen.

#### 6.2.2 Maßnahme: Eingrünung der Baulichkeiten

Die unbebauten Flächen sind, sofern Sie nicht der inneren Erschließung dienen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

### 6.2.3 Maßnahme: Umweltschonende Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum als diese. Bei der Verwendung von LED wird warmweiches Licht empfohlen. Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

*Die Maßnahmen mindern die Beeinträchtigungen für die menschliche Gesundheit und für nachtaktive Tierarten.*

### 6.2.4. Maßnahme: Pflanzung von Laubbäumen

### 6.2.5 Maßnahme: Pflanzung von Gehölzen innerhalb des Gebietes

### 6.2.6 Maßnahme: Gestaltung von Park- und Stellplätzen

Pro 8 Park- oder Stellplätze ist ein Laubbaum entsprechend der Artenverwendungsliste im Anhang zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 16-18. Die Baumscheibe ist zu begrünen, vor Überfahren zu schützen ein ausreichender durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen.

*Die Maßnahme dient der gestalterischen Gliederung des Gebietes und der Minimierung der Beeinträchtigung des Klimas.*

## 6.3 Übersicht Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Eine Übersicht über die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und ihre Wirkung auf die Schutzgüter gibt folgende Tabelle.

Maßnahme		Schutzgut						
Nr.	Bezeichnung	Bo	Wa	LK	La	AB	M	KS
1	Reduzierung Oberflächenabfluss		X	x		x		
2	Eingrünung der Baulichkeiten			X	X	x	x	
3	Altlastenuntersuchung /-sanierung	x	x					
4	Umweltschonende Beleuchtung					x	x	
5	Pflanzung von Laubbäumen			x	X	X	x	
6	Pflanzung von Gehölzen	x	x	x	X	X	x	

Bo: Boden, Wa: Wasser, La: Landschaftsbild/Erholung, LK Luft/Klima  
 AB: Arten/Biotope, M: Mensch, KS: Kultur-/Sachgüter  
 X: Hauptwirkung, x: Nebenwirkung

#### 6.4 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Aufgrund der hohen Versiegelung tritt nach Durchführung der Minimierungsmaßnahmen nur eine geringe Verbesserung der Umweltsituation gegenüber dem bestehenden Zustand ein.

#### 6.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher notwendig.

Schutzgut	Bemerkung
Fläche	Nachteilige Auswirkungen
Boden	nachteiligen Auswirkungen
Wasser	nachteiligen Auswirkungen
Luft/Klima	Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
Landschaftsbild	Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
Erholung	Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
Arten/Biotope	nachteiligen Auswirkungen
Mensch	Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
Kultur- / Sachgüter	Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen

### 7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 14 (1) BNatSchG gelten alle Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die die Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigen, als Eingriff.

Ein Eingriff liegt vor, wenn das Vorhaben mit der Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen verbunden ist.

Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen, unvermeidbare sind auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Die rechnerische Bilanzierung dient der Feststellung der Kompensationsnotwendigkeit.

#### 7.1 Bewertungsverfahren

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach den Empfehlungen de LUBW<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> LfU 2000, LfU2005; MUV 2006

## Umweltbericht

Aufbauend auf der verbal-argumentativen Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft vor und nach dem Eingriff (vgl. Kapitel 3 und 4 Beschreibung und Bewertung der Wirkungen der Planung) erfolgt nun eine Bewertung nach einem fünfstufigen Modell sowie die Ermittlung des Kompensationsumfanges bzw. Kompensationsüberschusses.

Die rechnerische Bilanzierung erfolgt über alle Wertstufen.

## 7.2. Bilanzierung Bebauungsplangebiet

Die Flächenanteile nach dem Bebauungsplanentwurf sind unter 1.5 Größe und Lage dargestellt.

Es folgt eine Bilanzierung der Schutzgüter nach NatSchG (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten/Biotope, Landschaftsbild/Erholung). Jedes Schutzgut wird dabei einzeln bilanziert und der Kompensationsbedarf bzw. hier der Überschuss ermittelt. Die Bilanzierung erfolgt nach dem Prinzip Wertstufenänderung mal Fläche. Abschließend erfolgt eine Zusammenstellende Übersicht.

### 7.2.1 Schutzgut Boden

Es wurde die Arbeitshilfe des UM BW angewendet. Als Datengrundlage dient die Bewertung der Biotoptypen. Aufgrund der bestehenden Bebauung werden keine Daten der Bodenschätzung verfügbar<sup>3</sup>. Bewertet werden die Bodenfunktionen nach BodSchG: Filter und Puffer für Schadstoffe (FP), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AW), natürliche Bodenfruchtbarkeit (NB). Die Wertstufen sind in nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Die Bewertung erfolgt zunächst disaggregiert, d. h. einzeln für jede Funktion, um funktionsbezogenen Ausgleichsmaßnahmen darauf abstimmen zu können. Die Darstellung geschieht aggregiert, d. h. als Mittelwert der drei bewerteten Bodenfunktionen. Die Verschiedenen Nomenklaturen werden nachfolgend in Beziehung gesetzt.

Tabelle: Aggregiert Form der Bewertung im Schutzgut Boden

Bewertungsstufen				
Bezeichnung der Stufe nach UM (1995)	Bezeichnung der Stufe nach UM (2006)	Bezeichnung der Stufe im Bewertungsmodell	Bedeutung für den Naturhaushalt	Erheblichkeit
5	5	5/ sehr hoch/ A	besondere	erheblich
4	4	4 / hoch / B		
3	3	3 / mittel / C	Allgemein	unerheblich
1,2	2	2 / gering / D	geringe	
0	0	0 / sehr gering/ E		

Versiegelte Flächen (z.B. Straßen, Gebäude) werden mit sehr gering gewertet. Teilversiegelte bzw. wasserdurchlässige Flächen oder Dachbegrünungen werden als vorbelastet gewertet. Die Grünflächen (Baumreihe sowie die Pflanzengebotsflächen) werden als unbelastet gewertet. In der Planung werden keine teilversiegelten Flächen berücksichtigt.

#### Bestand:

Teilfläche	Fläche	Wertstufen vor dem	Wertstufen nach dem	Öko-	Ökopunkte
------------	--------	--------------------	---------------------	------	-----------

<sup>3</sup> LGRB: Aufbereitung der Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALKI und ALB

## Umweltbericht

	in m <sup>2</sup>	Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	punkte pro m <sup>2</sup>	bezogen auf die Fläche
neu versiegelte Flächen	9.207	2-3-2(2,333)	0-0-0(0)	9,33	85.901
Summe	9.207				85.901

**Planung:**

Teilfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Öko- punkte pro m <sup>2</sup>	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
neu versiegelte Flächen	2. 833	2-3-3(2,666)	0-0-0(0)	10,66	30.199
Summe	2.833				30.199

**Es kommt zu einem Ausgleichsbedarf von 55.701 Ökopunkten für das Schutzgut Boden**

Gegenüber dem Bestand tritt eine Verschlechterung für die Bodenfunktionen Filter und Puffer für Schadstoffe (FP) und Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (AW) ein. Im Wesentlichen ist dies durch die hohe Versiegelung bedingt. Für die natürliche Bodenfruchtbarkeit verringert sich die Wertigkeit ebenfalls.

**Der Eingriff in das Schutzgut Boden führt zu einem zusätzlichen Kompensationsbedarf.****7.2.2 Wasser**

Hauptbewertungskriterium für das Schutzgut Grundwasser ist die Durchlässigkeit der anstehenden Gesteinsformation für die landschaftsplanerisch relevante Funktion Grundwasserdargebot und -neubildung.

Auf den überbauten und versiegelten Flächen ist die Grundwasserneubildung nicht mehr möglich.

Aufgrund des Versiegelungsgrades ist der Eingriff für das Schutzgut Grundwasser als mittel anzusehen. Analog zum Schutzgut Boden werden in der Planung keine teilversiegelten Flächen berücksichtigt.

**7.2.3 Klima / Luft**

**Der Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft führt zu keinem zusätzlichen Kompensationsbedarf.**

**7.2.4 Landschaftsbild / Erholung**

**Der Eingriff in das Schutzgut Landschaft / Erholung führt zu keinem zusätzlichen Kompensationsbedarf.**

**7.2.5 Biotope / Arten**

## Umweltbericht

Die Biotoptypen werden nach der Bewertungsregelung der ÖKVO (2010) durchgeführt.

Standart-modul	Code	Biotoptyp	Fläche BESTAND in m <sup>2</sup>	Fläche PLANUNG in m <sup>2</sup>	WP BESTAND	WP PLANUNG
6	37.10	Ackerflächen	7.462		44.772	
6	33.61	Grünland	357		2.142	
11	35.64	Böschungflächen/Verkehrsgrün	940		10.340	
17	41.10	Heckenflächen	36		612	
2	60.23	Hof- und Lagerflächen	455		910	
6	60.60	Gartenflächen	336		2.016	
1	60.10	Von Bauwerken best. Fläche SO GRZ 0,82		4.816		4.816
1	60.10	Von Bauwerken best. Fläche WA GRZ 0,4		982		982
1	60.21	Erschließungsflächen/Stellplätze		955		955
6	60.60	Private Grünflächen WA		1.473		8.838
6	60.60	Private Grünflächen SO		860		5.160
9	35.64	Böschungflächen/Verkehrsgrün Entlang Gaildorfer Str.		320		2880
14	41.10	Feldgehölz entl. Gaildorfer Str.		180		2.520
		<b>Summe</b>	<b>9.586</b>	<b>9.586</b>	<b>60.792</b>	<b>26.151</b>
5		Obstbäume StDU bis 40 cm WP 125x5	1 St.	.	625	
5		Laubbäume StDU bis 20 cm WP 95x5	.	13 St.		6.175
<b>Gesamt</b>			<b>9.662</b>	<b>9.662</b>	<b>61.417</b>	<b>32.326</b>
<b>Bilanz in Wertpunkte</b>					<b>- 29.091</b>	

Rechnerisch ergibt sich für die Fläche ein Defizit von 29.091 m<sup>2</sup> ÖP.

Der Eingriff in das Schutzgut Arten/Biotope führt zu zusätzlichen Kompensationsbedarf.

## 8. Geplante Maßnahme zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen eine Realisierung des Vorhabens in der Gesamtbilanz mit erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und geringen für das Landschaftsbild.

Auf diesem Grund sind folgende Überwachungsschwerpunkte zu sehen:

- I Einhaltung des Bau- und Planungsrechten
- I Überwachung des Versiegelungsgrades der Bau- und Verkehrsflächen
- I Überwachung der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- I Überwachung der Pflanzgebote und Maßnahmenflächen (Fertigstellungs- und Entwicklungskontrolle, Pflegemaßnahmen)
- I Überwachung der der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Fertigstellungs- und Entwicklungskontrolle, Pflegemaßnahmen)

**Die Ausführung der Maßnahmen wird von der Gemeinde Gschwend erstmalig zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Gebäuden und erneut nach drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.**

Gegebenenfalls ist von der Gemeinde Gschwend zu klären, ob geeignete Maßnahmen zu Abhilfe getroffen werden müssen.

## 9. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Im Jahre 2008 erstellte die Gemeinde Gschwend ein Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR). Hier wurden die bestehenden Baulücken / Brachflächen, die innerörtlichen Potentialflächen, schlecht bzw. mindergenutzte Gebäude sowie Leerstände, etc. aufgenommen und dies in entsprechenden Karten und Plänen verzeichnet. Auch ein Brach- und Baulückenkataster wurde erstellt. Auch die Flst. 173/7, 172/2 und 172/5 sind innerörtliche Potentialflächen. Derzeit sind diese durch Ackerflächen und Grünland geprägt. Für den Bereich besteht durch die Eigentümer Interesse an einer Bebauung. Diese soll allerdings privat erfolgen. Die Fläche beläuft sich auf ca. 0,96 ha. Auf Grundlage des o.g. Entwicklungsprogramms ist der Neubau eines modernen und kundenfreundlichen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche bis 1.100 m<sup>2</sup> sowie in geringem Umfang Wohnbebauung geplant, die an die bestehende Bebauung zum Ortskern hin anschließt.

Die Gemeinde Gschwend ist an der Ansiedlung im Interesse der Stärkung der Gemeinde hinsichtlich Arbeitsplätze und der örtlichen Wirtschaftsstruktur sehr interessiert.

Für die Erweiterungsflächen sind nahezu keine Straßenneubauten erforderlich und es besteht eine verkehrsgünstige Anbindung an die B 298.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes macht die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Der Umweltbericht untersucht und bewertet die Umweltauswirkungen des Vorhabens. Durch das Vorhaben kommt es, bedingt durch die Versiegelung zu Eingriffen in die Schutzgüter. Es ist eine Verschlechterung der Umweltsituation durch die Beeinträchtigungen besonders der Schutzgüter Boden/Wasser und dem Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche sowie eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu prognostizieren. auf dem Planungsgebiet versickert Im Planungsgebiet stehen nur in geringem Umfang Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Nach der Eingriffs- Ausgleichbilanz können die Eingriffe vor Ort deshalb nicht ausgeglichen werden.

**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:**

- I Begrünung des Gebietes mit Einzel-Bäumen und Heckenstreifen
- I Umweltschonende Beleuchtung

**Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:**

Es sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle durchzuführen. Diese sind mit der Gemeinde Gschwend und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.  
Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ergeben sich aus dem Umweltbericht.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme Schutzgut Boden/Wasser	55.701 ÖP
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme Schutzgut Arten/Biotope	<u>29.091 ÖP</u>
	^ 84.792 ÖP

Die notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen werden über eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit dem LRA geregelt.

## 10. Zuordnung von Flächen und /oder Maßnahmen zu Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

### 10.1 Lage der Ausgleichsflächen

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden zwei Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung zugeordnet.

#### Ausgleichsfläche 1

Diese Ausgleichsfläche befindet sich auf dem Flst. Nr. 265/1 (Teilfläche) der Gemarkung Gschwend nördlich der L 1080 nach Frickenhofen



Lageplan Gesamtfläche Flst. Nr. 265/1 = 6.708 m<sup>2</sup>

Anteil Ausgleichflächen / - maßnahmen mit 5.500 m<sup>2</sup>

Geplant ist die Umwandlung einer Intensivwiese zu einer Streuobstwiese in extensiver Nutzung auf einer Teilfläche des Flst. Nr. 265/1 mit Obstbaum-Hochstämmen gebietsheimischer Sorten im Raster 10m x 10m.

Pflegemaßnahmen:

Ansaat von Blühstreifen mit autochthonem Saatgut zwischen Baumreihen

Anlage von Gehölzsaumstreifen mit Altgrasbestand, Staffelung der Mahd alle 1-3 Jahre

Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Zeitliche Staffelung der Mäharbeiten (Juni/September).

Das Mähgut ist abzufahren.

Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden.

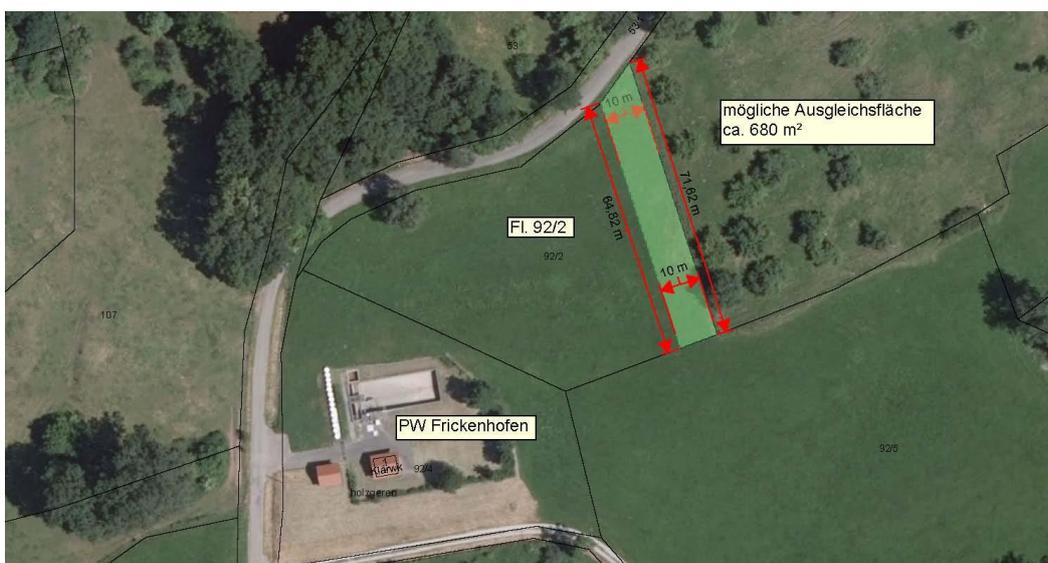
Die o.g. Ausgleichsfläche, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet wird, ist im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten

### Arten und Lebensräume

Standart-modul	Code	Biotoptyp	Fläche BESTAND in m <sup>2</sup>	Fläche PLANUNG in m <sup>2</sup>	WP BESTAND	WP PLANUNG
8	33.61	Intensivwiese als Dauergrünland	5.500		44.000	
23	33.41/45.40b	Extensivgrünland mit Streuobstbestand		5.500		126.500
<b>Gesamt</b>			<b>5.500</b>	<b>5.500</b>	<b>44.000</b>	<b>126.500</b>
<b>Bilanz in Wertpunkte</b>					<b>+ 82.500</b>	

### Ausgleichsfläche 2

Diese Ausgleichsfläche befindet sich südlich des Ortsteils Frickenhofen oberhalb der Kläranlage auf dem Flst. 92/2 (Teilfläche) der Gemarkung Frickenhofen.



Anteil Ausgleichflächen / - maßnahmen mit 680 m<sup>2</sup>

## Umweltbericht

Geplant ist die Umwandlung einer Teilfläche einer Fettwiese zu einer Streuobstwiese, im Anschluss an eine bereits bestehende Streuobstwiese östlich davon, in extensiver Nutzung auf einer Teilfläche des Flst. Nr. 92/2 mit Obstbaum-Hochstämmen gebietsheimischer Sorten.

## Pflegetmaßnahmen:

Ansaat von Blühstreifen mit autochthonem Saatgut zwischen Baumreihen

Anlage von Gehölzsaumstreifen mit Altgrasbestand, Staffelung der Mahd alle 1-3 Jahre

Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Zeitliche Staffelung der Mäharbeiten (Juni/September).

Das Mähgut ist abzufahren.

Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden.

Die o.g. Ausgleichsfläche, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet wird, ist im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten

## Arten und Lebensräume

Standart-modul	Code	Biotoptyp	Fläche BESTAND in m <sup>2</sup>	Fläche PLANUNG in m <sup>2</sup>	WP BESTAND	WP PLANUNG
13	33.41	Fettwiese	680		8.840	
17	33.41/45.40b	Extensivgrünland mit Streuobstbestand		680		11.560
<b>Gesamt</b>			<b>680</b>	<b>680</b>	<b>8.840</b>	<b>11.560</b>
<b>Bilanz in Wertpunkte</b>					<b>+ 2.720</b>	

**Es kommt zu einem Überschuss der beiden Ausgleichsflächen von 85.220 Ökopunkten.**

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen Ökopunkte

Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume - 29.091

Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden - 55.701

Aufwertung durch die Maßnahmen für Arten und Lebensräume auf dem  
Flst. Nr. 265/1 und 92/2 + 85.220

Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung + 428

Der Überschuss von 428 ÖP wird dem Ökokonto der Gemeinde Gschwend zugeschrieben.

Sollten sich die Flächen der beiden externen Kompensationsmaßnahmen (Flst. Nr. 265/1 und 92/2) nicht im Eigentum der Gemeinde Gschwend befinden, wäre der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit den jeweiligen Grundstückseigentümern, der Gemeinde Gschwend und der Unteren Naturschutzbehörde sowie eine grundbuchrechtliche Sicherung erforderlich.

## 11. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan

### 11.1 Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

#### Allgemein:

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind gemäß DIN 18919 und 18920 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Grenzabstände gem. Nachbarrecht BW sind einzuhalten.

Nadelgehölze sind nicht zulässig

Alle unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten

Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Obstbäume sowie Sträucher und Bodendecker lt. Artenliste zu pflanzen.

### 11.2 Pflanzgebote

#### Pflanzung von Laubbäumen (pfg1)

An den im Plan dargestellten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können dabei von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung bis zu 3 m abweichen.

Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm großkronig, 3 x verpflanzt mit Ballen; STU 16-18.

Hochstamm kleinkronig, 3 x verpflanzt mit Ballen; STU 16-18.

Die Baumstandorte sind, sofern sie innerhalb befestigter Flächen liegen, mit einer Grünfläche /Baumscheibe von mindestens 5 qm auszustatten, ein ausreichender durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen.

#### Pflanzung von Heistern, Sträuchern, Bodendeckern und Hecken(pfg2) / (pfg3) / (pfg4)

Flächen mit Pflanzgeboten pfg2 / pfg3 / pfg4 sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen (pfg2) / (pfg3) / (pfg4) sind Heister / Sträucher /Bodendeckern / Hecken gem. Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzenauswahl ist auf Arten der Pflanzenliste im Anhang begrenzt. Im Bereich der Fläche (pfg4) ist eine Sichtschutzhecke zum Kreisverkehr mit einer Mindesthöhe von 1,0 m zu pflanzen und zu unterhalten. Flächen des pfg 3 im Bereich der Badseestraße dürfen die Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

#### Ansaaten

Ansaaten für Flächen ohne Pflanzgebot sind mit heimischem Saatgut auszuführen und zu unterhalten.

### 11.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

#### **Rückhaltung von Oberflächenwasser**

Die Anlage von Brauchwasserzisternen wird empfohlen.

#### **Umweltschonende Beleuchtung**

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum als diese. Bei der Verwendung von LED wird warmweiches Licht empfohlen. Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

#### **Gestaltung von Park- und Stellplätzen**

Pro 8 Park- oder Stellplätze ist ein Laubbaum entsprechend der Artenverwendungsliste im Anhang zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 16-18. Die Baumscheibe ist zu begrünen, vor Überfahren zu schützen ein ausreichender durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen.

Die Maßnahme dient der gestalterischen Gliederung des Gebietes und der Minimierung der Beeinträchtigung des Klimas.

## 12. Baurechtliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan (§ 74 LBO)

### 12.1 Gestaltung der unbebauten und der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen sind, sofern Sie nicht der inneren Erschließung dienen, von Versiegelung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Pro 8 Park- oder Stellplätze ist ein Laubbaum entsprechend der Artenverwendungsliste im Anhang zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 16-18. Die Baumscheibe ist zu begrünen, vor Überfahren zu schützen ein ausreichender durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen.

## 13. Vorschläge für Hinweise

#### **Bodenschutz / Grundwasser**

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) insbesondere § 4 sind einzuhalten

- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasser-Freilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Umweltbericht

- Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

- Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der behördlichen Zustimmung.

#### **Altlasten / Bodenbelastungen**

Bei Baumaßnahmen festgestellt Altlasten sind der Genehmigungsbehörde anzuzeigen und entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen zu sanieren, zu sichern bzw. zu entsorgen. Die entsprechenden Nachweise sind der zuständigen Behörde Vorzulegen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

#### **Denkmalschutz / Bodenfunde**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Bauern, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit einer Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 20 DschG wird hingewiesen.

#### **Energiegewinnung**

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme grundsätzlich erwünscht.

## **14. Literatur und Quellen**

- I GALK (2006): Straßenbaumliste, Ständige Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag – Arbeitskreis Straßenbäume, Quelle: [http://www.galk.de/arbeitskreise/ak\\_stadtbaeume/akstb\\_strbaumlist.htm](http://www.galk.de/arbeitskreise/ak_stadtbaeume/akstb_strbaumlist.htm), Stand: März 2008
- I Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB), <http://lgrb.uni-freiburg.de/>: Geologische Übersichtskarte Baden-Württemberg GÜK 300
- I Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB), <http://lgrb.uni-freiburg.de/>: Hydrogeologische Übersichtskarte Baden-Württemberg HÜK 350 Stand: 22.08.09
- I Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB), <http://lgrb.uni-freiburg.de/>: Hydrogeologische Übersichtskarte Baden-Württemberg HÜK 305 Stand: 22.08.09
- I Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1.Auflage 2002
- I LfU 2000: Die naturschutzrechtliche Eingriffregelung in der Bauleitplanung (Arbeitshilfe für die Naturschutzbeauftragten). Fachdienst Naturschutz, Eingriffregelung Heft 3
- I LfU 2005: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffregelung
- I LfU 2005: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen

Umweltbericht

- I LUBW: Klimaatlas Baden-Württemberg, [http:// www.lubw.baden-wuerttemberg.de](http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de), Stand. 22.08.09
- I Ministerium für Umwelt Baden-Württemberg: Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme, Heft 10
- I Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg 2006: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe
- I Umweltministerium Baden-Württemberg 1995: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Heft 31

## 15. Anhang

### 15.1 Artenverwendungsliste

#### Hochstämme großkronig zu pfg 1

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Carpinus betulus	Hainbuche

Heimische Obstbäume in Sorten  
Mindestanforderung bei Pflanzung:  
Hochstamm 3xv. m.B StU 16-18

#### Hochstämme kleinkronig zu pfg 1

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus carnea	rotbl. Roßkastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Pyrus in Sorten	Wildbirne
Malus sylvestris	Wildapfel

Mindestanforderung bei Pflanzung:  
Hochstamm 3xv. m.B StU 16-18

#### Obstbäume – Hochstämme

Es dürfen nur gebietsheimische Sorten verwendet werden.  
Pflanzweite 10x10 m.  
Mindestanforderung bei Pflanzung:  
Hochstamm 2xv. StU 10-12

#### Sträucher zu pfg 2

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Umweltbericht

Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Mindestanforderung bei Pflanzung: verpflanzte Sträucher, mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe 60-100 cm

**Bodendeckende Gehölze pfg 3**

Symphoricarpos chen. „Hancock“	Schneebeere
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Stephanandra incisa „crispa“	Niedrige Kranzspiere
Ribes alpinum „Schmidt“	Alpenjohannisbeere
Deutzia gracilis	zierliche Deutzie

Wildrosen in Sorten  
Mindestanforderung bei Pflanzung: mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe 20-40 cm

**Sichtschutzhecke pfg 4**

Carpinus betulus	Hainbuche
------------------	-----------

Heister 2xv. m.B. 100-125, 3 St./lfm.

**Ansaaten**

Ansaaten sind mit artenreichem autochthonem Saatgut herzustellen.  
Ein Nachweis über die Herkunft ist zu führen.

**Kletterpflanzen**

Gemeiner Efeu	Hedera helix
Herbst-Waldrebe	Clematis paniculata
Hopfen	Humulus lupulus
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Knöterich	Polygonum aubertii
Waldrebe	Clematis vitalba
Wilder Wein	Parthenocissus tr. Veitchii
Wilder Wein	Parthenocissus quing. Engelmannii

Mindestanforderung bei Pflanzung:  
Höhe 60-100 cm im Co.  
Pflanzlochgröße in befest. Flächen mind. 40x40x100 cm.