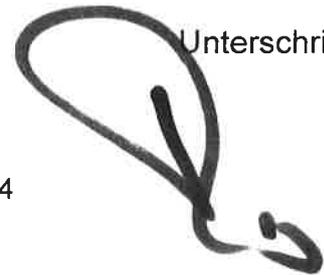


Datum: 06.07.2018
 Amt: 60 - Ortsbauamt
 Verantwortlich: Hollatz, Angelika
 Aktenzeichen: 621.31
 Vorgang: GVV (ö) 19.03.2018, Vorlage GVV/2018/004

Unterschrift


Beratungsgegenstand

- 4. Änderung der 1.Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des
 Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach an der Fils**
 - Behandlung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen
 - Billigung des Planentwurfes

Verbandsversammlung des öffentlich **beschließend**
Gemeindeverwaltungsverbandes

Anlagen:

Zusammenstellung vom 12.07.2018 über die zum Vorentwurf eingegangenen
 Stellungnahmen
 Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 08.02.2018/12.07.2018
 Entwurf der Begründung in der Fassung vom 08.02.2018/12.07.2018 mit Umweltbericht vom
 11.07.2018
 Habitatpotenzialanalyse, Biologe Peter Endl vom 07.02.2018

Finanzielle Auswirkungen Ja Nein

Ergebnishaushalt
 Teilhaushalt: Produktgruppe:

Investitionsmaßnahme
 Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl			
	Gesamt			

Einnahmen in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		
	üpl / apl		
	Gesamt		

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden vorgetragene Stellungnahmen entsprechend den beiliegenden Stellungnahmen der Verwaltung und Planer berücksichtigt.
2. Den übrigen vorgetragenen Stellungnahmen wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nicht entsprochen.
3. Der Entwurf der 4. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach an der Fils in der Fassung vom 08.02.2018/12.07.2018 wird mit Begründung in der Fassung vom 08.02.2018/12.07.2018 und Umweltbericht gebilligt.
4. Der Entwurf der 4. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach an der Fils, wird mit Begründung, Anlagen und Umweltbericht nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sachdarstellung:

Anlässlich der geplanten Erweiterung der Firma Nagel hat die Verbandsversammlung des GVV Reichenbach an der Fils in öffentlicher Sitzung am 19.03.2018 beschlossen den gemeinsamen Flächennutzungsplan zu ändern und den Vorentwurf der Planänderung gebilligt. Die bislang im Flächennutzungsplan ausgewiesene landwirtschaftliche Fläche östlich des Betriebsgeländes der Fa. Nagel soll in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt werden.

In der Zeit vom 09.04.2018 bis 18.05.2018 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Planauslegung durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Alle während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung und Planer der Beschlussvorlage beigefügt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sind aus planerischer Sicht keine Planänderungen erforderlich. Es wird lediglich die nachrichtliche Darstellung der HQ100- und HQextrem-Überschwemmungslinien im Plan empfohlen.

Viele der eingegangenen Stellungnahmen betreffen Details, die im Zuge des durch die Gemeinde Reichenbach durchgeführten Bebauungsplanes behandelt werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Zwischenzeit auch ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Dieser ist auch Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und externen Ausgleichsmaßnahmen ist ein vollständiger naturschutzrechtlicher Ausgleich möglich. Die Festlegung dieser Maßnahmen ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange ist auch noch eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Die notwendigen Untersuchungen hierzu laufen bereits, dauern jedoch jahreszeitlich bedingt nach Aussage des Biologen noch bis September dieses Jahres an. Bis zum Feststellungsbeschluss wird mit Ergebnissen gerechnet.

Vorläufig kann davon ausgegangen werden, dass mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen dann nicht zu rechnen ist, wenn nicht in das Begleitgehölz der Fils eingegriffen wird und ein Abstand zum Gehölz gehalten wird. Ein entsprechender Abstand ist vorgesehen. Daher kann ein Eingriff in das Gehölz vermieden werden.

Mit dem gebilligten Planentwurf der Flächennutzungsplanänderung kann die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung und Planer

Beschluss



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTART
 ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Ingenieurbüro Melber & Metzger
 Schlesierstraße 84
 72622 Nürtingen

Versand nur per E-Mail an:
 r.metzger@melber-metzger.de

Stuttgart 15.05.2018
 Name Anna Stephan
 Durchwahl 0711 904-12131
 Aktenzeichen 21-2434.2 / ES Nürtingen
 (Bitte bei Antwort angeben)

4. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans GVV Reichenbach a. d. Fils, Planbereich "Heinrich-Otto-Straße - Erweiterung Ost" (Parallelverfahren) Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
 Ihr Schreiben vom 22.03.2018, Ihr Zeichen: 17218/001

Sehr geehrter Herr Metzger,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilungen 4 (Straßenwesen und Verkehr), 5 (Umwelt) und 8 (Landesamt für Denkmalpflege) zu vorbezeichneter Planung folgendermaßen Stellung:

Raumordnung

Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Straßenwesen und Verkehr

Das Plangebiet liegt an der freien Strecke der B 10. Gemäß § 9 FStrG sind im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße, keinerlei bauliche Anlagen zulässig (Anbauverbot). Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, usw. Bei Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden können. Leuchtende, blinkende oder auf andere Art ablenkende Werbung, die von der Bundesstraße aus zu sehen ist, ist unzulässig.

Kenntnisnahme

Der Abstand zwischen B10 und Planungsbereich beträgt ca. 35-45m.
 Die Vorgaben zum Anbauverbot können daher eingehalten werden.

Vorgaben zu Werbeanlagen sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung, jedoch im parallelen Bebauungsplanverfahren vorgesehen.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden.</p> <p>Luftrechtliche Belange sind nicht betroffen, sofern die in dem Dokument „Gemeinde Reichenbach an der Fils, Bebauungsplan „Heinrich-Otto-Straße – Erweiterung Ost“, Umweltbericht (Vorstufe), S. 2, Abb.2: ursprüngliche Planung, Stand 17.10.2017 (BÜRO MELBER & METZGER)“ ersichtlichen Vorgaben bez. Gebäudehöhen eingehalten werden.</p> <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Zweschper, Tel. 0711 904-14210, Yvonne.Zweschper@rps.bwl.de.</p> <p>Umwelt Wasser/Boden:</p> <p>Gemäß §38 WHG in Verb. mit § 29 WG ist ein mindestens 10 m breiter Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante zu beachten. Der Gewässerrandstreifen dient ausschließlich ökologischen Zwecken. Wir bitten den Gewässerrandstreifen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB in den Plänen einzutragen und auszuweisen.</p> <p>Für Rückfragen steht Ihnen Herr Richard Zweig, Referat 53.1, ☎ 0711/904-15307, ✉ richard.zweig@rps.bwl.de zur Verfügung.</p> <p>Naturschutz:</p> <p>Naturschutzgebiete sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind von dem Vorhaben nicht betroffen.</p> <p>Der GVV Reichenbach an der Fils hat im Beteiligungsformblatt des Regierungspräsidiums Stuttgart nicht angekreuzt, ob Ausnahmen/Befreiungen im Artenschutz erforderlich seien.</p>	<p>Kenntnisnahe</p> <p>Festlegungen zur Anordnung und zur Höhe von Gebäuden sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung sondern des parallelen Bebauungsplanes. Eine über die in der Vorplanung vorgesehenen Gebäudehöhen hinausgehende Höhenentwicklung ist jedoch nicht vorgesehen.</p> <p>Die Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt die Belange des Gewässerschutzes dadurch, dass die Gewerbliche Baufläche nicht bis zum Begleitgrün der Fils ausgewiesen wird sondern noch ein Pufferstreifen verbleibt, der die Funktion des Gewässerrandstreifens übernehmen kann. Die Berücksichtigung und Darstellung des Gewässerrandstreifens im Detail ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen für die SaP laufen bereits, dauern jedoch jahreszeitlich bedingt nach Aussage des Biologen noch bis September dieses Jahres an. Bis zum Feststellungsbeschluss wird mit Ergebnissen gerechnet. Vorläufig kann davon ausgegangen werden, dass mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen dann nicht zu rechnen ist, wenn nicht in das Begleitgehölz der Fils eingegriffen wird und ein Abstand zum Gehölz gehalten wird. Ein entsprechender Abstand ist vorgesehen. Daher kann ein Eingriff in das Gehölz vermieden werden.</p>	

Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung und Planer

Beschluss



Verband Region Stuttgart • Kronenstraße 25 • 70174 Stuttgart

Melber & Metzger
Schlesierstraße 84
72622 Nürtingen

Stuttgart, den 17. Mai 2018
Ansprechpartner/in: Frau Jahnz
Telefon: +49 (0)711 22759- 41
E-Mail: planung@region-stuttgart.org
Aktenzeichen: 45.10/2018/jz
180517_4aend_FNP_Stn_ePA

Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf „**Heinrich-Otto-Straße – Erweiterung Ost**“ mit der **4. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes** des Gemeindeverwaltungsverbands **Reichenbach an der Fils**, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Metzger,

vielen Dank für die Beteiligung an den oben genannten Planverfahren.
Der Planungsausschuss des Verbandes Region Stuttgart hat in seiner letzten Sitzung am 16. Mai 2018 folgende Stellungnahme beschlossen:
Der Planung stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Durchgängigkeit und Qualität des Radweges (Route der Industriekultur) durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden sollte.

Dem Beschluss ging folgender Sachvortrag voraus:
in ortsansässiger Logistikbetrieb möchte am bisherigen Standort nach Osten hin erweitern, da die Kapazitäten vor Ort nicht ausreichend sind. Die Waren werden derzeit in verschiedenen Außenlagern deponiert. Um die internen Betriebsabläufe zu optimieren und Verkehrswege zu minimieren soll mit der Erweiterung ein zentrales Lager am Standort eingerichtet sowie der Konfektionierbereich vergrößert werden.
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Reichenbach a.d.F. ist dieser Bereich als landwirtschaftlich Fläche dargestellt. Der FNP soll daher geändert werden.
Die Festsetzungen des Bebauungsplans schließen Einzelhandelsnutzungen aus.

Regionalplanerische Wertung:
Freiraumbezogene regionalplanerische Belange sind durch die Planung nicht betroffen. Einzelhandelsnutzungen sind nicht zulässig, insofern sind keine einzelhandelsbezogenen regionalplanerischen Ziele betroffen.
Der Planung stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

Kronenstraße 25
70174 Stuttgart

Hauptbahnhof (8 Min.)

Telefon +49 (0)711 22759-0
Telefax +49 (0)711 22759-70

E-Mail/Internet:
info@region-stuttgart.org
www.region-stuttgart.org

Verbandsvorsitzender:
Thomas S. Bopp

Regionaldirektorin:
Dr. Nicola Schelling

IBAN:
DE28 6005 0101 0002 1997 06
BIC/S.W.I.F.T-Code:
SOLA DE 3300

Bankverbindung:
Baden-Württembergische Bank

Kenntnisnahme

Der Radweg verläuft entlang der K1206 und kann erhalten werden. Details zum Verlauf des Radweges sind Gegenstand des Bebauungsplanes.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>Der Planbereich tangiert eine wichtige Themenroute des Landschaftsparks (Route der Industriekultur). Die Durchgängigkeit und Qualität dieses Weges sollte durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich nach den Angaben des Klimaatlas der Region Stuttgart der Planbereich in einer Kaltluftproduktions- und Kaltluftsamelfläche befindet. Das Filstal ist eine Luftleitbahn mit einem Berg-/Tal-Windsystem. Entsprechende Daten können zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Wir bitten Sie, uns weiterhin an den Verfahren zu beteiligen. Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Barbara Jahnz</p>	<p>Der Umweltbericht berücksichtigt die Angaben des Klimaatlas und bewertet den Eingriff in das Schutzgut Klima als nicht erheblich.</p>	

Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung und Planer

Beschluss

Landkreis
Esslingen

EINGEGANGEN AM 29. MAI 2018

Landratsamt
Esslingen

Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.

Ingenieurbüro Melber & Metzger
Herr Rainer Metzger
Schlesierstr. 84
72622 NürtingenDienstgebäude:
Pulverwiesen 11
73726 Esslingen am NeckarTelefon: 0711 3902-0
Telefax: 0711 3902-1030Internet:
www.landkreis-esslingen.deZentrale E-Mail-Adresse:
LRA@LRA-ES.de

Unsere Zeichen

Bitte bei Antwort angeben
411-612.21Sachbearbeitung
Herr KochTelefon 0711 3902-42414
Telefax 0711 3902-52414
koch.juergen@LRA-ES.deDatum
24.05.2018**Flächennutzungsplan des GVV Reichenbach****4. Änderung der 1. Fortschreibung****im Planbereich "Heinrich-Otto-Straße - Erweiterung Ost" in Reichenbach**

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Schreiben vom 22.03.2018

Sehr geehrter Herr Metzger,

zu dem parallel laufenden Bebauungsplanverfahren hat das Landratsamt am 17.04.2018 eine Stellungnahme abgegeben.

Von Seiten der **Naturschutzbehörde**, des **Landwirtschaftsamtes**, der **Verkehrsbehörde**, des **Straßenbauamtes** und der **unteren Baurechtsbehörde** wird voll inhaltlich auf diese Stellungnahme verwiesen (siehe Anlage).

Im Übrigen nimmt das Landratsamt zu der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ergänzend wie folgt Stellung:

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Sachbearbeiter: Herr Heemeier, Telefon 0711/3902-42480

1. Oberirdische Gewässer

Es werden keine Bedenken gegen die geplante Neuausweisung vorgebracht. In den gesetzlich festgeschriebenen 10 m breiten Gewässerrandstreifen wird durch die Planung nicht eingegriffen. Jedoch sollte die Ausbreitungslinie des Extrem-Hochwassers nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und in der Zeichenerklärung benannt werden. Dieser Bereich gilt gemäß § 78 b Wasserhaushaltsgesetz als Hochwasserrisikogebiet mit entsprechenden Vorgaben.

Siehe hierzu Seite 11 bis 16 dieser Zusammenstellung.

Die HQextrem-Ausbreitungslinie kann nachrichtlich dargestellt werden.

Allgemeine Sprechzeiten:

Montag - Freitag 8:00 - 12:00 Uhr
Montag - Mittwoch 13:30 - 15:00 Uhr
Donnerstag 13:30 - 18:00 Uhr

Kfz-Zulassung zusätzlich

Montag - Mittwoch 7:30 - 15:00 Uhr
Donnerstag 7:30 - 18:00 Uhr
Freitag 7:30 - 12:00 UhrKreissparkasse Esslingen-Nürtingen
BLZ: 611 500 20 Girokonto: 900 021
IBAN: DE26 6115 0020 0000 9000 21
BIC/SWIFT: ESSLDE66XXX
Gläubiger-ID: DE12ZZ00000093649
Steuer-Nr.: 59316/00230
UST-ID: DE 145 340 165S-Bahn S 1
Haltestelle Esslingen Bahnhof
Bus 104 und 113
Haltestelle Schillerplatz

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>2. <u>Vorsorgender Bodenschutz</u> Im Bereich der Fläche befindet sich Boden, welcher in der Gesamtbewertung gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ der LUBW von „mittel“ bis hoch“ eingestuft wird. Bei einer zukünftigen gewerblichen Nutzung ist mit einem hohen Versiegelungsgrad zu rechnen, was einen vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (u. a. Bodenfruchtbarkeit, Schadstofffilter bzw. -puffer) nach sich zieht. Im weiteren Verfahren – insbesondere in der Bebauungsplanung – sind Festsetzungen zu treffen, die den Eingriff in das Schutzgut Boden minimieren. Darüber hinaus wird erwartet, dass die Leistungsfähigkeit der Böden sachgerecht bewertet und die Eingriffe möglichst schutzgutbezogen kompensiert werden.</p> <p>3. <u>Bodenschutz- und Altlastenkataster</u> Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans befindet sich ein Altstandort und eine Altablagerung. Auf die Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren wird verwiesen.</p> <p>II. <u>Gewerbeaufsichtsamt</u> Sachbearbeiter: Herr Jungreitmeier, Telefon 0711/3902-41411</p> <p>Im Zuge eines Parallelverfahrens sollen mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur östlichen Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nördlich der Heinrich-Otto-Straße geschaffen werden. Hierzu wird das bislang als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Plangebiet in eine gewerbliche Baufläche überführt.</p> <p>In nördlicher Richtung befindet sich in einem Abstand von ca. 80 - 90 m der Siedlungsrand von Hochdorf, der durch eine Bahnlinie und die Fils vom Plangebiet getrennt wird. Die immissionsschutzrechtliche Gebietsverträglichkeit ist Gegenstand des gleichnamigen Bebauungsplanverfahrens, zu dem wir am 17.04.2018 bereits Stellung genommen haben.</p> <p>Bei der gegebenen Sachlage bestehen keine Bedenken gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>III. <u>Kreisbrandmeisterstelle</u> Sachbearbeiter: Herr Linn, Telefon 0711/3902-42124</p> <p>1. <u>Löschwasserversorgung</u> Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.</p> <p>Der Abstand der Hydranten untereinander sollte nicht mehr als 80 m (tatsächliche Laufweglänge) betragen.</p> <p>Hydranten auf Betriebsgeländen müssen als Überflurhydranten ausgeführt werden und an einer Ringleitung angeschlossen sein.</p> <p>Der nächstgelegene leistungsfähige Hydrant sollte in einer Laufweglänge von maximal 50 m erreicht werden können.</p>	<p>Eingriffsminimierende Festsetzungen sind Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Bewertung des Bodens erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan. Der Umweltbericht ist auch Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Dies ist bekannt. Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Es handelt sich um den Siedlungsrand von Reichenbach.</p> <p>Dies ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Festlegung von Details zur Löschwasserversorgung ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung sondern der nachgelagerten Verfahren Bebauungsplan und insbesondere der Baugenehmigung.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p>2. <u>Flächen für die Feuerwehr</u> Die baulichen Anlagen im Plangebiet müssen über Verkehrsflächen, welche die Anforderungen an Zufahrten und Durchfahrten für die Feuerwehr nach der VwV Feuerwehrflächen erfüllen müssen, ungehindert erreicht werden können.</p> <p>Eine fahrbahnbegleitende Bepflanzung oder Stellplatzanordnung darf den für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen lichten Raum nicht einschränken. Dies gilt sowohl für den geradlinigen Verlauf der Zufahrten für die Feuerwehr als auch innerhalb der Kurven, die in der nach Bild 2 VwV Feuerwehrflächen erforderlichen Breite freizuhalten sind.</p> <p>Für Gebäude im Plangebiet, die von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht direkt erreicht werden können, sind Zugänge nach § 2 LBOAVO und VwV Feuerwehrflächen von den öffentlichen Verkehrsflächen aus zu schaffen. Bei Gebäuden, die mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- bzw. Durchfahrten für die Feuerwehr nach den Anforderungen der VwV Feuerwehrflächen herzustellen.</p> <p>Für die Gebäude im Plangebiet, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sicherstellt werden muss und deren Brüstungen der anzuleitenden Stellen (z. B. Fenster) mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, wird darauf hingewiesen, dass das zuständige Hubrettungsfahrzeug, das zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges erforderlich ist, bauliche Anlagen im Plangebiet nicht innerhalb der Eintreffzeit von maximal 10 Minuten erreicht. Im Baugenehmigungsverfahren sind daher weitergehende Maßnahmen zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges zu prüfen und erforderlich (z. B. Schaffung von ausschließlich baulichen Rettungswegen). Unberührt hiervon bleibt das Erfordernis von Flächen für die Feuerwehr (Bewegungsflächen, Stellflächen) vor und gegebenenfalls auch hinter den Gebäuden nach den Vorgaben der VwV Feuerwehrflächen.</p> <p>3. <u>Elektrische Oberleitungen</u> Elektrische Oberleitungen über den baulichen Anlagen im Plangebiet sind so anzuordnen, dass der Abstand zwischen Einsatzkräften auf dem Dach (kein Brandfall, z. B. Unwettereinsatz) und der Oberleitung ausreichend groß ist und es zu keiner Gefährdung der Einsatzkräfte kommt.</p> <p>Die Ausschwingradien des Netzversorgers sind zu beachten. Des Weiteren darf eine Löschmittelabgabe im Brandfall unter oder neben elektrischen Oberleitungen zu keiner Gefährdung führen. Es ist die VDE 0132 zu beachten.</p>	<p>Die Erschließung des Erweiterungsbereiches soll direkt von der K1206 aus erfolgen. Diese erfüllt die Anforderungen.</p> <p>Dies ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung sondern ggf. von Festsetzungen zu Pflanzgeboten im Rahmen des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Festlegung von Details zu Flächen für die Feuerwehr ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung sondern der nachgelagerten Verfahren Bebauungsplan und insbesondere der Baugenehmigung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird empfohlen im Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis zu formulieren. Erforderliche bauliche Maßnahmen sind Gegenstand einer künftigen Baugenehmigung.</p> <p>Die Anordnung möglicher künftiger elektrischer Oberleitungen ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;">- 4 -</p> <p>4. Die Ausführungen unter Ziff. 1 - 3 sind bei den weiteren Planungen zu beachten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Dr. Marion Leuze-Mohr</p> <p>Anlagen Stellungnahme vom 17.04.2018 1 Bd. Verfahrensunterlagen</p>		

Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung und Planer

Beschluss

Landkreis
EsslingenLandratsamt
Esslingen

Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.

Ingenieurbüro Melber & Metzger
Herrn Rainer Metzger
Schlesierstr. 84
72622 NürtingenDienstgebäude:
Pulverwiesen 11
73726 Esslingen am NeckarTelefon: 0711 3902-0
Telefax: 0711 3902-1030Internet:
www.landkreis-esslingen.deZentrale E-Mail-Adresse:
LRA@LRA-ES.de

Unsere Zeichen

Bitte bei Antwort angeben
411-612.21Sachbearbeitung
Herr KochTelefon 0711 3902-42414
Telefax 0711 3902-52414
koch.juergen@LRA-ES.deDatum
17.04.2018**Bebauungsplan "Heinrich-Otto-Straße - Erweiterung Ost", Reichenbach**Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
Schreiben vom 28.02.2018

Sehr geehrter Herr Metzger,

im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB nimmt das Landratsamt zu dem Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

I. Amt für Geoinformation und Vermessung

Sachbearbeiterin: Frau Blocher, Telefon 0711/83902-41367

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs stimmen die Darstellungen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Westlich davon fehlt die Flurstücksnummer 1349.

Es wird angeregt, den Plan entsprechend zu ergänzen.

II. Verkehrsbehörde

Sachbearbeiterin: Frau Beck, Telefon 0711/3902-2714

1. Zufahrt Ost - neu

Die neue Zufahrt soll aus einer gemeinsamen Einfahrtspur für Pkw und Lkw dienen. Nach der Zufahrt ist auf dem Betriebsgelände geplant, in östlicher Richtung eine weitere Pkw-Ein- und Ausfahrt zu dem neu entstehenden Parkhaus herzustellen.

Das Parkhaus ist mit ca. 200 Stellplätzen geplant. Die Verkehrsbehörde sieht bei der jetzigen Planung Bedenken, dass es bei Schichtwechsel durch den erhöhten Fahrzeugverkehr auf der K 1206 zu Rückstauungen kommt. Hier ist bei

Allgemeine Sprechzeiten:	Kfz-Zulassung zusätzlich	Kreisparkasse Esslingen-Nürtingen	S-Bahn S 1
Montag - Freitag 8.00 - 12.00 Uhr	Montag - Mittwoch 7.30 - 15.00 Uhr	BLZ: 611 500 20 Girokonto: 900 021	Haltestelle Esslingen Bahnhof
Montag - Mittwoch 13.30 - 15.00 Uhr	Donnerstag 7.30 - 18.00 Uhr	IBAN: DE26 6115 0020 0000 9000 21	Bus 104 und 113
Donnerstag 13.30 - 18.00 Uhr	Freitag 7.30 - 12.00 Uhr	BIC/SWIFT: ESSLDE66XXX	Haltestelle Schillerplatz
		Glaubiger-ID: DE12ZZ00000093649	
		Steuer-Nr.: 59316/00230	
		UST-ID: DE 145 340 165	

Dies betrifft den Bebauungsplan

Das Straßenbauamt stimmt nach verschiedenen Abstimmungen grundsätzlich einer Erschließung des Erweiterungsbereiches direkt von der K1206 zu, unter der Voraussetzung, dass verschiedene bauliche Änderungen im Bereich der geplanten Zufahrt zur Verbesserung des Verkehrsflusses zur Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer umgesetzt werden. Die Details dieser Maßnahmen sind Gegenstand des parallelen Bebauungsplanverfahrens bzw. einer gesonderten Vereinbarung mit dem Straßenbauamt als Straßenbauaustträger.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>der weiteren Planung innerhalb als auch außerhalb des Betriebsgeländes darauf zu achten, dass ein zügiges Abfließen des Verkehrs von der K 1206 auf das Betriebsgelände gewährleistet ist. Ggf. auch durch Bau einer Linksabbiegespur. Sollte auch Lkw-Zulieferungsverkehr aus nordöstlicher Richtung (von Reichenbach kommend) erfolgen, ist die Lkw-Schleppkurve ohne Nutzung der Gegenfahrbahn beim Einbiegen zu beachten.</p> <p>2. <u>Radverkehr</u> Durch eine Verlegung der Querungshilfe für Radfahrer östlich der geplanten Zufahrt können Radfahrerquerungen im Bereich der geplanten neuen Zu- und Abfahrt vermieden und das Unfallrisiko vermindert werden. Bei den weiteren Planungen sind die einschlägigen Regelwerke zu beachten.</p> <p>3. <u>Zufahrt West</u> Die Zufahrt ist im jetzigen Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt. Dieser Bereich hängt mit der geplanten Umgestaltung auf dem Betriebsgelände der Firma Nagel eng zusammen und sollte mit in das Verfahren aufgenommen werden.</p> <p>Im heutigen Ist-Zustand kommt es immer wieder zu Abbiegevorgängen mit Lkws, die die Gegenfahrbahn benutzen. Die Ein- und Ausfahrt sollte so umgestaltet werden, dass Lkws beim Ausfahren in Richtung Hochdorf und beim Einbiegen von Reichenbach kommend die jeweilige Gegenfahrbahn nicht überfahren. Die Schleppkurven für entsprechenden Begegnungsverkehr sollten beachtet werden.</p> <p>Anmerkung: Die Stellungnahme bezieht sich auf die Planunterlagen vom 05.03.2018. Am 20.03.2018 erfolgte bei der Firma Nagel ein Besprechungstermin, um die angedachte Verkehrserschließung zu erläutern. Das Ergebnisprotokoll mit geändertem Plan erhielten wir am 27.03.2018. Unter anderem wurde aus behördlicher Seite angeregt, dass die Firma Nagel aktuelle und geplante Verkehrszahlen auf dem Betriebsgelände darlegt. Mit dem Protokoll zu der Besprechung am 20.03.2018 teil die Firma Nagel mit, dass die geforderten Verkehrszahlen erhoben werden. Der TÜV Rheinland wird auf Basis dieser Zahlen das Verkehrsgutachten überarbeiten und eine Vorplanung für die Verlegung der Querungshilfe nach Osten erstellen. Im Anschluss soll gegen Ende April 2018 eine erneute Abstimmung mit den Behörden erfolgen.</p> <p>III. <u>Straßenverwaltung</u> Sachbearbeiterin: Frau Humpf, Telefon 0711/3902-1151</p> <p>Die Straßenverwaltung hat die Stellungnahme bereits direkt an Sie übermittelt.</p> <p>IV. <u>Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</u> Sachbearbeiterin: Frau Dr. Baier, Telefon 0711/3902-42490</p> <p>1. <u>Oberirdische Gewässer</u> Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den 10 m breiten Gewässerrandstreifen der Fils (Gewässer 1. Ordnung) und den daran anschließenden 3 m breiten Unterhaltungsweg. Wir bedauern zwar, dass mit der vorliegenden Planung das</p>	<p>Im Detail sind die Belange der Verkehrsbehörde insbesondere hinsichtlich baulicher Maßnahmen zur Erschließung des Erweiterungsbereiches und die Einhaltung von Schleppkurven Gegenstand des parallelen Bebauungsplanverfahrens bzw. einer gesonderten Vereinbarung mit dem Straßenbauamt als Straßenbaulastträger..</p> <p>Der Radweg entlang der K1206 bleibt erhalten. Bauliche Maßnahmen zur Veränderung der Radwegführung infolge der geplanten Zufahrt sind Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens bzw. einer gesonderten Vereinbarung mit dem Straßenbauamt als Straßenbaulastträger.</p> <p>Mögliche Änderungen der bestehenden westlichen Zufahrt der Firma Nagel betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung. Der betreffende Bereich ist im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.</p> <p>Dies betrifft das Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz hat für die Flächennutzungsplanänderung eine gesonderte Stellungnahme abgegeben. Auf die Seiten 7 und 8 dieser Zusammenstellung wird verwiesen.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p>Konzept des westlich angrenzenden Gebietes eines 20 m breiten „Uferbegleitgrüns“ aufgegeben wird, erheben aber wegen der Einhaltung des gesetzlich festgesetzten Gewässerrandstreifens keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Der Bereich des Plangebietes, der im Überflutungsbereich eines Extrem-Hochwassers liegt, wird gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (Stand 1/2018) als „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ definiert, in dem gemäß § 78b Abs. 1 Nr.1 WHG insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen sind.</p> <p>2. <u>Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung, Abwasserreinigung:</u> Die Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung wäre gemäß AKP nicht ordnungsgemäß im Mischsystem möglich. Die Flächen liegen zum Teil außerhalb des Einzugsgebietes.</p> <p>Hinsichtlich der geplanten Versickerung wird auf die Ausführungen unter Ziff. 4.3 der Begründung und den dort beschriebenen erforderlichen Maßnahmen verwiesen. Für die Versickerung oder die Einleitung in das Gewässer ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Im Übrigen wird auf die nachstehenden Ausführungen unter Ziff. IV.4 verwiesen.</p> <p>Für die Bemessung der Einleitungswassermenge in den Vorfluter für das anfallende Oberflächenwasser ist der natürliche Abfluss aus dem unbebauten Gebiet zugrunde zu legen. Nach dem ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 (Punkt 3.3.7) ist die Drosselabflussspende $q_{Dr} = 10 \text{ l/sha}$ anzusetzen. Dies sollte bei der Erstellung des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt werden. Die genau anzusetzende Drosselspende ist im Vorfeld der Entwässerungsplanung mit dem WBA abzustimmen.</p> <p>Die vorgesehenen Dachbegrünungen können auf das Rückhaltevolumen angerechnet werden.</p> <p>3. <u>Grundwasser</u> Es wird empfohlen, Ziff. 3.5 der Hinweise im Textteil insoweit abzuändern, dass nicht erst dann, wenn bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen wird ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt werden muss, sondern bei Baumaßnahmen und Gründungen, die tiefer als 258,00 m u.GoK (siehe Bemessungswasserspiegel1999) reichen, vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden soll.</p> <p>Textvorschlag: „Bei Bau- und Gründungsarbeiten, die tiefer als 258 m u.GoK reichen, ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen - Untere Wasserbehörde - einzureichen. Falls in darüber liegenden Bodenschichten unerwartet Grundwasser angetroffen werden sollte, sind die Arbeiten, die zur Erschließung des Grundwassers geführt haben, sofort einzustellen und das Landratsamt Esslingen umgehend zu informieren. Eine ständige Ableitung oder Absenkung des Grundwassers ist unzulässig. Eine Baugrunderkundung ist beim Landratsamt vorab anzuzeigen.“</p>	<p>Der Überschwemmungsbereich HQextrem wird nachrichtlich dargestellt. Ein Bauverbot ergibt sich daraus nicht. Mögliche Festlegungen zum hochwasserangepassten Bauen sind Gegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Dies betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung sondern den Bebauungsplan.</p> <p>Dies betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung sondern den Bebauungsplan.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;">- 4 -</p> <p>Im Bereich des Bebauungsplans liegt ein 1975 errichteter 81 m tiefer Brunnen, der Wasser aus dem Stubensandstein erschließt. Die daraus erfolgte Grundwasserentnahme wurde mit Eintrag von 2002 im Wasserbuch gelöscht. Es liegen dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz keine Angaben darüber vor, ob der Brunnen zurückgebaut wurde. Es wird vielmehr angenommen, dass der Messpegel BP3 (siehe Geotechnischer Untersuchungsbericht von Dr. Ing. Georg Ulrich vom 23.01.2018) der Brunnen und der „Einstiegschacht für Wasserverteilung“ (siehe Plan von Ingenieurbüro Melber und Metzger vom 08.02.2018) ein dazugehöriger Schacht für die Aufbereitung sein könnte. Ein ordnungsgemäßer Rückbau vor Überbauung ist erforderlich. Der Rückbau ist mit dem Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - abzustimmen. Falls der Brunnen schon zurückgebaut wurde, sind die Unterlagen hierzu dem Landratsamt vorzulegen. Es wird dringend empfohlen, im Bebauungsplan nach Überprüfung des Sachverhalts auf den Brunnen hinzuweisen und die Pläne anzupassen.</p> <p>4. Bodenschutz- und Altlastenkataster Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Altstandort und eine Altablagerung.</p> <p>Im Textteil wird unter Ziff. 3.9 bereits auf die Altlastenthematik eingegangen.</p> <p>Auf Grund der gewerblichen Vornutzung ist im westlichen Planbereich von schadstoffbelastetem Grundwasser auszugehen. Es wird angeregt, den o. a. Hinweis entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Das Amt bittet um die Zusendung des Abschlussberichtes zur Aushubdokumentation, damit das Ausscheiden einzelner Flächen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster geprüft werden kann.</p> <p><u>Versickerung</u> Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Flächen, die auf Grund der Vornutzung Bodenbelastungen aufweisen.</p> <p>Damit nachgewiesen werden kann, dass das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 1 der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 schadlos beseitigt werden kann, sind hier weitere Untersuchungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz durchzuführen. Sollten die erforderlichen Untersuchungen nicht erbracht werden, kann einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zugestimmt werden.</p> <p>V. Gewerbeaufsichtsamt Sachbearbeiter: Herr Jungreitmeier, Telefon 0711/3902-41411</p> <p>Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur östlichen Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nördlich der Heinrich-Otto-Straße geschaffen werden. Hierzu wird das bislang als Parkplatz genutzte Plangebiet ebenfalls als „Gewerbegebiet (GE)“ gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.</p>	<p>Dies betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung sondern den Bebauungsplan.</p> <p>Dies betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung sondern den Bebauungsplan.</p> <p>Dies betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung sondern den Bebauungsplan.</p> <p>Das Gewerbeaufsichtsamt hat für die Flächennutzungsplanänderung eine gesonderte Stellungnahme abgegeben. Auf die Seite 8 dieser Zusammenstellung wird verwiesen.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;">- 5 -</p> <p>Die Gebietsverträglichkeit des Erweiterungsvorhabens in Form eines Kühllogistikzentrums mit einem Verwaltungsgebäude und einem Parkhaus ist Gegenstand einer schalltechnischen Betrachtung des Ingenieurbüros MAK vom 16.01.2018. Unter Berücksichtigung des Schutzanspruches der nächstgelegenen Wohnbebauung am südwestlichen Siedlungsrand von Reichenbach erkennt der Gutachter keine immissionsschutzrechtlich unlösbaren Konflikte, die der Planung entgegenstehen.</p> <p>Die Aussage beruht auf einer rein argumentativen Sachverhaltsermittlung, die weder inhaltlich noch von der Methodik den Mindestanforderungen der TA Lärm entspricht. Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten mag die Untersuchungstiefe zum jetzigen Verfahrensstand ausreichend sein, zumindest im anstehenden Baugenehmigungsverfahren hat der Antragsteller anhand eines TA Lärm konformen Gutachtens (Immissionsprognose) den Nachweis zu erbringen, dass durch das Vorhaben, auch unter der Annahme ungünstigster Betriebsverhältnisse, sowie bei voller Auslastung der Fertigungs- bzw. Nutzungskapazitäten, die in Frage kommenden Immissionsrichtwerte in der Umgebungsbauung sicher eingehalten sind.</p> <p>Standortbedingt wird das Plangebiet vermehrt mit Verkehrslärmimmissionen durch die angrenzenden Straßen (Heinrich-Otto-Straße, B 10) sowie die nördlich verlaufende Eisenbahnlinie beaufschlagt. Es wird daher angeregt, die Vorbelastung zu erheben, und in Relation zum Schutzanspruch des geplanten Gewerbegebietes zu setzen. In diesem Zusammenhang wäre der planungsrechtliche Ausschluss des privilegierten Wohnens zu prüfen.</p> <p>VI. Landwirtschaftsamt Sachbearbeiterin: Frau Bäuerle, Telefon 0711/3902-41472</p> <p>Infolge der Bebauung gehen rund 0,5 ha Grünland verloren. Die Fläche ist in der Flurbilanz des Landes Baden-Württemberg als Vorrangflur der Stufe II bewertet. Es handelt sich um gute bis mittlere Böden, die dem Landbau vorbehalten und von Fremdnutzungen ausgenommen werden sollten. Aufgrund der Größe der Flächen, der bisherigen Nutzung und auch der Lage der Flächen können die Bedenken bezüglich des Flächenverlustes jedoch zurückgestellt werden.</p> <p>Der Umweltbericht ist entsprechend dem Verfahrensstand noch nicht abgeschlossen. Unter anderem wird ein Ausgleich für die vorhandene FFH-Wiese erforderlich sein. Wir weisen bereits zum jetzigen Zeitpunkt darauf hin, dass entsprechend § 15 Abs. 3 BNatSchG naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere Ackerflächen, vermieden werden sollten.</p> <p>VII. Naturschutz Sachbearbeiter: Herr Dr. Bauer, Telefon 0711/3902-42467 Naturschutzbeauftragter: Herr Dr. Thumm</p> <p>Mit dem Bebauungsplan soll eine Erweiterung der Fa. Nagel mit Parkhaus ermöglicht werden. Dabei werden ein bestehender Parkplatz und angrenzende Grünlandflächen (teilweise als FFH-Mähwiesen kartiert) überplant. Durch die</p>	<p>Dies betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung sondern den Bebauungsplan.</p> <p>Dies betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung sondern den Bebauungsplan.</p> <p>Dies betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung sondern den Bebauungsplan.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Ausgleich für den Eingriff in die FFH-Mähwiesen soll durch Erweiterung der betreffenden Mähwiese auf ca. 250m² in östliche Richtung erfolgen. Betroffen sind bestehende Grünlandflächen. Ein Eingriff in Ackerflächen erfolgt dadurch nicht. Als weitere externe Ausgleichsmaßnahmen ist entweder die Anrechnung der geplanten Renaturierung des Mündungsbereichs des Talbachs vorgesehen oder der Zukauf von Ökopunkten.</p> <p>Es entsteht ein Eingriff in die kartierte FFH-Mähwiese, der in direkter räumlicher Nähe ausgeglichen werden kann. Die Minimierung des Eingriffs und der Ausgleich ist im Detail Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;">- 6 -</p> <p>angrenzende Uferbepflanzung der Fils mit kartierten Biotopflächen ergeben sich weitere naturschutzfachliche Herausforderungen. Bisher wurde nur der Untersuchungsbedarf zur Erfassung der Umweltwirkungen festgelegt. Artenschutzrechtliche Untersuchungen und die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung stehen noch aus. Eine naturschutzfachliche Bewertung der Planung ist im Hinblick auf den Verfahrensstand noch nicht möglich.</p> <p>VIII. Untere Baurechtsbehörde Das erforderliche Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zwischenzeitlich eingeleitet.</p> <p>Gegen die Planung bestehen aus baurechtlicher Sicht keine Bedenken, Anregungen werden nicht vorgetragen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Christina Werstein</p> <p>Anlagen 1 Bd. Verfahrensunterlagen</p>	<p>Gegenüber den kartierten Biotopen wird ein mind. 10m breiter Abstand eingehalten. Der Umweltbericht geht nicht von einer Beeinträchtigung aus.</p> <p>Ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung liegt in der Zwischenzeit vor. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und externen Ausgleichsmaßnahmen ist ein vollständiger naturschutzrechtlicher Ausgleich möglich. Die Festlegung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen für die SaP laufen bereits, dauern jedoch jahreszeitlich bedingt nach Aussage des Biologen noch bis September dieses Jahres an. Bis zum Satzungsbeschluss wird mit Ergebnissen gerechnet.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>LANDRATSAMT ESSLINGEN SG 511 – Straßenverwaltung</p> <p style="text-align: right;">Kirchheim unter Teck, den 02.05.2018</p> <p>Sachgebiet 411 – Baurecht/Denkmalschutz/Wohnbauförderung Herr Koch - Im Haus -</p> <p>Bauten im Landkreis Esslingen, K 1206 Reichenbach an der Fils Flächennutzungsplan „Heinrich-Otto-Straße – Erweiterung Ost“ 4. Änderung der 1. Fortschreibung Gemeinde Reichenbach a. d. F. - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Ihr Schreiben vom 05.04.2018, Az.: 411-612.11:000265</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nach den uns vorliegenden Planunterlagen ist die o.g. 4. Änderung der 1. Fortschreibung des o.g. Flächennutzungsplanes an der Außenstrecke der K 1206 der Gemeinde Reichenbach an der Fils vorgesehen.</p> <p>Vom Amt 51 – Straßenbauamt werden gegen den o.g. Flächennutzungsplan keine grundsätzlichen Einwendungen oder Bedenken erhoben.</p> <p>Eine detaillierte Stellungnahme von Seiten des Straßenbauamtes als Straßenbau- bulasträger der Kreisstraßen im Landkreis Esslingen im Hinblick auf die Erschließung des Erweiterungsbereiches erfolgt im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens. Die Auflagen sind abhängig von dem Ergebnis der zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen auf die K 1206 durch die geplanten Erweiterungsmaßnahmen der Firma Nagel. Wir bitten Sie, uns am laufenden Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Weiterhin sind die in § 22 des StrG definierten öffentlichen Belange zu beachten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>A. Humpf</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Straßenbauamt stimmt nach verschiedenen Abstimmungen grundsätzlich einer Erschließung des Erweiterungsbereiches direkt von der K1206 zu, unter der Voraussetzung, dass verschiedene bauliche Änderungen im Bereich der geplanten Zufahrt zur Verbesserung des Verkehrsflusses zur Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer umgesetzt werden. Die Details dieser Maßnahmen sind Gegenstand des parallelen Bebauungsplanverfahrens bzw. einer gesonderten Vereinbarung mit dem Straßenbauamt als Straßenbauaustäger.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;">REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br. E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029</p> <p>Ingenieurbüro Melber & Metzger Schlesierstraße 84 72622 Nürtingen</p> <p style="text-align: right;">Freiburg i. Br.: 19.04.2018 Durchwahl (0761) 208-3046 Name: Frau Koschel AktENZEICHEN: 2511 // 18-02987</p> <p>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</p> <p>A Allgemeine Angaben</p> <p>Gemeindeverwaltungsverband Reichenbach an der Fils</p> <p>4. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Planbereich „Heinrich-Otto-Straße - Erweiterung Ost“, Gemeinde Reichenbach an der Fils, Lkr. Esslingen (TK 25: 7222 Plochingen)</p> <p>Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Ihr Schreiben Az. 17218/001 vom 22.03.2018 mit E-Mail vom 26.03.2018</p> <p>Anhörungsfrist 18.05.2018</p> <p>B Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p>		

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>LGRB Az. 2511 // 18-02987 vom 19.04.18 Seite 2</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Zum Planbereich „Heinrich-Otto-Straße - Erweiterung Ost“ hat das LGRB bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit Schreiben vom 20.03.2018 (Az. 2511 // 18-02048) Stellung genommen. Auf die dortigen ingenieurgeologischen Hinweise und Anregungen wird verwiesen:</p> <p><i>„Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</i></p> <p><i>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</i></p> <p><i>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit.</i></p> <p><i>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie ggf. mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</i></p> <p><i>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“</i></p> <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Es liegt ein spezielles Baugrundgutachten für den Planbereich vor. Auf dieses wird im parallelen Bebauungsplan bereits verwiesen.</p> <p>Auf eine objektbezogene Baugrunderkundung wird im parallelen Bebauungsplan bereits verwiesen.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>LGRB Az. 2511 // 18-02987 vom 19.04.18 Seite 3</p> <p>Grundwasser</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten. Aus hydrogeologischer Sicht sind keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Bergbau</p> <p>Bergbehördliche Belange werden von der Flächennutzungsplanänderung nicht berührt.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p>Anke Koschel Dipl.-Ing. (FH)</p>		

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>Metzger, Rainer</p> <p>Von: Kern, Claudia <Claudia.Kern@hwk-stuttgart.de> Gesendet: Mittwoch, 2. Mai 2018 09:46 An: Metzger, Rainer Cc: info@kh-esslingen-nuertingen.de Betreff: AW: TÖB-Beteiligung, Gemeindeverwaltungsverband Reichenbach a.d.Fils, 4. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes</p> <p>Guten Tag Herr Metzger,</p> <p>weder zu dieser Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes noch zum Umfang und Detaillierungsgrad einer evtl. erforderlichen Umweltprüfung haben wir Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Claudia Kern Geschäftsbereich Unternehmensservice</p> <p>Handwerkskammer Region Stuttgart Heilbronner Straße 43 70191 Stuttgart</p> <p>Telefon: 0711 1657-220 Fax: 0711 1657-873 E-Mail: Claudia.Kern@hwk-stuttgart.de Internet: www.hwk-stuttgart</p> <p>Auftaktveranstaltung zur „Personaloffensive Handwerk 2025“ am 2. Mai mit Wirtschaftsministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut: Personal finden, binden und führen. Anmeldung und Infos: www.hwk-stuttgart.de/auftakt</p> <p>Entstaubt, geschliffen und frisch poliert. Das neue Image des Handwerks: www.handwerk.de</p> 	<p>Kenntnisnahme</p>	

Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung und Planer

Beschluss

Ein Unternehmen
der EnBW



Netze BW GmbH · Postfach 80 03 43 · 70503 Stuttgart

Ingenieurbüro Melber & Metzger, Partner-
schaft
- ehemals Ingenieurbüro Kuhn -
Schlesierstraße 84
72622 Nürtingen

Name Manfred Krehl
(Vorgang Nr.:
2018.0318)
Bereich NETZ TEPM
Telefon +49
711 289-82257
Telefax +49
711 289-83461
E-Mail m.krehl@netze-bw.d
e
Ihr Zeichen mir
Ihr 17.11.2017
Schreiben
23.11.2017
Datum 1/1
Seite

Gemeinderwaltungsverband Reichenbach a.d. Fils
4. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes
Planbereich „Heinrich-Otto-Straße – Erweiterung Ost“ in Rei-
chenbach a.d. Fils
Ihre Beteiligung gemäß §4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben benachrichtigten Sie uns von der Änderung des o.g.
Flächennutzungsplanes.
Hiergegen haben wir keine grundsätzlichen Bedenken vorzubringen.

Unsere bisherigen Stellungnahmen haben weiterhin Gültigkeit

Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Flächennutzungsplanverfah-
ren.

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

i. A. Manfred Krehl

Netze BW GmbH
Schelmenwasenstraße 15 · 70567 Stuttgart · Postfach 80 03 43 · 70503 Stuttgart · Telefon +49 711 289-0 · Telefax +49 711 289-82180
www.netze-bw.de
Bankverbindung: BW Bank · BIC SOLADEST600 · IBAN DE84 6005 0101 0001 3667 29
Sitz der Gesellschaft: Stuttgart · Amtsgericht Stuttgart · HRB Nr. 747734 · Steuer-Nr. 35001/01075
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Hans-Josef Zimmer
Geschäftsführer: Dr. Christoph Müller (Vorsitzender), Dr. Martin Konermann, Bodo Moray

Kenntnisnahme

Frühere Stellungnahmen aus dem vorliegenden
Flächennutzungsplanänderungsverfahren sind nicht bekannt.

Stellungnahme**Stellungnahme der Verwaltung und Planer****Beschluss**

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart
Ing. Büro Melber & Metzger
Schlesierstr. 84

72622 Nürtingen

EINGEGANGEN AM 14. MAI 2018

REFERENZEN Herr Metzger/Ihr Schreiben vom 22.03.2018
ANSPRECHPARTNER PTI 22 Günter Mayer
TELEFONNUMMER +49 7161 1009-111/Mail/MayerG@telekom.de
DATUM 09.05.2018
BETRIFFT **Gemeindeverwaltungsverband Reichenbach a. d. Fils**
4. Änderung der 1. Fortschreibung des FNP
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Flächennutzungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.

i.V.

Peter Mangold

i.A.

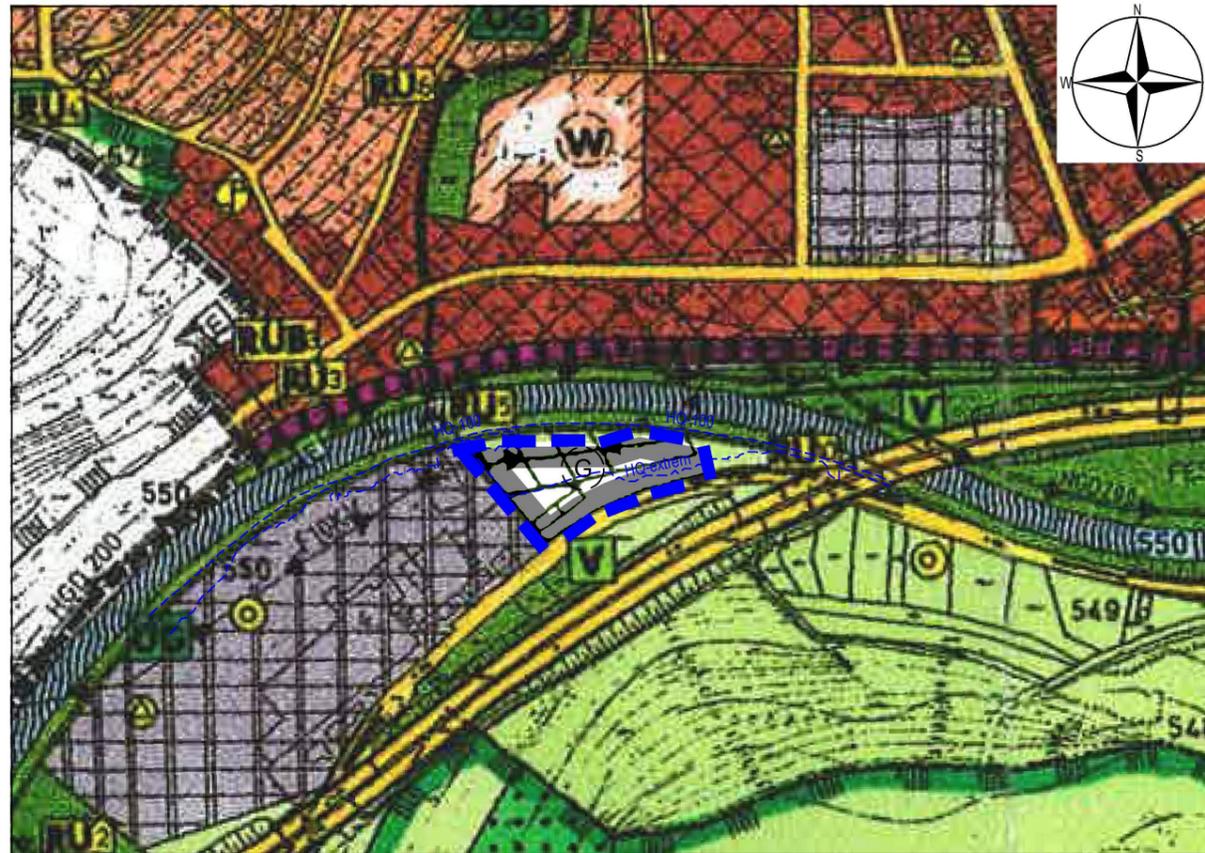
Günter Mayer

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Südwest, Nauheimerstr. 98-101, 70372 Stuttgart
Postanschrift: Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart
Telefon: +49 711 270-0 | Telefax: +49 711 999-2069 | Internet: www.telekom.de/service
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE 1759 0100 6600 2485 8668 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria, Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Im Weg zwischen der K1206 und der Fils verlaufen bestehende Leitungen der Telekom. Bei Realisierung der Planung sind diese zu verlegen.
Dies ist Gegenstand des parallelen Bebauungsplanes und der künftigen Bauausführung.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>Folgende Stellen haben eine Stellungnahme abgegeben, jedoch keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unitymedia BW - Stadt Plochingen <p>Folgende Stellen wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt, haben jedoch bis Ablauf der Auslegungsfrist keine Stellungnahme abgegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - IHK Region Stuttgart - Landesnaturschutzverband BW - Polizeipräsidium Reutlingen - Stadt Ebersbach a.d.F. - Stadt Wernau - VVS Stuttgart 		



Maßstab 1 : 5.000

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§5 Abs.2 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Neuausweisung Gewerbliche Baufläche

Sonstige Planzeichen



Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Teiländerung



Ver- oder Entsorgungsleitung



Hochwasserausbreitungslinie, Ausbreitung HQ100, bzw. HQextrem lt. Einschrieb

Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

PlanzV 90 Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeverwaltungsverband Reichenbach an der Fils

Baltmannsweiler – Hochdorf – Lichtenwald – Reichenbach a.d. Fils

Gemeinde Reichenbach a.d. Fils, Gemarkung Reichenbach

4. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach an der Fils

Gewerbliche Baufläche „Heinrich-Otto-Straße – Erweiterung Ost“

ENTWURF

PLANVERFASSER



MELBER & METZGER

VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION

Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50
ingenieure@melber-metzger.de

EHEMALS INGENIEURBÜRO KUHN



Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der §§ 1 u. 2 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

Nürtingen, 08.02.2018/12.07.2018

17218 / FNP-5000.mix/Metzger

VERFAHRENSVERMERKE

Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes

§2 Abs.1 BauGB i.V. mit §1 Abs.8 BauGB

am 19.03.2018

Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschluss §2 Abs.1 BauGB

und Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

am 29.03.2018

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs.1 BauGB

- Planauslegung

vom 09.04.2018

bis 18.05.2018

Auslegung bekannt gemacht §3 Abs.2 BauGB

Als Entwurf öffentlich ausgelegt §3 Abs.2 BauGB

vom

bis

Feststellungsbeschluss

am

Genehmigung des Landratsamtes Esslingen nach

§6 Abs.1 BauGB i.V. mit §1 Abs.2 BauGB-DVO erteilt

am

Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §6 Abs.5 BauGB

am

Ausfertigung:

Der Ablauf des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Reichenbach a.d. Fils,

Bernhard Richter, Verbandsvorsitzender

**Gemeindeverwaltungsverband
Reichenbach a.d. Fils**

**4. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes
des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach a.d. Fils**

Ausweisung einer gewerblichen Baufläche
„Heinrich-Otto-Straße – Erweiterung Ost“ in Reichenbach a.d. Fils

ENTWURF

Begründung mit Umweltbericht
gemäß §5 Abs.5 BauGB

gefertigt:

Nürtingen, 08.02.2018/12.07.2018

anerkannt:

Reichenbach an der Fils,

Dipl. Ing. (FH) Rainer Metzger
Beratender Ingenieur

Bernhard Richter
Verbandsvorsitzender

Planverfasser:



Ehemals Ingenieurbüro Kuhn

Anlage:

- Umweltbericht, Büro StadtLandFluss vom 11.07.2018
- Habitatpotentialanalyse, Biologe Peter Endl vom 07.02.2018

1. Ausgangssituation

Die in Reichenbach a.d. Fils ansässige Firma Nagel im bestehenden Gewerbegebiet an der Heinrich-Otto-Straße hat Erweiterungsbedarf für Lagerflächen und die Erweiterung des Konfektionierbereiches. Auf dem bestehenden Betriebsgelände können die aus betrieblicher Sicht notwendigen Erweiterungen nicht umgesetzt werden.

Um den Standort in Reichenbach und die damit verbundenen Arbeitsplätze erhalten zu können, müssen die notwendigen Erweiterungen aus betriebsorganisatorischer und wirtschaftlicher Sicht kurzfristig und soweit möglich in direkter räumlicher Nähe zum bestehenden Betriebsgelände erfolgen.

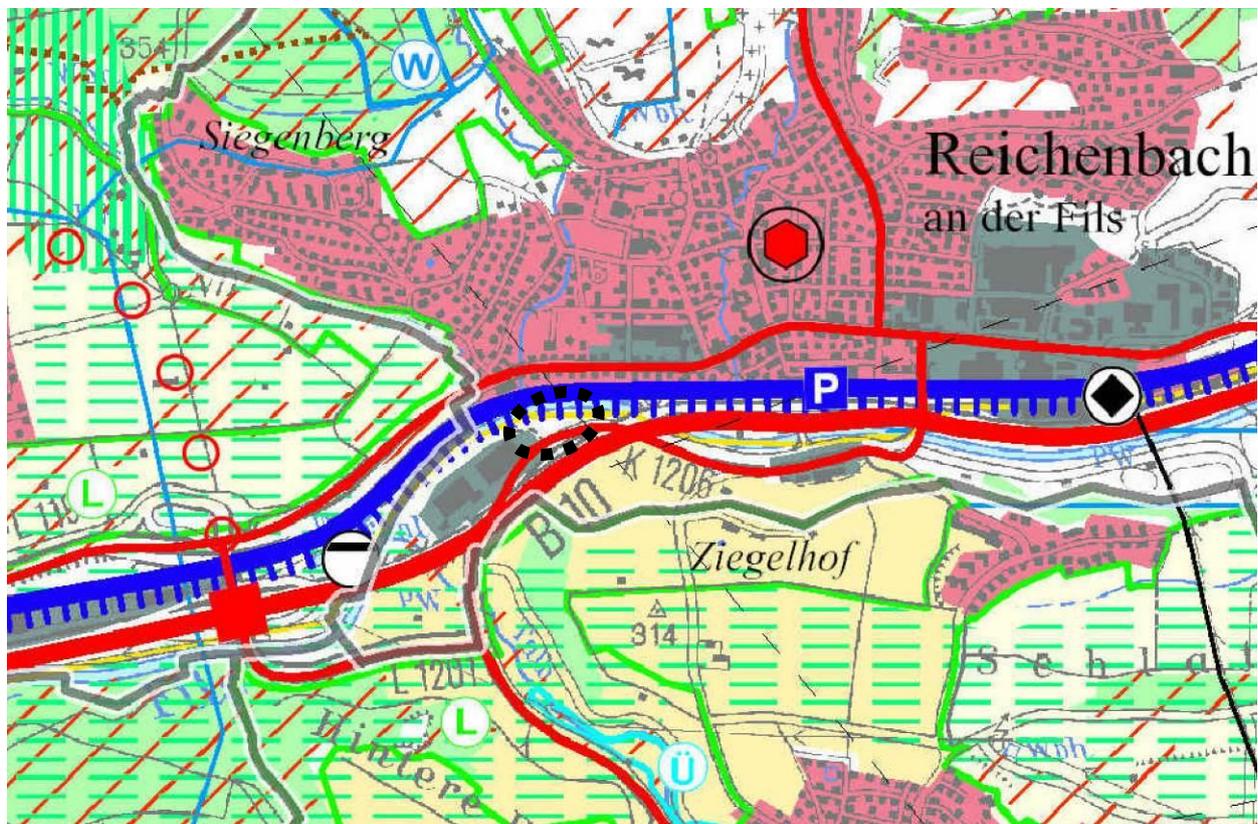
Nach verschiedenen Erweiterungsüberlegungen u.a. im Bereich Talbach und auf Gemarkung Hochdorf, die nicht umsetzbar sind, ist nun die Erweiterung östlich des bestehenden Betriebsgeländes im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung vorgesehen.

Dieser Bereich befindet sich im unbeplanten Außenbereich, außerhalb von ausgewiesenen Bauflächen. Daher muss der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach geändert werden.

2. Planungsvorgaben

Auszüge aus dem Regionalplan 2020 und dem derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach a.d. Fils stellen die Planungsvorgaben und Restriktionen dar. Weder im Regionalplan noch im Flächennutzungsplan sind im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche Vorgaben enthalten die einer Gewerbeflächenausweisung östlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Heinrich-Otto-Straße“ grundsätzlich entgegenstehen.

Regionalplan 2020:

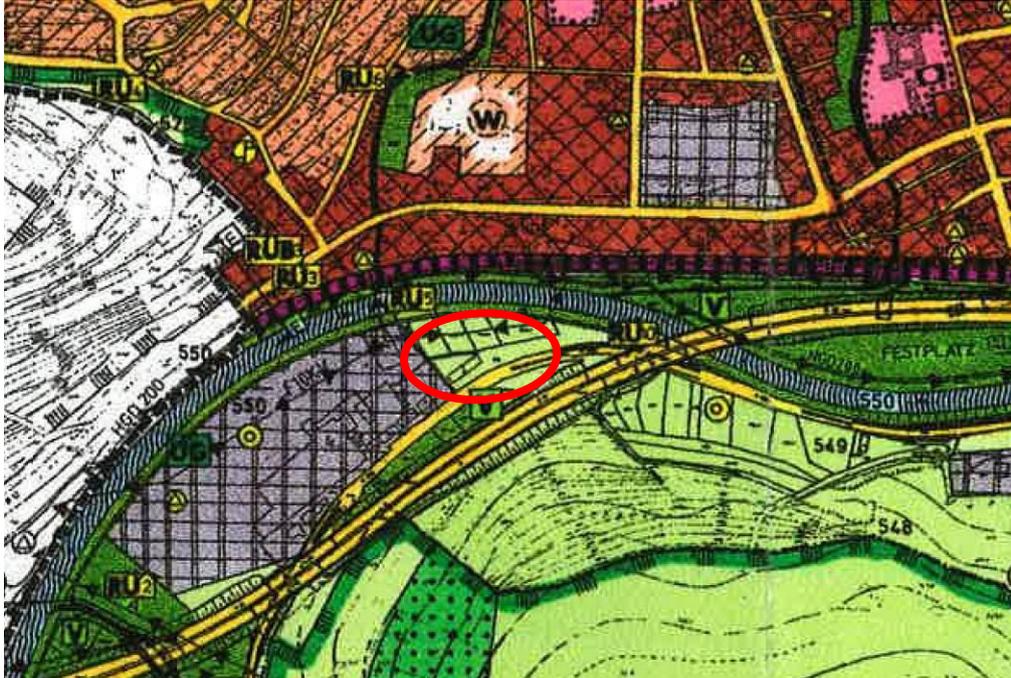


Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan der Region Stuttgart (unmaßstäblich)

Die dargestellte Ferngasleitung verläuft tatsächlich nördlich der Fils und betrifft den Planbereich nicht. Die Darstellung für den Ausbau des Schienenverkehrs betrifft die Bahnlinie nördlich der Fils.

Flächennutzungsplan:

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach a.d. Fils bislang als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Zur Realisierung der Erweiterung des Gewerbegebietes muss eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Im Planungsbereich ist die Trasse einer Versorgungsleitung dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine Stromfreileitung. Die Trasse verläuft tatsächlich weitestgehend außerhalb des Planbereiches und wird im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes berücksichtigt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

Schutzgebiete:

Im äußerst nordöstlichen Planbereich des Plangebietes ist eine kartierte FFH-Mähwiese ausgewiesen. Der Ausgleich für den Eingriff in die FFH-Mähwiesen soll durch Erweiterung der betreffenden Mähwiese auf ca. 250m² in östliche Richtung erfolgen.

Ansonsten befinden sich innerhalb des Planbereiches keine geschützten Flächen.

Das Begleitgehölz der Fils ist als geschütztes Biotop ausgewiesen, liegt aber außerhalb des Planbereiches.

3. Planungsvarianten und Standortalternativen

1. Nulloption:

Um Kundenanforderungen erfüllen zu können ist die Erweiterung des Betriebes aus betrieblicher Sicht erforderlich. Die Nulloption ohne Erweiterung scheidet aus Sicht des Betriebes aus, da dann eine nachhaltige Sicherung und ein wirtschaftliches Wachstum nicht möglich wären. Die Gemeinde unterstützt die Entwicklungsabsichten des Betriebes um den Standort und die damit verbundenen Arbeitsplätze zu sichern.

2. Externe Erweiterung:

Aufgrund der begrenzten räumlichen Möglichkeiten auf dem bestehenden Betriebsgelände müssen derzeit bereits externe Außenlager beansprucht werden. Der Betrieb der Außenlager ist aus betriebsorganisatorischer Sicht jedoch problematisch und bedingt erhebliche betriebsinterne LKW-Fahrten. Daher bevorzugt die Firma Nagel grundsätz-

lich eine Erweiterung am bestehenden Standort. Dadurch können die Außenlager aufgelöst werden.

Dennoch wurden verschiedene Erweiterungsoptionen in räumlicher Nähe geprüft.

- Gemarkung Hochdorf, Bereich Talbachwiesen, ca. 400m südlich des bestehenden Betriebsgeländes:
Der Planungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Daher scheidet eine Bebauung aus.
- Gemarkung Reichenbach, Bereich Talbach, ca. 200m südlich des bestehenden Betriebsgeländes:
Die Gemeinde strebt schon seit längerem eine Entwicklung des Bereiches als Gewerbegebiet an. Aufgrund verschiedener Restriktionen (HQ100, Regionaler Grünzug, bestehender Betrieb) ist jedoch nicht mit einer kurzfristigen Realisierung zu rechnen und scheidet deshalb für die kurzfristig notwendige Erweiterung der Firma aus.
- Gemarkung Reichenbach, Östlicher Ortsrand:
Im Flächennutzungsplan sind am östlichen Ortsrand der Gemeinde Reichenbach gewerbliche Bauflächen zur Erweiterung des dortigen Gewerbegebietes ausgewiesen, die noch nicht entwickelt sind. Bei der Firma Nagel handelt es sich um einen Logistik-Betrieb. Wie bei den bisherigen externen Außenlagern wären auch bei einer Erweiterung in diesem Bereich erhebliche betriebsinterne LKW-Fahrten erforderlich. Diese könnten auf kürzestem Wege nur durch die Ortsdurchfahrt von Reichenbach abgewickelt werden, was zu erheblichen Belastungen der angrenzenden Bewohner und des innerörtlichen Verkehrs führen würde. Diese Erweiterungsoption scheidet daher aus.

3. Betriebsverlagerung:

Seitens der Gemeinde soll der Betrieb am Ort gehalten werden, so dass eine komplette Abwanderung des Betriebes keine Planungsvariante darstellt.

4. Erweiterung südwestlich des Betriebsgeländes:

Eine entsprechende Erweiterung wird derzeit von der Firma Nagel und der Gemeinde bereits geprüft. Hierzu ist jedoch die Verlegung des Talbaches erforderlich. Eine kurzfristige Realisierung, wie sie für die vorliegenden Erweiterungsabsichten notwendig ist, scheidet bei einer Erweiterung an der Westseite aufgrund der notwendigen zu erwartenden Planungen und Genehmigungen aus.

Darüber hinaus ist bei der Erweiterung im Bereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung östlich des Betriebsgeländes die Erstellung eines Parkhauses zur Unterbringung der Mitarbeiter-PKW vorgesehen. Die Errichtung eines Parkhauses auf der Westseite des Betriebsgeländes hätte zur Folge, dass sowohl der betriebliche LKW-Verkehr als auch der PKW-Verkehr für die Mitarbeiter in weiten Teilen des Geländes gemischt wird. Eine weitestgehende Trennung der Verkehre auf dem Betriebsgelände ist notwendig. Dies wäre aber im westlichen Bereich insbesondere aufgrund der dort bestehenden Umschlaghalle nicht möglich.

In Abwägung der verschiedenen Planungsvarianten wird die Gewerbegebietserweiterung östlich des bestehenden Gewerbegebietes „Heinrich-Otto-Straße“ weiterverfolgt. Der vorgesehene Standort wird bereits teilweise für die Parkierung der Mitarbeiter der Fa. Nagel genutzt.

Insbesondere folgende Punkte sprechen für eine Gewerbegebietsausweisung am vorgesehenen Standort:

- Innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes und in anderen Gewerbegebieten der Gemeinde stehen keine Flächen für die notwendige Erweiterung zur Verfügung.
- Bei einer externen Erweiterung an anderer Stelle wäre ein deutlich höherer Flächenverbrauch gegeben. Bei Erweiterung direkt anschließend an das Betriebsgelände kann bestehende Infrastruktur des Betriebsgeländes genutzt werden.
- Festlegungen des Regionalplanes sprechen grundsätzlich nicht gegen eine Gewerbeausweisung in diesem Bereich.

- Den betrieblichen Belangen eines räumlich zusammenhängenden Betriebsgeländes wird Rechnung getragen.
- Aus der teilweisen Vorbelastung der Fläche durch bestehende Parkplätze resultiert eine Minderung der naturschutzfachlichen Eingriffserheblichkeit.
- Durch die Erweiterung direkt am bestehenden Betriebsgelände können künftig betriebsinterne LKW-Fahrten vermieden werden.
- Das bestehende Betriebsgelände liegt sehr verkehrsgünstig und ist ohne Ortsdurchfahrt über die B10 direkt an das überörtliche Verkehrssystem angebunden. Dieser Vorteil gilt weiterhin bei einer Erweiterung am bestehenden Standort.

4. Planungsinhalt

Planungsinhalt ist die Umwandlung der bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesenen landwirtschaftlichen Fläche in eine gewerbliche Baufläche. Die Fläche beträgt ca. 0,67 ha. Weitere Details zur Nutzung der Fläche und insbesondere Festsetzungen zur grünordnerischen Einbindung werden im parallel durchzuführenden Bebauungsplanverfahren geregelt.

Durch die Flächennutzungsplanänderung kann das Gewerbegebiet in der Heinrich-Otto-Straße erweitert werden. Ca. 80-90m nördlich der Fils grenzt bestehende Bebauung südlich der Stuttgarter Straße, getrennt durch die Fils und die Bahnlinie an. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Der tatsächliche Bestand besteht aus gemischter Bebauung von Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen. Die städtebauliche Abfolge gemischte Baufläche – gewerbliche Baufläche ist damit im Grundsatz eingehalten.

Im Zuge des parallelen Bebauungsplanverfahrens kommt eine Stellungnahme zur Schallimmissionsbetrachtung zu dem Ergebnis, dass die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gegeben ist.

Der Planbereich umfasst lediglich die notwendige Erweiterungsfläche, die im Zuge der planerischen Vorüberlegungen bereits deutlich reduziert wurde. So war zunächst ein Parkhaus vorgesehen, das nahezu direkt an die Böschung der Fils angrenzte. Die Planung wurde soweit optimiert, dass die Fläche zur Fils hin nicht in die Planung einbezogen werden muss. So wird bereits im Zuge der Flächennutzungsplanung der notwendige Gewässerabstand im Sinne eines Gewässerrandstreifens berücksichtigt. Einzelheiten zum notwendigen Gewässerabstand sind Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

5. Auswirkungen der Planung

Erschließung:

Der Planbereich liegt direkt an der Heinrich-Otto-Straße, der K1206. Über diese kann die Erschließung auch des Erweiterungsbereiches erfolgen. Zwar liegt der Erweiterungsbereich außerhalb des Erschließungsbereiches der K1206. Das Straßenbauamt stimmt nach verschiedenen Abstimmungen grundsätzlich einer Erschließung des Erweiterungsbereiches direkt von der K1206 aus zu. Im Zusammenhang mit der Erweiterung sollen verschiedene bauliche Änderungen im Bereich der geplanten Zufahrt zur Verbesserung des Verkehrsflusses zur Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer umgesetzt werden. Die Details dieser Maßnahmen sind Gegenstand des parallelen Bebauungsplanverfahrens bzw. einer gesonderten Vereinbarung mit dem Straßenbauamt als Straßenbaulastträger.

Bauabstandsregelungen aufgrund der Lage an der K1206 sind Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Parallel zur K1206 verläuft ein Radweg. Dieser kann erhalten werden. Aufgrund der veränderten Zufahrtssituation infolge der Erweiterung des Betriebsgeländes ist im Detail ein veränderter Verlauf entlang der K1206 vorgesehen. Dies ist Gegenstand des Bebauungsplanes bzw. einer gesonderten Vereinbarung mit dem Straßenbauamt als Straßenbaulastträger.

Die Planung hat keine direkten Auswirkungen auf die weiter südlich verlaufende Bundesstraße B10. Der Abstand zwischen der B10 und Planungsbereich beträgt ca. 35-45m. Die Vorgaben zum Anbauverbot können daher eingehalten werden. Vorgaben zu störenden Werbeanlagen, die den Verkehr auf der B10 beeinträchtigen könnten sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung, jedoch im parallelen Bebauungsplanverfahren vorgesehen.

Es gibt Überlegungen für einen Radschnellweg der durch die Gemeinde Reichenbach führt. Eine mögliche Trasse verläuft nach einer Machbarkeitsstudie des Landkreis Esslingen südlich der Fils und tangiert den Planungsbereich. Bislang liegt jedoch weder eine verbindliche Festlegung auf eine bestimmte Trasse noch eine genauere Planung für einen Radschnellweg vor. Grundsätzlich verbleiben zwischen Planungsbereich und Fils Flächen, die vorbehaltlich der Überwindung fachgesetzlich geregelter Belange für eine Trassenführung herangezogen werden könnten.

Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches kann über bestehende Anlagen, die das Betriebsgelände bereits jetzt ver- und entsorgen hergestellt werden. Einzelne bestehende Leitungen müssen im Zuge der künftigen Bebauung verlegt werden. Dies wird im parallelen Bebauungsplanverfahren geprüft und thematisiert. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird auch die getrennte Ableitung des Regenwassers entweder durch Versickerung oder Einleitung in die Fils geprüft.

Baugrund:

Untersuchungen des Baugrundes insbesondere bezüglich Gründung und Grundwasser sind Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Ein entsprechendes Gutachten liegt vor. Daraus ergeben sich keine Erkenntnisse die einer Bebauung widersprechen. Im Zuge der Bauausführung ist mit Antreffen von Grundwasser zu rechnen. Auch aufgrund früherer Bautätigkeiten der Firma wurde vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ein entsprechender Bemessungswasserstand vorgegeben.

Innerhalb des Planbereiches befinden sich ein Altstandort und eine Altablagerung. Bei Tiefbauarbeiten in diesen Bereichen ist eine Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz erforderlich.

Hochwassergefahr:

Der Planbereich liegt außerhalb des als HQ100 kartierten Überschwemmungsbereiches. Der nordöstliche Bereich liegt innerhalb der als HQextrem kartierten Überschwemmungsfläche. Ein Bauverbot ist daher aus Sicht des Hochwasserschutzes nicht gegeben. Mögliche Festlegungen zum hochwasserangepassten Bauen sind Gegenstand des Bebauungsplanes.

6. Umweltbericht

Der Umweltbericht des Büros StadtLandFluss, der für das parallele Bebauungsplanverfahren erstellt wurde gilt hinsichtlich seiner Aussagen zur Eingriffserheblichkeit, den erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auch für die Flächennutzungsplanänderung. Die beschriebenen notwendigen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge des Bebauungsplanes festgelegt.

Der Umweltbericht kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Kraftverkehrs-Unternehmen Nagel GmbH & Co. KG plant eine Erweiterung des Betriebsgeländes am Standort Reichenbach an der Fils. Ziel der Planung ist die städtebaulich verträgliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ‚Heinrich-Otto-Straße‘ zum dauerhaften Erhalt des Standorts Reichenbach an der Fils und der damit verbundenen Arbeitsplätze.

Ein Teil des Bebauungsplangebiets liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Grundlegend für die Eingriffsbilanzierung ist hier ein Vergleich dessen, was nach den bestehenden Bebauungsplänen zulässig ist mit dem, was der neue Bebauungsplan festsetzt. Die Restflächen werden überwiegend von einer Parkplatzfläche und von Wiesenflächen mit Anteil an einer mageren Flachland-Mähwiese eingenommen.

Das Bebauungsplangebiet hat im tatsächlichen Bestand, sowie im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans basierend auf dessen Festsetzungen, für sämtliche Schutzgüter überwiegend eine geringe oder mittlere Bedeutung, lediglich das Schutzgut Wasser erreicht teilweise eine hohe Bedeutung. Für das Schutzgut Wasser ist die Lage im Auenbereich von besonderer Bedeutung.

Mit der Änderung des Baurechts auf Basis des Bebauungsplans „Heinrich-Otto-Straße - Erweiterung Ost“ sind ausgehend vom bestehenden Planrecht überwiegend geringe und nur teilweise mittlere Beeinträchtigungen verbunden.

Für die Schutzgüter Mensch bzw. Kultur- und Sachgüter hat das Planungsgebiet aktuell eine sehr geringe Bedeutung. Es wird zwar kleinflächig Fläche verbraucht, jedoch stellt dies aufgrund der Lage und der bestehenden Vorbelastungen keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Fläche dar.

Während der Bauphase sorgen Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. der Schutz von Biotopstrukturen, sowie Schutzmaßnahmen für das anfallende Bodenmaterial und das Grundwasser für eine Minimierung des Eingriffs. Die Verwendung versickerungsoffener Beläge bei Stellplätzen reduziert den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Grundwasser. Mit einer Entwässerungskonzeption soll der Eingriff in die Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser minimiert werden. Die Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen und die Verwendung insektenfreundliche Beleuchtung minimiert den Eingriff für nachtaktive Insekten.

Die Begrünung des Bebauungsplangebietes dient der ökologischen Aufwertung, sowie der Eingrünung der Gebäude, übernimmt Lebensraumfunktionen, verringert den Versiegelungsgrad und minimiert den Eingriff in den Klima- und Lufthaushalt durch die Filterung von Schadstoffen und Stäuben und die Sauerstoffproduktion durch die gepflanzten Gehölze.

Mit der geplanten Dachbegrünung wird der Eingriff in die Schutzgüter Boden (teilweise Übernahme von Bodenfunktionen), Wasser (Wasserrückhaltung, verzögerte Abgabe, Erhöhung der Verdunstungsrate), Klima und Luft (Verringerung des Aufheizungspotentials, Erhöhung der Verdunstungsrate) sowie Arten und Biotope (Übernahme von Lebensraumfunktionen) weiter minimiert.

Die nach Anrechnung der beschriebenen Maßnahmen verbleibende Eingriffsintensität von 61.578 Ökopunkten soll durch die (teilweise) Anrechnung Renaturierung eines Gewässerabschnittes erreicht werden. Falls diese Zuordnung entfällt, sind Ökopunkte von Dritten zuzukaufen. Mit den genannten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird der mit dem Bebauungsplan verbundene Eingriff vollständig kompensiert.

7. Artenschutz

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange wurde durch den Biologen Peter Endl, jahreszeitlich bedingt zunächst eine Habitatpotentialanalyse erstellt. Der Bericht kommt zu folgendem Ergebnis:

Anhand der Habitatstrukturen im Plangebiet wurde eine Habitatpotenzialanalyse unter Berücksichtigung der Ergebnisse der faunistischen Übersichtsbegehung sowie anhand des Zielartenkonzepts Baden-Württemberg (ZAK) (LUBW 2018) durchgeführt. Dabei wurden nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Arten (in Verbindung mit europarechtlich geschützten Arten) betrachtet. Im Eingriffsbereich sind Verkehrsflächen und Grünland sowie kleinere Heckenstrukturen und junger Baumbestand zu finden. Aufgrund der Habitatstrukturen ist ein Vorkommen geschützter und gefährdeter Brutvogelarten zunächst nicht auszuschließen. Teilweise können Vorkommen der im Zielartenkonzept Baden-Württemberg für den Naturraum und die Habitatstrukturen angegebenen Brutvogelarten jedoch aufgrund fehlender Habitatstrukturen jedoch ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen der Zauneidechse kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Aufgrund des Fehlens von geeigneten Habitatstrukturen ist ein Vorkommen von holzbewohnenden Käferarten (Juchtenkäfer, Hirschkäfer), Fledermäuse (Quartiere), des Nachtkerzenschwärmers und des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings vollständig auszuschließen. Nicht vollständig auszuschließen sind jedoch Vorkommen der Haselmaus und des Großen Feuerfalters.

Aufgrund des potenziellen Vorkommens waren auf Grundlage der Übersichtsbegehung weitergehende Erfassungen ausgewählter Tierarten erforderlich.

Hierbei ist eine Erfassung

- *der Brutvogelarten,*
- *der Haselmaus sowie*
- *des Großen Feuerfalters*

im Zeitraum von März bis September 2018 erforderlich.

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen für die SaP laufen bereits, dauern jedoch jahreszeitlich bedingt nach Aussage des Biologen noch bis September dieses Jahres an. Bis zum Feststellungsbeschluss wird mit Ergebnissen gerechnet.

Vorläufig kann davon ausgegangen werden, dass mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen dann nicht zu rechnen ist, wenn nicht in das Begleitgehölz der Fils eingegriffen wird und ein Abstand zum Gehölz gehalten wird. Ein entsprechender Abstand ist vorgesehen. Daher kann ein Eingriff in das Gehölz vermieden werden.

Bebauungsplan „Heinrich-Otto-Straße – Erweiterung Ost“



Umweltbericht



StadtLandFluss

Umweltbericht

Bebauungsplan „Heinrich-Otto-Straße – Erweiterung Ost“

Auftraggeber: Gemeinde Reichenbach an der Fils
Hauptstraße 7
73262 Reichenbach an der Fils

mit

Kraftverkehr Nagel GmbH & Co. KG
Heinrich-Otto-Straße 70
73262 Reichenbach / Fils

Auftragnehmer: StadtLandFluss
Prof. Dr. Christian Küpfer
Plochinger Straße 14/3
72622 Nürtingen
Tel. 07022 - 2165963 Fax 07022 – 2165507
Mail: kuepfer@stadtlandfluss.org, www.stadtlandfluss.org

Bearbeiter: Bach. eng. Franziska Braun
Dipl.-Geogr. Anja Gentner
Prof. Dr. Christian Küpfer

Stand: 11. Juli 2018

Inhalt

1	EINLEITUNG.....	3
1.1	INHALTE UND ZIELE DER PLANUNG, ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES UND MODIFIKATIONEN IM PLANUNGSPROZESS	3
1.2	BERÜCKSICHTIGUNG RELEVANTER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSTRÄGER	4
1.3	VORGEHENSWEISE	7
1.3.1	Methodik	7
1.3.2	Bewertungsgrundlage der Bestandsbewertung: bestehendes Baurecht	8
1.4	FEHLENDE KENNTNISSE	8
2	BILANZIERUNG DER SCHUTZGÜTER	9
2.1	NATUR UND LANDSCHAFT.....	9
2.1.1	Schutzgut Biotope und Arten	9
2.1.2	Schutzgut Landschaftsbild.....	16
2.1.3	Schutzgut Klima und Luft.....	18
2.1.4	Schutzgut Boden	20
2.1.5	Schutzgut Wasser.....	25
2.2	MENSCH, KULTUR-UND SACHGÜTER SOWIE FLÄCHE.....	26
2.2.1	Schutzgut Mensch (inkl. Erholung).....	26
2.2.2	Kultur- und Sachgüter	27
2.2.3	Schutzgut „Fläche“	27
2.3	WECHSELWIRKUNGEN.....	28
2.4	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME.....	29
3	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR MINIMIERUNG UND ZUR KOMPENSATION DES EINGRIFFS	29
3.1	VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMAßNAHMEN.....	30
3.2	PLANEXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN.....	36
4	ALTERNATIVEN UND AUSWAHLGRÜNDE (ANDERWEITIGE PLANALTERNATIVEN).....	38
5	UMWELTÜBERWACHUNG (MONITORING)	38
6	ZUSAMMENFASSUNG	39
7	LITERATURVERZEICHNIS	40

1 Einleitung

Die Firma Nagel GmbH & Co. KG plant eine Erweiterung des Betriebsgeländes am Standort Reichenbach an der Fils. Dazu wird der Bebauungsplan „Heinrich-Otto-Straße – Erweiterung Ost“ aufgestellt. Parallel zum Bebauungsplan wird der vorliegende Umweltbericht erstellt, in dem die Ergebnisse der Umweltprüfung nach BauGB dargelegt werden. Die darüber hinaus erforderliche artenschutzrechtliche Prüfung nach §44 BNatSchG wird auf Basis der Habitatpotentialanalyse (ENDL 2018) durchgeführt. Die Ergebnisse werden in den Umweltbericht übernommen (Vgl. Kapitel 2.1.1).

1.1 Inhalte und Ziele der Planung, Abgrenzung des Untersuchungsraumes und Modifikationen im Planungsprozess

Der Bebauungsplan „Heinrich-Otto-Straße – Erweiterung Ost“ umfasst insgesamt ca. 9.300 m², wobei es eine Überschneidung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Heinrich-Otto-Straße“ im Westen des Untersuchungsgebiets gibt. Ziel der Planung ist „die städtebaulich verträgliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ‚Heinrich-Otto-Straße‘ (Begründung des aktuellen Bebauungsplanentwurfs). Der in Abbildung 2 dargestellte Entwurf beinhaltet Modifikationen, die auf Basis der Anregungen der Naturschutz- und Wasserschutzbehörden im Scoping-Termin am 7.11.2017 im Landratsamt Esslingen am bis dahin vorliegenden Konzept (Abbildung 3) vorgenommen wurden, sowie eine weitere Modifikation am darauf nachfolgenden Konzept (Abbildung 4), die durch die Verlegung des geplanten Radwegs den Eingriff in eine angrenzende Mähwiese minimiert. Eine wesentliche Eingriffsminimierung resultiert aus dem Abrücken der Bebauung von der Fils-Böschungsoberkante.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach an der Fils geändert.

Abbildung 1 zeigt die Lage des Plangebietes. In Abbildung 2 ist der Bebauungsplanentwurf mit Stand 11.06.2018 dargestellt.

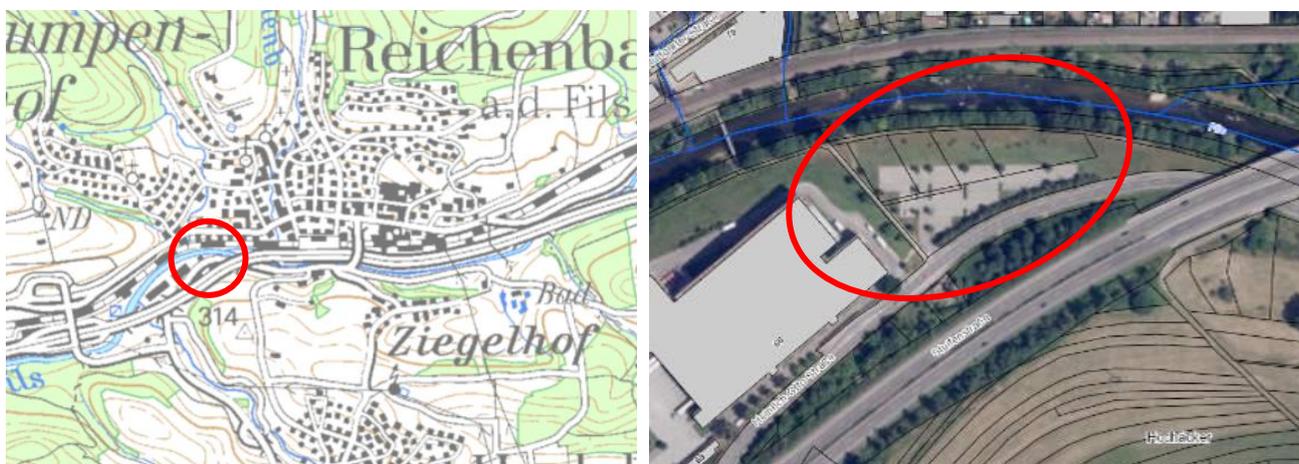


Abbildung 1: Übersichtskarte: Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes (Grundlage LUBW KARTENDIENST)



Abbildung 2: Entwurf des Bebauungsplans, Stand 11.06.2018 (BÜRO MELBER & METZGER)

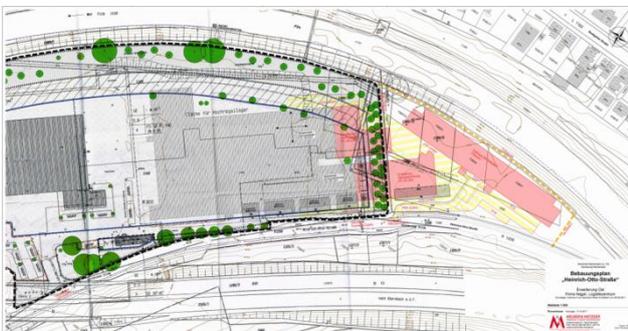


Abbildung 3: Ursprüngliche Planung, Stand 17.10.2017 (BÜRO MELBER & METZGER)

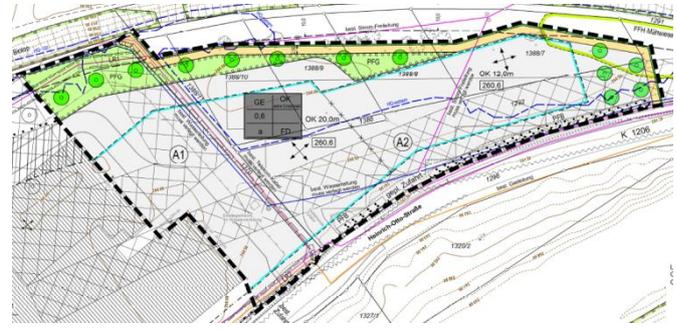


Abbildung 4: Planung mit Stand 08.02.2018 (BÜRO MELBER & METZGER)

1.2 Berücksichtigung relevanter Ziele des Umweltschutzes und Vorgaben übergeordneter Planungsträger

In der Umgebung des Plangebietes liegen folgende **Schutzgebiete**, die von der Planung jedoch nicht direkt tangiert werden (vgl. Abbildung 5):

- Landschaftsschutzgebiet „Schurwaldrand Altbach-Plochingen-Reichenbach“ (ndl. Fils, Nr. 1.16.079)
- Landschaftsschutzgebiet „Hochdorf“ (südlich der B10, Nr. 1.16.086)
- Geschütztes Biotop „Hecken und Feldgehölze im Filstal bei Reichenbach“ (mehrere Teilflächen entlang der Fils, Biotop-Nr. 172221160550)
- Geschütztes Biotop „Feldhecken an der B10 südwestlich Reichenbach“ (mehrere Teilflächen südlich der B10, Biotop-Nr. 172221160026)

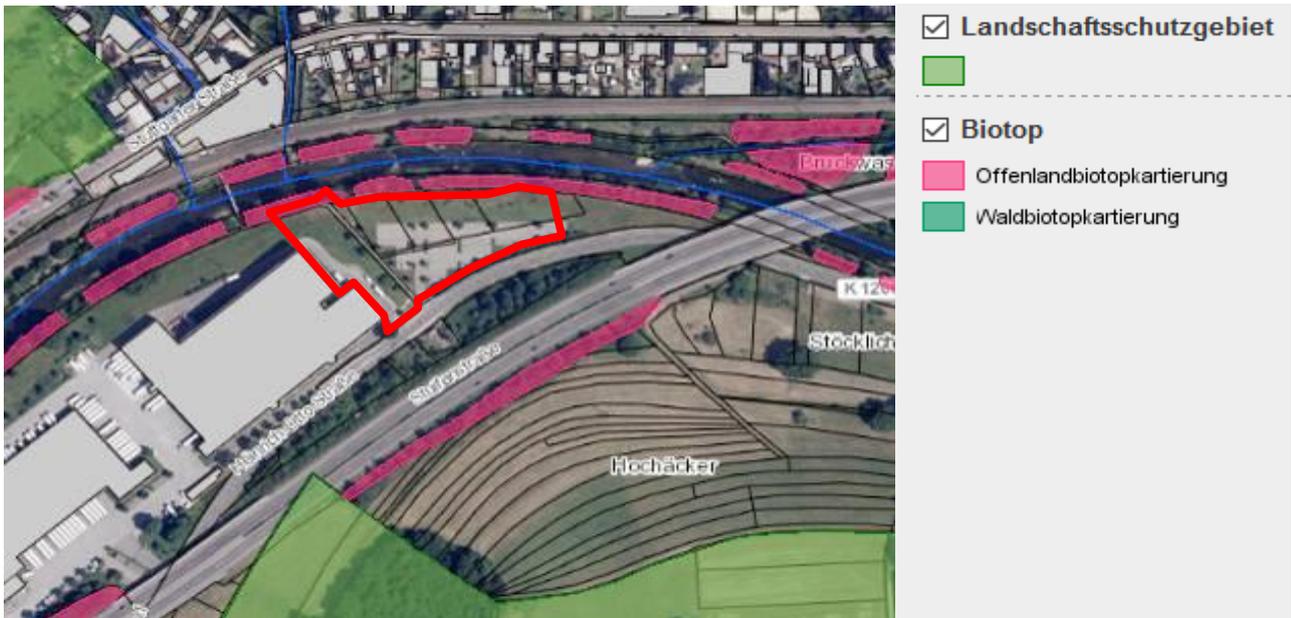


Abbildung 5: Schutzgebiete in der Umgebung des Planungsgebietes (LUBW KARTENDIENST)

Das Plangebiet überschneidet sich mit einer **Mageren Flachlandmähwiese** (FFH-Lebensraumtyp 6510, vgl. Abbildung 6, gelb markiert). Zur Vermeidung eines Umweltschadens ist die von einem Eingriff betroffene Fläche gleichartig zu ersetzen.



Abbildung 6: Magere Flachlandmähwiese im Planbereich (LUBW KARTENDIENST)

Das Bebauungsplangebiet ist nach LUBW im Bereich der betroffenen mageren Flachlandmähwiese (LRT 6510) als Kernfläche für den Biotopverbund mittlerer Standorte dargestellt. Das Biotopverbundsystem der Landschaftsrahmenplanung des Verbandes Region Stuttgart weist der Fläche keine Bedeutung als Biotopverbundelement zu. Es ist davon auszugehen, dass der Bereich nicht von wesentlicher Bedeutung für den Biotopverbund ist, da die Bundesstraße 10 nahezu unmittelbar angrenzend verläuft und den Bereich damit vom südlich anschließenden Biotopverbundsystem abschneidet. In Abbildung 7 ist die Lage der Fläche im Biotopverbundsystem der LUBW dargestellt.

Wasserschutzgebiete und **Quellschutzgebiete** sind im Planungsbereich nicht zu finden, ebenso keine geschützten **Geotope**.



Abbildung 7: Lage der Fläche im Biotopverbundsystem (Grundlage: LUBW KARTENDIENST)

Teile des Planungsgebietes liegen innerhalb der Überflutungsfläche HQ-Extrem der **Hochwassergefahrenkarte** (vgl. Abbildung 8)



Abbildung 8: Überflutungsflächen der Hochwassergefahrenkarte im Planbereich (LUBW KARTENDIENST)

Der **Regionalplan** des Verbandes Region Stuttgart (2009) stellt den Geltungsbereich zum Teil als bestehende größere Gewerbefläche dar, ansonsten sind für den Bereich keine Darstellungen im Regionalplan vorhanden (vgl. Abbildung 9). Im bestehenden **Flächennutzungsplan** des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach an der Fils ist der Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen, die Entwicklung des Plangebietes aus dem aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist somit nicht gegeben. Parallel zum Bebauungsplan wird darum der Flächennutzungsplan geändert und eine gewerbliche Baufläche neu ausgewiesen.



Abbildung 9: Ausschnitt des Regionalplans (VERBAND REGION STUTT GART)

1.3 Vorgehensweise

1.3.1 Methodik

Als Basis für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und die Entwicklung von Kompensationsmaßnahmen dient die Erfassung und Bewertung der Landschaftsfunktionen. Die Bestandsaufnahme basiert auf folgenden Erhebungen:

- Analyse vorhandenen Materials: Geologische Karte, Bodenkarte, Topographische Karte, Regionalplan der Region Stuttgart, Flächennutzungsplan, Daten des Landschaftsrahmenplans des Verbandes Region Stuttgart (RegioRISS), Daten des LUBW Daten- und Kartendienstes (Landesamt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg), Daten des LGRB Kartentviewers (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg)
- Geländebegehungen zur Erfassung der Biotoptypen

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt nach der Methodik STADTLANDFLUSS 2016, die auf der Methode der LUBW (LFU 2005a) und der Ökokontoverordnung 2011 basiert, in 5 Stufen (vgl. Tabelle 1). Dabei werden die Besonderheiten durch die bestehenden Überplanungen der Fläche berücksichtigt.

Tabelle 1: Bewertungsstufen für die Bewertung der Schutzgüter in 5 Stufen

Wertstufe	Definition
A	sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung
B	hohe naturschutzfachliche Bedeutung
C	mittlere naturschutzfachliche Bedeutung
D	geringe naturschutzfachliche Bedeutung
E	keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung

Bei den Schutzgütern Landschaftsbild, Klima/Luft, Boden und Wasser sind Zwischenstufen möglich. Für das Schutzgut Biotope und Arten kommt zusätzlich eine logarithmische Punkteskala von 1 bis 64 zur Anwendung (Ökokontoverordnung), um den Kompensationsbedarf in Ökopunkten zu berechnen. Die Bewertung des Schutzguts Boden erfolgt nach dem Leitfaden "Bodenschutz 23" (LUBW 2010), bzw. "Bodenschutz 24" (LUBW 2012), um den Kompensationsbedarf in Bodenwerteinheiten zu erhalten.

Anschließend erfolgt eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, wovon sich die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ableiten lassen

1.3.2 Bewertungsgrundlage der Bestandsbewertung: bestehendes Baurecht

Ein Teil des Bebauungsplangebiets liegt innerhalb des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplans „Heinrich-Otto-Straße“. Grundlegend für die Eingriffsbilanzierung ist in diesem Teilbereich (in Abbildung 8 blau markiert) nicht der tatsächliche Bestand, sondern die durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans möglichen Nutzungen. In dem Bereich, der momentan noch nicht mit einem Baurecht belegt ist, wird der tatsächliche Bestand als Grundlage für die Eingriffsbilanzierung herangezogen. Die artenschutzrechtliche Betrachtung bleibt hiervon unberührt. Sie erfolgt im gesamten Plangebiet anhand der tatsächlich vorhandenen Habitate und Artvorkommen. In Abbildung 10 ist die räumliche Überschneidung des rechtsgültigen Bebauungsplans (blaue Fläche) mit dem Bebauungsplangebiet (rote Linie) dargestellt.

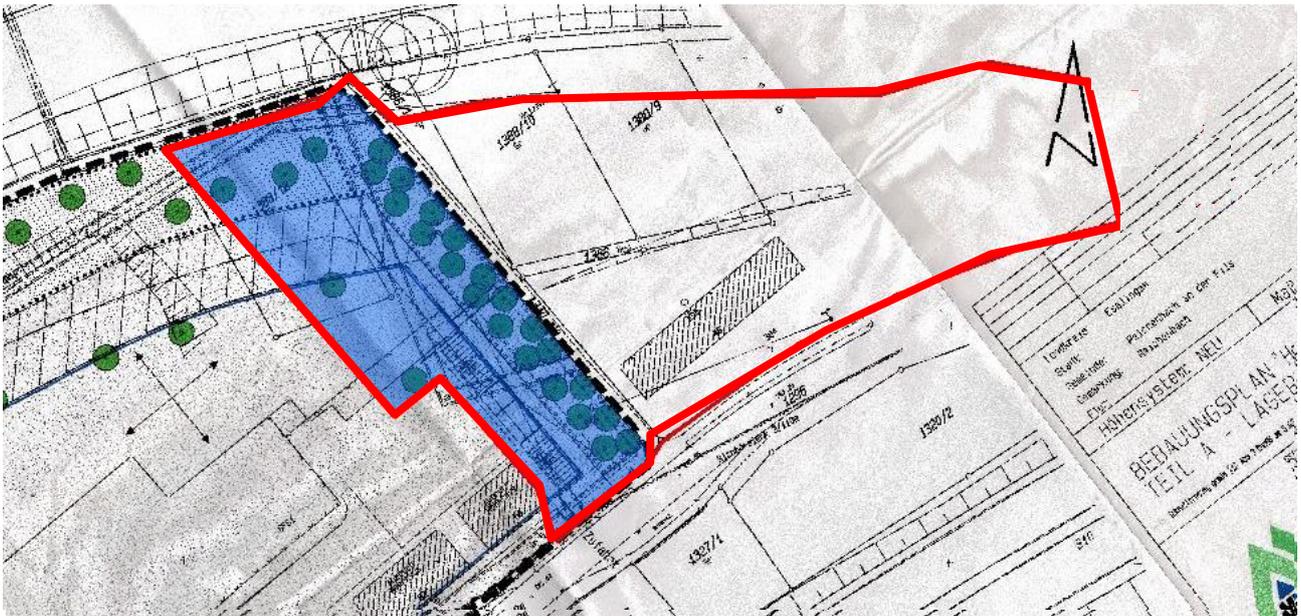


Abbildung 10: Räumliche Überschneidung des rechtskräftigen Bebauungsplans (blau) mit dem Bebauungsplangebiet (rote Linie) (Kartengrundlage: METZGER GMBH)

1.4 Fehlende Kenntnisse

Keine

2 Bilanzierung der Schutzgüter

2.1 Natur und Landschaft

Folgende Schutzgüter werden getrennt erfasst: Biotop/Arten, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild. Die anschließende Bewertung (bezogen auf den heutigen Zustand) erfolgt nach den Zielen und Grundsätzen von Naturschutz und Landschaftspflege, wobei auch auf vorhandene Vorbelastungen eingegangen wird. Wie in Kapitel 1.3.2 erläutert werden der Bestandsbewertung im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans dessen Festsetzungen zugrunde gelegt.

In dem Bereich, der aktuell nicht mit einem Bebauungsplan belegt ist, bildet der tatsächliche Bestand die Bewertungsgrundlage.

Neben der Bestandserfassung und –Bewertung stellt die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens die zweite Basis für die Bewertung des Eingriffs dar. Dazu werden die bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und die daraus resultierenden Konflikte und Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter beschrieben und ggf. der Wertverlust prognostiziert..

2.1.1 Schutzgut Biotop und Arten

Arten

Der Teile des Planungsgebietes liegen innerhalb der Überflutungsfläche HQ-Extrem der Hochwassergefahrenkarte (vgl. Abbildung 8) wird gesondert betrachtet. Die Habitatpotentialanalyse (ENDL 2018) hat einen Untersuchungsbedarf für Brutvögel, Haselmaus und Großen Feuerfalter im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergeben (vgl. Anhang 1). Die Erfassungszeiträume liegen zwischen März und September 2018. Da die Ergebnisse der saP zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Umweltberichts (Juli 2018) noch nicht endgültig vorliegen, wird auf diese weiterführenden Untersuchungen und ggf. die Notwendigkeit weiterer Maßnahmen verwiesen.

Biotop

Bestand und Bewertungsgrundlagen

Aufgrund der Überschneidung des Bebauungsplangebiets mit dem bestehenden Bebauungsplan „Heinrich-Otto-Straße“ werden teilweise die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes und teilweise der tatsächliche Bestand als Bewertungsgrundlage für die Bestandsbewertung herangezogen.

Die aktuelle Nutzung des bisher nicht von einem Bebauungsplan überplanten Bereichs gliedert sich folgendermaßen (vgl. Abbildung 10):

- Im Osten umfasst das Plangebiet aktuell größtenteils Parkplatzfläche (3.102 m²). Die Parkplatzfläche ist gepflastert und weist auf etwa 50% der Fläche größere Fugen auf, die bewachsen sind und eine minimale Versickerung ermöglichen (1.551 m²). Etwa 40 % der Parkplatzfläche

che sind gepflastert ohne größere bewachsene Fugen (1.241 m²). Die übrigen 10% der Parkplatzfläche sind kleine Grünflächen mit integrierten Einzelbaumstandorten (310 m²). Die Einzelbäume werden separat bewertet.

- Im Norden und Westen der Parkplatzfläche schließt ein Wiesenstreifen an. Aufgrund der Lage und Umgebung der Wiesenfläche wird in der Bilanzierung eine Fettwiese mittlerer Standorte angesetzt (2.174 m²). Der im Nordosten liegende Teil einer FFH-Mähwiese (LRT 6510, siehe Abbildung 6) wird entsprechend als Magerwiese mittlerer Standorte bilanziert (92 m²).
- Am westlichen Rand befindet sich ein etwa zwei Meter breiter vollversiegelter Fuß-/ Radweg (224 m²).
- Die Hecke am südlichen Rand des Bebauungsplangebiets geht als Feldhecke mittlerer Standorte (321 m²) in die Bilanzierung ein.
- Im Bereich der Parkplatzfläche, sowie im Bereich der Wiesenfläche sind insgesamt 13 Einzelbäume vorhanden.

Im Westen werden entsprechend der Bebauungsplangrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans die dort geltenden Festsetzungen als Bestand für die Bilanzierung angesetzt (vgl. Abbildung 11):

- Im Norden des bestehenden Bebauungsplangebiets „Heinrich-Otto-Straße“ befindet sich eine Pflanzbindungsfläche (621 m²). Da im gültigen Bebauungsplan keine weiteren Aussagen zu den Biotopstrukturen für diesen Bereich gemacht werden, wird hier der aktuelle Bestand, also eine Fettwiese mittlerer Standorte für die Bilanzierung angesetzt.
- Der westliche Bereich des bestehenden Bebauungsplangebiets ist als Pflanzgebotsfläche für eine „dichte Aufpflanzung“ von heimischen Sträuchern und Baumgruppen dargestellt. Aufgrund der vorherrschenden Standortverhältnisse und der im Bebauungsplan geforderten Pflanzstruktur wird in diesem Bereich eine Feldhecke mittlerer Standorte für die Bilanzierung angesetzt. Die in diesem Bereich im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume werden als Teil der Feldhecke behandelt und nicht gesondert bilanziert.
- Für das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet (1.594 m²) ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf theoretisch um 50% überschritten werden, die maximal zulässige Grundflächenzahl liegt jedoch bei 0,8. Es ist somit keine weitere Überschreitung möglich und es wird von einer Überbauung auf 80% (1.275 m²) der Gewerbefläche ausgegangen. Auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplans ist im Gewerbegebiet die Anlage von wasserdurchlässigen Parkierungsflächen zulässig. 20% der überbaubaren Fläche werden somit als versickerungsoffene Beläge angesetzt (255 m²). Flachdächer sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bis max. 15% Dachneigung zu begrünen. Die Ausführung der Dächer als Flachdächer ist jedoch nicht verbindlich, so dass die Dachbegrünung nicht in die Bestandsbilanzierung eingeht. Somit werden 80 % der überbaubaren Grundstücksfläche als vollständig versiegelt / bebaut bilanziert (1.020 m²).
- Die Restflächen (nicht überbaubare Grundstücksfläche) von 20% (319 m²) sind als Grünfläche anzulegen. Für die Bilanzierung wird hier von kleinen Grünflächen oder Zierrasen ausgegangen.

- Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans sind zusätzlich zu den Bäumen im Bereich der Feldhecke im Osten fünf heimische Bäume als Pflanzgebot ausgewiesen und werden somit als Einzelbäume bilanziert.



Abbildung 11: Bilanzierungsgrundlage: tatsächlicher Bestand im Osten, sowie Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans im Westen. (Kartengrundlage: BÜRO MELBER & METZGER; Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/ Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community)

Biodiversität: Nach § 1 (6) Nr. 7a BauGB ist im Rahmen eines Umweltberichtes auch die Biodiversität eines Planungsgebietes zu erfassen („...die Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten, zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme“). Abgehoben wird hier auf die Vielfalt und nicht auf die Bedeutung und Seltenheit der einzelnen Art. Ausgehend von der aktuellen Nutzung des Gebietes bzw. von den Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne ist im Bereich der Parkplätze und des bestehenden Gebäudes von einer geringen Biodiversität auszugehen.

Bewertung des Bestandes

Nach Ökokontoverordnung erfolgt die Bewertung wie in Tabelle 2 dargestellt.

Tabelle 2: Biotoptypen und Flächenanteile im Planungsgebiet entsprechend den Bewertungsgrundlagen, vgl. Abbildung 11 (mit Angabe der Biotoptypen nach LUBW 2010a)

Biopwert in Ökopunkten	Flächengröße in m²	Planungswert in Ökopunkten
Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)		
13	2.174	28.262
Magere Flachland- Mähwiese – Magerwiese mittlerer Standorte (33.43)		
21	92	1.932
Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (35.64)		
11	275	3.025
Feldhecke mittlerer Standorte (41.22)		
17	321	5.457
Pflanzbindung (Festsetzung) – Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)		
13	621	8.073
Pflanzgebot (Festsetzung) – Feldhecke mittlerer Standorte (41.22)		
17	873	14.841
Weg versiegelt – Völlig versiegelte Straße oder Platz (60.21)		
1	224	224
Gewerbegebiet (Festsetzung)		
Von Bauwerken bestandene Fläche (60.10) oder völlig versiegelte Straße oder Platz (60.21) – 80% der überbaubaren Grundstücksfläche		
1	1.020	1.020
Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (60.23) – 20% der überbaubaren Grundstücksfläche		
2	255	510
Zierrasen (33.80) oder kleine Grünfläche (60.50) – 20% des Gewerbegebiets, nicht überbaubare Grundstücksfläche		
4	319	1.276
Parkplatz		
Gepflasterte Straße oder Platz (60.22) – 40 % der Parkplatzfläche		
1	1.241	1.241
Gepflasterte Straße oder Platz (60.22) mit Aufwertung durch Bewuchs / wasserdurchlässige Fugen – 50% der Parkplatzfläche		
2	1.551	3.102
Kleine Grünfläche (60.50) – 10 % der Parkplatzfläche		
4	310	1.240
18 (13 + 5) Einzelbäume: Da für Einzelbäume kein Flächenbezug hergestellt werden kann, erfolgt die Bewertung nach Ökokontoverordnung flächenunabhängig durch Ermittlung eines Punktwertes pro Baum (45.30a, Einzelbaum auf mittelwertigen Biotoptypen, Anrechnung von 6 ÖP). Dieser Wert wird multipliziert mit dem Stammumfang (70 cm)		
18 Bäume x 6 Ökopunkte x 70 cm		7.560
Gesamtfläche / Summe Ökopunkte Bestandsbewertung		
9.276		77.763

Die Einstufung des Planungsgebietes erfolgt aufgrund der oben beschriebenen Verhältnisse teilweise in die **Wertstufe E** (keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung) und teilweise in die **Wertstufe C** (mittlere naturschutzfachliche Bedeutung).

Planung

Der Bebauungsplan „Heinrich-Otto-Straße – Erweiterung Ost“ sieht überwiegend ein Gewerbegebiet vor. Die Hecke im Süden soll zu einem großen Teil erhalten bleiben. Am Nordrand sind ein Rad- /Fußweg, sowie eine Pflanzgebotsfläche in Form einer lockeren Gehölzpflanzung vorgesehen, welche gleichzeitig der Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser dienen soll. Zusätzlich ist die Pflanzung von 8 Einzelbäumen vorgesehen.

Wirkfaktoren bei Umsetzung der Planung

Baubedingte Beeinträchtigungen während der Bauphase betreffen fast ausschließlich Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes. Mit der Zerstörung von Biotopen durch den Baubetrieb ist nicht zu rechnen, sofern Baustelleneinrichtungen auf Flächen innerhalb des Planungsgebietes beschränkt werden, die ohnehin bebaut werden. Auf Schutzmaßnahmen für angrenzende, sowie im Bebauungsplangebiet zu erhaltende Biotope (Pflanzbindung) während der Bauphase muss geachtet werden.

Anlagebedingt entfällt das Pflanzgebot für die Feldhecke im Westen des Planungsgebiets, sowie ein Teil der bestehenden Feldhecke im Süden. Zusätzlich entfallen mehrere Einzelbäume, sowie Fettwiesenflächen und Ruderalvegetation. Hinzu kommt der Verlust einer FFH-Mähwiesen-Fläche im Nordosten des Bebauungsplangebiets; für diesen Ausfall muss ein **gleichartiger Ersatz** geschaffen werden. Der Eingriff in das Schutzgut Biotope und Arten ist ausgehend von der Bestandsbewertung mit geringen-mittleren Beeinträchtigungen verbunden.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen können für dieses Schutzgut in Form von akustischen und optischen Reizen (Lärm, Licht) auftreten, die zu einer Habitatentwertung angrenzender Flächen führen können. Dieser Aspekt wird im Rahmen der tierökologischen Untersuchung betrachtet. Es muss allerdings beachtet werden, dass die Nutzung eines Großteils der Fläche als Parkplatz bereits derartige Beeinträchtigungen mit sich bringt und damit eine Vorbelastung darstellt.

Planungsbilanzierung

Für die Bilanzierung wird davon ausgegangen, dass die Optionen, die der Bebauungsplan vorsieht, voll ausgeschöpft werden. Die Nutzungen und Biotope sind in Abbildung 12 räumlich dargestellt:

- Für das Gewerbegebiet (insgesamt 7.468 m²) ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf nicht weiter überschritten werden, da, die maximal zulässige Grundflächenzahl bei 0,8 liegt.
- Es wird somit von einer Überbauung von 80% (5.974 m²) der Gewerbefläche ausgegangen. Auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplans ist im Bereich dieser überbaubaren Grundstücksfläche die Anlage von wasserdurchlässigen Parkierungsflächen zulässig. 10 % der überbaubaren Fläche werden somit als versickerungsoffene Beläge angesetzt (597 m²). Dachflächen sind extensiv mit einem Mindestaufbau des Substrats von 12 cm zu begrünen. Der Textteil des Bebauungsplans setzt jedoch fest, dass bei Dachflächen die für Parkierung genutzt werden, auf die Dachbegrünung verzichtet werden kann. Aufgrund dieser Einschränkung und

der Tatsache, dass nicht die gesamte überbaubare Fläche mit Gebäuden bestanden sein wird, wird in der Bilanzierung von einer Dachbegrünung auf 40% der überbaubaren Grundstücksfläche ausgegangen (2.390 m²). Ist dieser Anteil beispielsweise aufgrund eines höheren Anteiles der Dachflächennutzung für Parkierung nicht erfüllbar, wird ein zusätzlicher Ausgleich notwendig. Die vollversiegelten Bereiche bzw. die bebauten Bereiche ohne Dachbegrünung nehmen die übrigen 50% der überbaubaren Grundstücksfläche ein (2.987 m²).

- Die Restflächen (nicht überbaubare Grundstücksfläche) von 20% (1.494 m²) sind als Grünfläche anzulegen. Für die Bilanzierung wird hier von kleinen Grünflächen oder Zierrasen ausgegangen.
- Für den Fuß- und Radweg im Norden des Bebauungsplangebiets fehlen Festsetzungen hinsichtlich des Belags, so dass er als voll versiegelter Weg ausgeführt werden kann und dementsprechend in die Bilanzierung eingeht.
- Für die Verkehrsgrün-Fläche im Norden des Bebauungsplangebiets wird in der Bilanzierung von einem Zierrasen ausgegangen.
- Private Grünfläche, Gewässerbegleitgrün, Regenwasserrückhaltung:
- Im Norden des Bebauungsplangebiets ist eine Pflanzgebotsfläche ausgewiesen (1.072 m²). Diese ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans „mit heimischen, standortgerechten Sträuchern entsprechend der Pflanzliste 1 (VM2) locker zu bepflanzen. Außerdem wird sie als „Fläche zur Regelung des Wasserabflusses zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser“ festgesetzt. Im Rahmen der vorliegenden Bilanzierung wird für diesen Bereich 50% der Fläche als Fettwiese mittlerer Standorte und 50% als Gebüsch mittlerer Standorte angesetzt.
- Hinzu kommen Pflanzbindungen für bereits bestehende Feldhecken im Süden des Bebauungsplangebiets.
- Im Bebauungsplangebiet sind außerdem 8 standortgerechte, heimische Laub- oder Obstbäume entsprechend der Pflanzliste 2 (VM2) vorgesehen. Die Bäume sind im Bereich der Pflanzgebotsfläche vorgesehen und werden in der Bilanzierung als „Einzelbaum auf mittelwertigen Biotoptypen“ (Fettwiese mittlerer Standorte) bewertet.

Tabelle 3 zeigt die Flächenbilanz der Planung einschließlich der Bewertung nach Ökokontoverordnung. Die Angaben basieren auf dem Bebauungsplanentwurf mit Stand 11.06.2018 (BÜRO MELBER & METZGER, vgl. hierzu Abbildung 2).

Tabelle 3: Planungsbewertung nach Ökokontoverordnung

Biotopwert in Ökopunkten	Flächengröße in m²	Planungswert in Ökopunkten
Verkehrsr Grün (Festsetzung) - Zierrasen (33.80)		
4	91	364
Fußweg / Radweg - völlig versiegelte Straße oder Platz (60.21)		
1	458	458
Pflanzbindung (Festsetzung) – Feldhecke mittlerer Standorte (41.22), Bestandwert		
17	186	3.162
Pflanzgebot Gehölzpflanzung (Festsetzung)		
Gebüsch mittlerer Standorte (42.20) (Planungswert) – 50% der Pflanzgebotsfläche		
14	536	7.504
Fettwiese mittlerer Standorte (33.41) (Planungswert) – 50 % der Pflanzgebotsfläche		
13	536	6.968
Gewerbegebiet (Festsetzung)		
Von Bauwerken bestandene Fläche (60.10) oder völlig versiegelte Straße oder Platz (60.21) – 50% der überbaubaren Grundstücksfläche		
1	2.987	2.987
Dachbegrünung (60.55) – 40% der überbaubaren Grundstücksfläche		
4	2.390	9.560
Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (60.23) – Wasserdurchlässige Parkierungsflächen auf 10% der überbaubaren Grundstücksfläche		
2	597	1.194
Kleine Grünflächen (60.50) und Zierrasen (33.80) – 20% des Gewerbegebiets – nicht überbaubare Grundstücksfläche		
4	1.494	5.976
8 Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (Fettwiese mittlerer Standorte) (45.30 b): Da für Einzelbäume kein Flächenbezug hergestellt werden kann, erfolgt die Bewertung nach Ökokontoverordnung flächenunabhängig durch Ermittlung eines Punktwertes pro Baum (45.30b, Einzelbaum auf mittelwertigen Biotoptypen, Anrechnung von 6 ÖP). Dieser Wert wird multipliziert mit dem Stammumfang in cm nach 25 Jahren Entwicklungszeit (überschlägige Annahme von 80 cm) plus Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt (18 cm).		
8 Bäume x 6 Ökopunkte x 98 cm		4.704
Gesamtwert in Ökopunkten nach Planungsbewertung		42.877
Eingriffs-Ausgleichbilanz Schutzgut Biotope: 77.763 (Bestandwert) – 42.877 (Planungswert) = 34.886 Ökopunkte Kompensationsbedarf		

Die Einstufung erfolgt somit nach Umsetzung der Planung auf einem Großteil der Fläche in **Wertstufe E** (keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung) und auf kleineren Flächen in die **Wertstufen D und C** (geringe und mittlere naturschutzfachliche Bedeutung).

➔ Teilweise **Wertverlust um 1-2 Stufen**, teilweise **kein Wertverlust (Wertverlust zur Kompensationsberechnung: 34.886 Ökopunkte)**



Abbildung 12: Planung und Bilanzierungsgrundlage (Kartengrundlage: Bebauungsplan-Entwurf 24.10.2017, BÜRO MELBER & METZGER; Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/ Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community)

2.1.2 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet ist durch die Lage im Talbereich direkt an der Bundesstraße 10 geprägt (Abbildung 14). Durch ihre erhöhte Lage bildet die B10 eine optische Barriere. Nördlich ist das Gebiet sowohl räumlich als auch optisch durch die Fils und den Verlauf der Bahnschienen abgegrenzt (Abbildung 13). Hinzu kommt eine Lärmschutzwand nördlich der Bahngleise. Der Bebauungsplanbereich selbst ist durch die bestehenden Gewerbegebäude der Firma Nagel bereits industriell geprägt (), lediglich die Bereiche nördlich der Bebauung / des Parkplatzes in Richtung Fils haben noch einen naturnahen Charakter (Abbildung 16).



Abbildung 13: Lage des Untersuchungsgebiets an der Fils und an den Bahngleisen



Abbildung 14: Lage des Untersuchungsgebiets an der B10



Abbildung 15: Lage des Untersuchungsgebiets an bestehendem Gewerbegebiet



Abbildung 16: Naturnaher Bereich im Untersuchungsgebiet

Bewertung des Bestands

Aufgrund der **starken Vorbelastungen** durch die Lage, die umgebende Infrastruktur (insbesondere B10) und das bereits bestehende Gewerbegebiet, sowie durch die Nutzung eines Großteils der Fläche als Parkplatz erfolgt die Einstufung des Bebauungsplangebietes in **Wertstufe D** (geringe naturschutzfachliche Bedeutung).

Wirkfaktoren bei Umsetzung der Planung

Baubedingte Beeinträchtigungen durch Baustelleneinrichtungen, Staubentwicklungen, etc. sind nur temporär vorhanden und somit nicht von Bedeutung.

Auch betriebsbedingt sind hier keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten.

Anlagebedingt ist die Änderung der Nutzung mit sehr geringen zusätzlichen Beeinträchtigungen verbunden.

Planungsbilanzierung

Das Schutzgut Landschaftsbild wird auch in Zukunft in **Wertstufe D** (geringe naturschutzfachliche Bedeutung) eingestuft. → **Kein Wertverlust**

2.1.3 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Im Klimaatlas des Verbands Region Stuttgart (2008) wird das Untersuchungsgebiet in den Bereichen der bestehenden Bebauung und des Parkplatzes als Gewerbeklimatop und im nördlichen und östlichen, unbebauten Randbereich als Freilandklimatop, Kaltluftproduktionsgebiet, Kaltluft-sammelgebiet, sowie als bodeninversionsgefährdetes Gebiet (vgl. Abbildung 17) dargestellt. Die Einstufung in den Planungshinweisen des Klimaatlas erfolgt in den bebauten/ versiegelten Bereichen als bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion. Der unbebaute Bereich ist als Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität ausgewiesen (Abbildung 18).

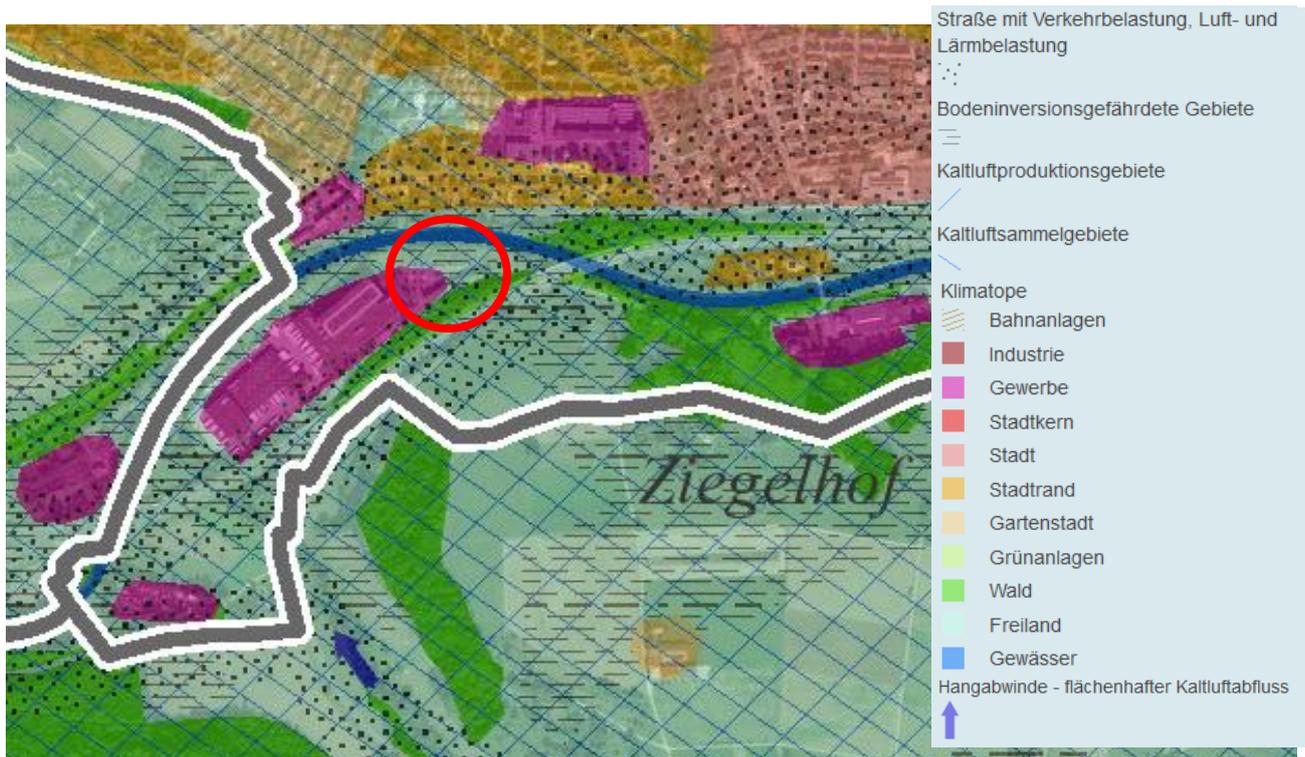


Abbildung 17: Klimatope und Kaltluftabflussbahnen (VERBAND REGION STUTTGART 2008, KLIMAATLAS)

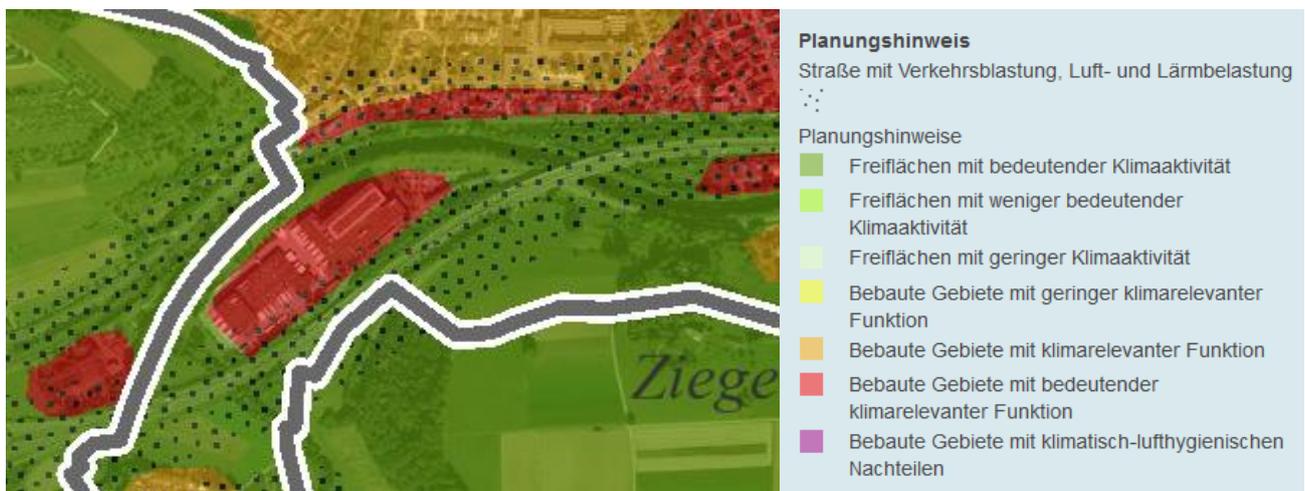


Abbildung 18: Planungshinweise (VERBAND REGION STUTTGART 2009, KLIMAATLAS)

Im Süden ist das Untersuchungsgebiet vorbelastet durch die nahe verlaufende B 10, welche im Klimaatlas der Region Stuttgart als Straße mit Verkehrsbelastung, Luft- und Lärmbelastung ausgewiesen ist (vgl. Abbildung 17 und Abbildung 18). Durch die im Norden verlaufenden Bahnschienen wird von einer zusätzlichen Vorbelastung in Form von Lärm ausgegangen.

Bewertung des Bestands

Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft stellt das Plangebiet ein durch Lärm, Verkehrs- und Luftbelastung vorbelastetes Gebiet dar. Die Freiflächen sind durch ihre Funktion als Kaltluftproduktionsgebiet und Kaltluftsammelgebiet mit bedeutender Klimaaktivität von Relevanz für das lokale Kleinklima, sie sind jedoch zu kleinflächig um von weitergreifender klimatischer Bedeutung zu sein. Insgesamt überwiegt auch aufgrund der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes der stark vorbelastete bzw. versiegelte / bebaute Anteil der Fläche. Das Bebauungsplangebiet wird somit in **Wertstufe D** (geringe naturschutzfachliche Bedeutung) eingestuft.

Wirkfaktoren bei Umsetzung der Planung

Baubedingt ist während der Bauphase mit erhöhten Staub- und Abgasbelastungen durch die Bautätigkeit sowie durch an- und abfahrende Baumaschinen zu rechnen. Damit ist keine signifikante Veränderung der Luftqualität und des Lokalklimas verbunden.

Mit dem Verlust von Flächen mit klimarelevanten Funktionen sowie der Versiegelung und Bebauung sind anlagebedingt aufgrund der in diesem Zusammenhang geringen Flächengröße geringe Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes verbunden.

Betriebsbedingt ist mit einem leicht erhöhten Eintrag von Luftschadstoffen zu rechnen.

Planungsbilanzierung

Die Funktion der Flächen für den Klimahaushalt, die aufgrund der tatsächlich vorhandenen Freiflächen bzw. auch der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen gegeben sind, gehen in Teilen durch die geplante Überbauung verloren, so dass die Einstufung in Zukunft in **Wertstufe D** (geringe naturschutzfachliche Bedeutung) erfolgt. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Eingriffes und der vorhandenen Vorbelastungen wird der Eingriff jedoch als nicht erheblich eingestuft.

→ **Kein Wertverlust**

2.1.4 Schutzgut Boden

In den Empfehlungen der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Boden (LABO 1998) wurden die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) unterschiedenen Bodenfunktionen weiter untergliedert. Demnach ergeben sich folgende bewertungsrelevanten Bodenfunktionen:

- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
- Natürliche Bodenfruchtbarkeit,
- Filter und Puffer für Schadstoffe,
- Sonderstandort für die naturnahe Vegetation, sowie
- Archive der Natur- und Kulturgeschichte

Anmerkung: Die Funktion Böden als "Archive für die Natur- und Kulturgeschichte" umfasst in der Regel nur kleinflächige Bereiche. Für die Bodenfunktion „Sonderstandort für die naturnahe Vegetation“ wird nach „Heft 23“ zur Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit (LUBW 2010b) eine eingeschränkte Bewertung angewendet. Grundsätzlich werden hier nur Böden der höchsten Bewertungsstufen (hoch oder sehr hoch) betrachtet, da es sich um Böden handelt, die extreme Eigenschaften (also sehr trocken oder sehr feucht) aufweisen und in der Regel nur kleinflächig vorkommen. Böden der unteren drei Bewertungsklassen weisen in der Regel keine speziellen Eigenschaften mehr auf und werden deshalb nicht berücksichtigt.

Bestand

Bei den Böden im Untersuchungsgebiet handelt es sich um kalkhaltigen braunen Auenboden und Auenbraunerde aus Auenlehm.

Bewertung des Bestands

Die Bodenbewertungsdaten liegen für den Großteil des Untersuchungsgebiets vor. Für einen Teil des Eingriffsbereichs im Süden liegen aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet keine Bodenbewertungsdaten vor. Die Bewertung der Bodenfunktionen wird hier im Rahmen der vorliegenden Bilanzierung von den Böden im Umfeld übertragen.

Für die unversiegelten Bereiche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans wird davon ausgegangen, dass der Boden durch Abgrabungen/ Auffüllungen / Modellierungen stark überformt ist, was eine Vorbelastung darstellt. Diese Böden werden als Flächen mit reduzierter Funktionserfüllung bilanziert. Die Herleitung der Flächenanteile kann Kapitel 2.1.1 entnommen werden.

Die Bewertung im Rahmen des Umweltberichts erfolgt nach der Ökokontoverordnung bzw. nach LUBW 2010b (Heft Bodenschutz 23) und LUBW 2012 (Heft Bodenschutz 24). Die Ergebnisse sind in Tab. 4 dargestellt. Abbildung 19 zeigt die Bewertungseinheiten im Bestand für das Schutzgut Boden.

Tabelle 4: Bewertung der Bodenfunktionen nach Ökokontoverordnung bzw. LUBW (2010b und 2012)

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Sonderstandort natürliche Vegetation	Wertstufe (Gesamtbewertung)	Bodenwert-einheiten (Fläche x Wertstufe)
Unversiegelte Fläche (4.356 m ²)					
mittel-hoch (2,5)	hoch (3,0)	mittel-hoch (2,5)	-	2,67	11.631
Parkplatz					
Gepflasterte Flächen (1.241 m ²) – 40% der Parkplatzfläche					
keine (0)	keine (0)	keine (0)	-	0,0	0
Gepflasterte Flächen mit Aufwertung durch wasserdurchlässige Fugen (1.551 m ²) – 50% der Parkplatzfläche					
gering (1,0)	gering (1,0)	keine (0)		0,67	1.039
Flächen mit reduzierter Funktionserfüllung (310 m ²) - 10 % der Parkplatzfläche					
gering (1,0)	gering (1,0)	gering (1,0)		1,0	310
Gewerbegebiet					
Versiegelte Fläche (1.020 m ²) - 80% der überbaubaren Grundstücksfläche					
keine (0)	keine (0)	keine (0)	-	0,0	0
Teilversiegelte Fläche / wassergebundene Decke (255 m ²) - 20% der überbaubaren Grundstücksfläche					
gering (1,0)	gering (1,0)	keine (0)		0,67	171
Flächen mit reduzierter Funktionserfüllung (319 m ²) - 20% des Gewerbegebiets, nicht überbaubare Grundstücksfläche					
gering (1,0)	gering (1,0)	gering (1,0)		1,0	319
Versiegelte Fläche (224 m ²)					
keine (0)	keine (0)	keine (0)	-	0,0	0
Gesamtbewertung Bodenwerteinheiten					13.470

Bewertungsklassen (0-4): sehr hoch (4), hoch (3), mittel (2), gering (1) keine (0)

Abkürzungen Bodenfunktionen: GES = Gesamtbewertung, AKIWAS = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, FIPU = Filter- und Puffer für Schadstoffe, NATBOD = Natürliche Bodenfruchtbarkeit

Gemäß Bodenschutz- und Altlastenkataster befinden sich im Planbereich ein Altstandort (A1) und eine Altablagerung (A2). Bei Tiefbauarbeiten im Bereich des Altstandortes (A1) ist eine fachgutachterliche Begleitung erforderlich. Die Arbeiten sind in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Esslingen durchzuführen. Im Bereich des Altstandortes (A1) und der Altablagerung (A2) ist im Zuge von Tiefbauarbeiten der Boden im Hinblick auf die Entsorgungsrelevanz von einem Gutachter zu überprüfen. Es muss damit gerechnet werden, dass Bodenmaterial anfallen kann, welches nicht frei verwertbar ist. (Vgl. VM1)

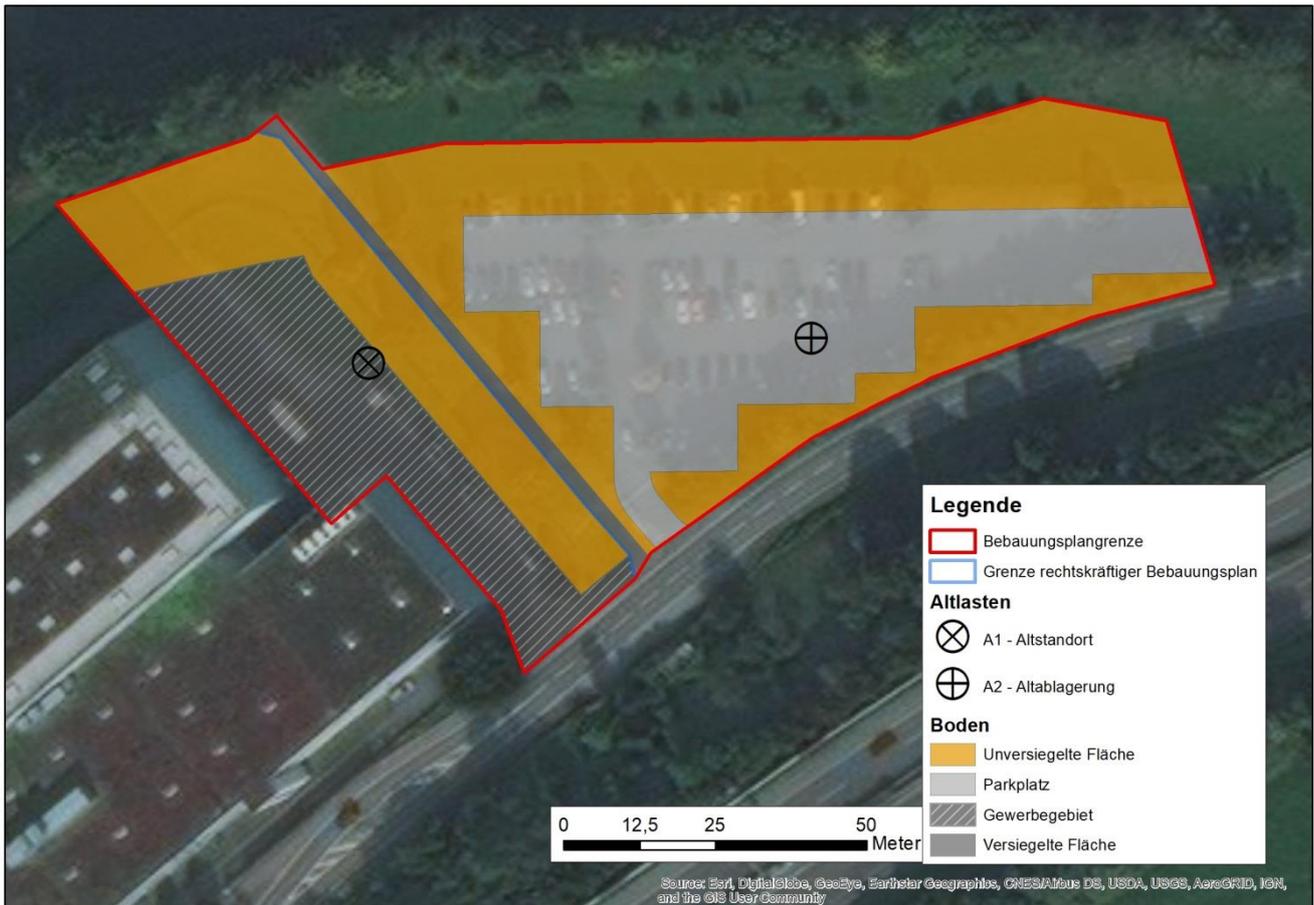


Abbildung 19: Bodenbewertung im Planungsgebiet. (Kartengrundlage: BÜRO MELBER & METZGER; Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/ Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community)

Das Schutzgut Boden erreicht im Bereich der Freiflächen eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung (**Wertstufe C**). Teilflächen sind versiegelt und haben somit keine Bedeutung für das Schutzgut Boden (**Wertstufe E**).

Wirkfaktoren bei Umsetzung der Planung

Baubedingte Beeinträchtigungen umfassen im Wesentlichen Bodenverdichtungen und Bodenanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen. Diese sollen möglichst auf Flächen beschränkt werden, die ohnehin überbaut werden.

Anlagebedingt werden Böden auf weiteren Teilflächen versiegelt und überbaut. Ihre natürlichen Bodenfunktionen gehen dadurch verloren.

Betriebsbedingt sind für das Schutzgut Boden keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten. Allerdings kann es bei Unfällen oder unsachgemäßer Handhabung zu Einträgen von Treibstoffen, Schmiermitteln und anderen Stoffen kommen.

Planungsbilanzierung

Tab. 5 zeigt die Flächenbilanz der Planung einschließlich der Bewertung nach Ökokontoverordnung bzw. nach LUBW 2010b und 2012. Die Angaben basieren auf dem Bebauungsplanentwurf

vom 11.06.2018 (BÜRO MELBER & METZGER). Für die Bilanzierung wird davon ausgegangen, dass die Optionen, die der Bebauungsplan vorsieht, voll ausgeschöpft werden.

Für die unversiegelten Bereiche innerhalb der Gewerbegebiets-Fläche wird davon ausgegangen, dass der Boden durch Abgrabungen / Auffüllungen / Modellierungen stark überformt ist, was eine Vorbelastung darstellt. Diese Böden werden als Flächen mit reduzierter Funktionserfüllung bilanziert. Die Herleitung der Flächenanteile kann Kap. 2.1.1 entnommen werden (vgl. auch Abbildung 12). Abbildung 20 zeigt die Bewertungseinheiten in der Planung für das Schutzgut Boden. Bezüglich des Schutzgutes Boden gelten folgende Bewertungsansätze:

- In den als Pflanzgebot oder Pflanzbindung ausgewiesenen Flächen bleiben die Bodenfunktionen erhalten.
- Die an den Rad- / Fußweg im Norden angrenzende Verkehrsgrün-Fläche wird durch die unmittelbar angrenzende Anlage des Fuß- und Radweges durch das Abtragen bzw. Umlagern /Auftragen von Boden stark verändert. In diesem Bereich wird somit von einer reduzierten Funktionserfüllung ausgegangen.
- Die völlig versiegelten Bereiche des Gewerbegebiets und des Fuß- /Radweges weisen keinerlei Bodenfunktionen auf.
- Begrünte Dachflächen können als Aufwertungsmaßnahme für das Schutzgut Boden angerechnet werden, wenn die Substratmächtigkeit mindestens 10 cm beträgt. Bei der vorgesehenen Substratmächtigkeit von 12 cm erfolgt eine Aufwertung um 0,6 Wertstufen
- Für die unversiegelten Bereiche innerhalb der Gewerbegebiets-Fläche (wird davon ausgegangen, dass der Boden durch Abgrabungen/ Auffüllungen / Modellierungen stark überformt wird. Diese Böden werden als Flächen mit reduzierter Funktionserfüllung bilanziert.
- Die wasserdurchlässigen Flächen im Gewerbegebiet (Parkierungsflächen) werden als teilversiegelte Flächen bewertet.

Tabelle 5: Bewertung der Bodenfunktionen nach Planung

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Sonderstandort natürliche Vegetation	Wertstufe (Gesamtbewertung)	Bodenwerteinheiten (Fläche x Wertstufe)
Unversiegelte Fläche (1.265 m ²) – Pflanzgebote und Pflanzbindungen					
mittel-hoch (2,5)	hoch (3,0)	mittel-hoch (2,5)	-	2,67	3.378
Boden mit reduzierter Funktionserfüllung (91 m ²)– Verkehrsgrün-Fläche					
gering (1,0)	gering (1,0)	gering (1,0)		1,0	91
Versiegelte Fläche (458 m ²) – Fuß- / Radweg					
keine (0)	keine (0)	keine (0)	-	0,0	0
Gewerbegebiet					
Versiegelte Fläche (2.987 m ²) - 50% der überbaubaren Grundstücksfläche					
keine (0)	keine (0)	keine (0)	-	0,0	0
Dachbegrünung (2.390 m ²) - 40% der überbaubaren Grundstücksfläche					

Nach LUBW 2012 bzw. Ökokontoverordnung: Aufwertung um 0,6 Wertstufen bei 12 cm Substratmächtigkeit				0,6	1.434
Teilversiegelte Fläche / Wassergebundene Decke (597m ²) - 10% der überbaubaren Grundstücksfläche					
gering (1,0)	gering (1,0)	keine (0)		0,67	400
Flächen mit reduzierter Funktionserfüllung (1.494 m ²) - 20% des Gewerbegebiets – nicht überbaubare Grundstücksfläche					
gering (1,0)	gering (1,0)	gering (1,0)		1,0	1.494
Gesamtbewertung Bodenwerteinheiten nach Planungsbewertung					6.797
Eingriffs-Ausgleichsbilanz Schutzgut Boden: 13.470 (Bestandswert) – 6.797 (Planungswert) = 6.673 Bodenwerteinheiten (x Faktor 4) = 26.692 Ökopunkte Kompensationsbedarf					



Abbildung 20: Bodenbewertung im Planungsgebiet nach Planung. Kartengrundlage: Bebauungsplan-Entwurf 24.10.2017, BÜRO MELBER & METZGER; Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/ Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community)

Das Planungsgebiet wird nach Umsetzung der Planung im Bereich der versiegelten Flächen in **Wertstufe E** (keine oder sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung) sowie im Bereich der Grünflächen durchschnittlich in **Wertstufe C** (mittlere Bedeutung) eingestuft.

→ **Wertverlust:** auf großen Flächenanteilen Wertverluste um **1-2 Stufen**, auf kleineren Flächenanteilen **kein Wertverlust (Wertverlust zur Kompensationsberechnung: 6.673 Bodenwerteinheiten = 26.692 Ökopunkte)**

2.1.5 Schutzgut Wasser

Bestand

Grundwasser: das Bebauungsplangebiet liegt in der Talaue der Fils. Nach LGRB (Kartenviewer, Hydrogeologie) handelt es sich bei den vorliegenden Altwasserablagerungen um eine Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit mit kleinräumiger, meist mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit in eingeschalteten Kieslagen. Nach Aussagen des hydrogeologischen Gutachtens stehen unterhalb der Auenlehme Talkiese an. Aufgrund der Lage in der Talaue ist von einem hohen Grundwasserspiegel auszugehen. Hinzu kommt die Nähe zu einem Oberflächengewässer. Insgesamt ist daher trotz der genannten Deckschichtenfunktionen von einer hohen Empfindlichkeit des Grundwassers auszugehen.

Wasserschutzgebiete und Quellschutzgebiete sind im Planungsbereich nicht zu finden

Oberflächengewässer: Nördlich des Untersuchungsgebiets verläuft die Fils in unmittelbarer Nähe. Der Fluss und der bestehende Gewässerrandstreifen werden durch das Vorhaben nicht tangiert. Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise innerhalb der Überflutungsfläche HQ-Extrem der Hochwassergefahrenkarte (vgl. Kapitel 1.2).

Zur Beurteilung des Baugrunds liegt ein geotechnischer Bericht vom Büro Ulrich, Geotechnik vor. Dieser sagt aus, dass die Gegebenheiten des Baugrundes grundsätzlich eine Bebauung des Planbereichs zulassen. Das Gutachten schlägt einen Bemessungswasserpegel von 257,7m vor. Zur Gebäudegründung werden Pfahlgründungen empfohlen. Die unter dem Auelehm anstehenden Talkiese lassen eine Versickerung zu. Für die Versickerung wird ein Standort im Bereich der Bohrung BK1/18 empfohlen.

Bewertung des Bestands

Das Schutzgut Grundwasser wird aufgrund der Lage in der Talaue im Bereich der unversiegelten Flächen mit in die **Wertstufe B** (hohe naturschutzfachliche Bedeutung) und im Bereich der versiegelten Flächen in die **Wertstufe E** (keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung) eingestuft.

Wirkfaktoren bei Umsetzung der Planung

Bau- und betriebsbedingt kann es bei Unfällen oder unsachgemäßer Handhabung zu einem unkontrollierten Auslaufen von Treibstoffen und Schmiermitteln kommen. Eine Grund- und Oberflächenwasserverschmutzung kann in diesem Fall nicht sicher ausgeschlossen werden. Aufgrund der Lage in einem Auenbereich und der damit unmittelbaren Nähe zum Grundwasser und zu einem Oberflächengewässer ist während der Bauphase besonders auf die sachgemäße Handhabung grundwassergefährdender Stoffe zu achten (Vgl. VM1)

Mit der geplanten Bebauung sind gegenüber den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne eine Erhöhung der Versiegelungsrate und damit eine Verminderung der Grundwasserneubildungsrate verbunden (anlagebedingt). Aufgrund der geringen Flächengröße und der schlecht wasserleitenden Verhältnisse der Deckschicht werden die damit verbundenen Beeinträchtigungen als gering eingestuft.

Der vorliegende geotechnische Bericht (BÜRO ULRICH, GEOTECHNIK) schlägt einen Bemessungswasserpegel von 257,7m vor. Zur Gebäudegründung werden Pfahlgründungen empfohlen. Die unter dem Auelehm anstehenden Talkiese lassen eine Versickerung zu. Für die Versickerung wird ein Standort im Bereich der Bohrung BK1/18 empfohlen.

Planungsbilanzierung

Die Umsetzung der Planung führt auch weiterhin zur Einstufung in **Wertstufe E** (keine oder sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung) im Bereich der versiegelten Flächen. Die Freiflächen behalten ihre hohe naturschutzfachliche Bedeutung (**Wertstufe B**). Dabei erhöht sich der Anteil versiegelter Flächen.

→ Teilweise **Wertverlust um 3 Stufen**, teilweise **kein Wertverlust**

Fazit „Natur und Landschaft“

Das Bebauungsplangebiet hat im tatsächlichen Bestand, sowie im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans basierend auf dessen Festsetzungen, für sämtliche Schutzgüter überwiegend eine geringe oder mittlere Bedeutung, lediglich das Schutzgut Wasser erreicht teilweise eine hohe Bedeutung. Für die Schutzgüter Biotope und Boden entsteht Kompensationsbedarf (34.886 bzw. 26.692 ÖP, siehe Kapitel 2.1.1 und 2.1.4).

Für das Schutzgut Wasser ist die Lage im Auenbereich von besonderer Bedeutung. Eingriffe in dieses Schutzgut sind idealerweise schutzgutbezogen auszugleichen oder i.S.v §15 (2) Satz 3 BNatSchG schutzgutübergreifend im Huckepack mit Maßnahmen, die zugunsten der Schutzgüter Biotope und / oder Boden ergriffen werden, zu kompensieren („Ersatz“).

Mit der Änderung des Baurechts auf Basis des Bebauungsplans „Heinrich-Otto-Straße - Erweiterung Ost“ sind ausgehend vom bestehenden Planrecht überwiegend geringe und nur teilweise mittlere Beeinträchtigungen verbunden.

2.2 Mensch, Kultur-und Sachgüter sowie Fläche

2.2.1 Schutzgut Mensch (inkl. Erholung)

Das Planungsgebiet hat aufgrund seiner Lage zwischen Bahngleisen und Bundesstraße, sowie durch seine Nähe zu einem Gewerbegebiet keine Funktion für die **Naherholung**. Den einzigen öffentlich zugänglichen Bereich stellt der vorhandene Weg dar, der entlang der Grenze des bestehenden Bebauungsplanes verläuft. Die Funktion der Fläche als privater Parkplatz ist lediglich von Bedeutung für die Firma Nagel.

Aus **land- und forstwirtschaftlicher Sicht** weist das Gebiet im Bereich der Wiesenfläche eine sehr geringe und auf den übrigen Flächen keine Bedeutung auf. Durch die Umsetzung des Vorhabens geht der Restwert des Gebietes für die Landwirtschaft vollständig verloren. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der geringen Bedeutung der betroffenen Fläche wird diese Beeinträchtigung als nicht erheblich eingestuft.

Das nördlich des Bebauungsplangebiets liegende Mischgebiet ist aufgrund der Lage an den Bahngleisen bereits durch **Lärm** vorbelastet. Dies wird allerdings durch die vorhandene Lärmschutzwand gemindert, die zusätzlich einen Sichtschutz zu den Gleisen und gleichzeitig zum Firmengelände der Nagel-Group darstellt. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch, sowie der bereits bestehenden Vorkehrungen gegen Lärm ist davon auszugehen, dass das Vorhaben weder bau-, anlage- oder betriebsbedingt eine zusätzliche Lärmbelastung für das bestehende Mischgebiet darstellt. Zur Beurteilung der Immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens liegt eine **Stellungnahme zur Schallimmissionsbetrachtung des Ingenieurbüro MAK** vor. Sie kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: *„Diese baulichen Veränderungen führen aus schalltechnischer Sicht in der Gesamtbetrachtung zu einer Verbesserung der Schallimmissionen in Bezug auf die nachbarschaftliche nördliche Mischgebietssituation. Insbesondere zur Nachtzeit sind durch die reduzierten Lkw-Bewegungen auf dem nördlichen Betriebsgelände Schallimmissionsminderungen gegeben.“*

Auch **optisch** ist durch die bestehende Wand, sowie durch die Begleitgehölze der Fils eine Abschirmung des Neubaus gegenüber dem Mischgebiet gegeben.

2.2.2 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind **keine Baudenkmale** vorhanden. **Bodendenkmale** sind derzeit nicht bekannt.

Archäologische Funde oder Fossilienfunde während der Bauarbeiten können nicht vollständig ausgeschlossen werden, sind in der Talau jedoch eher unwahrscheinlich. Sollten entgegen der Erwartungen im Zuge der Bauarbeiten Funde gemacht werden, sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

2.2.3 Schutzgut „Fläche“

Der Bebauungsplan wird in einem Bereich aufgestellt, der zwischen Infrastrukturflächen und bestehender Bebauung liegt. Er befindet sich im direkten Zusammenhang mit bestehender Bebauung und nicht in der freien Landschaft. Es handelt sich um eine Restfläche, für die aufgrund der oben beschriebenen Lage kaum eine alternative Nutzung sinnvoll wäre. Die Fläche ist zu großen Teilen aufgrund der bestehenden Nutzung als Parkplatz bereits versiegelt.

Durch die Lage und die bestehenden Vorbelastungen ist eine Bebauung an dieser Stelle trotz des grundsätzlich damit verbundenen Flächenverbrauchs mit weniger Beeinträchtigungen verbunden, als es an anderer Stelle der Fall wäre. Im Sinne einer flächenschonenden Bebauung ist es zu begrüßen, dass diese Fläche für das Vorhaben der Nagel GmbH herangezogen wird.

Fazit „Mensch“, „Kultur- und Sachgüter“ und „Fläche“

Für die Schutzgüter Mensch bzw. Kultur- und Sachgüter hat das Planungsgebiet aktuell eine sehr geringe Bedeutung. Es wird zwar kleinflächig Fläche verbraucht, jedoch stellt dies aufgrund der Lage und der bestehenden Vorbelastungen keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Fläche dar.

2.3 Wechselwirkungen

Tabelle 6: Mögliche begünstigende und beeinträchtigende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

X x wirkt auf y Y ein	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Land- schafts- bild/ Erholung	Klima/ Luft	Boden	Wasser	Kultur- u. Sachgüter
Mensch		sind von fachlichem Interesse für	bietet Erholung/ ästhetische Wirkung	essentieller Faktor	dient als Produktionsstandort für	Trinkwasser gew., Aufenthalt am Wasser	Historie,
		Biotope als unbetretbarer Raum, stören evtl.	optische Belastung entwertet Aufenthalt für	entwertet Aufenthalt (Schadst., Schwüle) für	Staub belastet	Verunreinigungen belasten	?
Tiere/ Pflanzen	fördert durch Naturschutzmaßnahmen		?	saubere Luft/ angepasstes Klima beg.	ist Lebensraum für	ist Lebensraum für	kann Lebensraum sein für
	stört, zerstört, vertreibt		?	Belastung entwertet Lebensraum.	Staub belastet	Verunreinigungen belasten	?
Landschafts- bild/ Erholung	fördert über Landsch.-schutzmaßn.	bereichern, werten auf		?	Relief als Faktor der Eigenart	Gewässer bereichern	charakteristische bereichern
	belastet durch Massenansturm	?		Belastg. entwerten Aufenthalt (Schadst.)	Staub belastet	?	zerstörte, degenerierte belasten
Klima/ Luft	fördert durch Klimaschutzmaßnahmen	werden gefördert/ begünstigt	?		?	befeuchtet, reinigt	?
	belastet mit Massenansturm(PKW)	werden geschädigt/ beeinträcht.	?		Staub belastet	?	?
Boden	fördert über durch Bodenschutzmaßnahmen	Lebensraum und Belüftung/ Humifizierung	?	?		beeinflusst Bodenfeuchte	?
	verunreinigt, verdichtet, versiegelt		?	Verunreinigungen belasten		Verunreinigungen belast.	nehmen Boden in Anspruch
Wasser	fördert über Wasser-schutzmaßnahmen	Wasserpflanzen reinigen	?	Einfluss auf Niederschlag, GW-bildung	ermöglicht Filterung, Rückhalt u. GW-Neubg		?
	verunreinigt	Nutztiere in Masen verunreinigen	?	Verunreinigungen belasten	Erosion, Staub belasten		?
Kultur- u. Sachgüter	fördert durch Denkmalschutzmaßn.	können akzentuieren	charakteristisches La.-bild betont	?	?	?	
	Massensammlungen (zer)stören	?	optische Belastung entwertet die	belastete Luft zerstört	Staub belastet	erodiert	

Nach § 1 (6) Nr. 7i BauGB sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen, welche durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt werden. Folgende Kombinationen werden im Planungsgebiet als wahrscheinlich zutreffend eingestuft (vgl. Tab. 6):

- Durch das Vorhaben wird Boden in Anspruch genommen. Er kann dann nicht mehr als Standort für die natürliche Vegetation bzw. für Nutzpflanzen dienen und verliert einen Teil seiner Lebensraumfunktionen. Auch die Funktionen im Landschaftswasserhaushalt gehen verloren.
- Die Umgestaltung zerstört Biotope und damit den Lebensraum für Tierarten, außerdem ist mit dem Verlust von Biotopstrukturen ein gewisser Eingriff in das Landschaftsbild verbunden.
- Die Einschränkung der klimarelevanten Funktionen und der Eingriff in das Landschaftsbild wirken sich negativ auf das Wohlbefinden des Menschen aus.

Fazit zu den Wechselwirkungen

Es ist festzustellen, dass im Planungsgebiet bestehende Wechselwirkungen verschiedener Schutzgüter vorliegen und vom Vorhaben beeinflusst werden.

Ein weiterer Untersuchungsbedarf ist durch die ermittelten Wechselwirkungen nicht gegeben. Die dargestellten Aspekte wurden bei der Erfassung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Eine längerfristige Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands im Planungsgebiet gestaltet sich immer schwierig. Ein Teil der Fläche unterliegt bereits bestehendem Baurecht so dass hier das Weiterbestehen des Gewerbegebietes im Westen anzunehmen wäre.

Aktuell sind im Osten des Bebauungsplangebiets noch Parkplätze und kleinflächig Grünflächen und Heckenbereiche zu finden. Es ist anzunehmen, dass dieser Bereich mittelfristig in seiner wesentlichen Nutzung, eventuell mit einer Erweiterung der Parkplatzflächen, bestehen bleiben würde.

3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zur Kompensation des Eingriffs

Verursacher von Eingriffen sind zur Vermeidung oder Minimierung von Beeinträchtigungen verpflichtet. Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind auszugleichen. Der Kompensationsbedarf für den Bebauungsplan „Heinrich-Otto-Straße – Erweiterung Ost“ wurde in Kapitel zwei ermittelt und ist in Tab. 7 zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 7: Kompensationsbedarf für den Bebauungsplan „Heinrich-Otto-Straße – Erweiterung Ost“

Schutzgut	Wertverlust*	Bilanzierung / Kompensationsbedarf
Arten und Biotope	Teilweise Wertverlust um 1-2 Stufen, teilweise kein Wertverlust	34.886 Ökopunkte Kompensationsbedarf
Landschaftsbild	Kein Wertverlust	Landschaftsgerechte Gestaltung und Einbindung (verbal-argumentative Gegenüberstellg.)
Klima und Luft	Kein Wertverlust	Maßnahmen zum Schutz des Klimahaushalts (verbal-argumentative Gegenüberstellung)
Boden	auf großen Flächenanteilen Wertverluste um 1-2 Stufen, auf kleineren Flächenanteilen kein Wertverlust	7.581 Bodenwerteinheiten Kompensationsbedarf
Grundwasser	Teilweise Wertverlust um 3 Stufen, teilweise kein Wertverlust	Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers (ohne Werteinheit, Gegenüberstellung verbal-argumentativ)

3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Ein Teil der in Kapitel 3 ermittelten Konflikte lässt sich durch geeignete Maßnahmen vermeiden oder minimieren. Um unnötige Eingriffe während der Bauphase zu vermeiden, sind Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen zu beachten:

VM1: Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen
<ul style="list-style-type: none"> • Angrenzende Flächen und Biotopstrukturen sowie zu erhaltende Bäume und Gehölzstrukturen einschließlich ihres Wurzelraums dürfen durch die Baumaßnahme nicht tangiert werden und sind entsprechend zu schützen (Bauzäune, Absperrungen, etc.) • Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und bodenschutzrechtlicher Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen. • Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf die engeren Baufelder beschränkt bleiben. Eintretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. • Bodenaushub ist durch planerische/gestalterische Maßnahmen möglichst zu vermeiden. Unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen. • Humoser Oberboden ist zu Beginn der Baumaßnahmen abzuschleppen und in geordneten Mieten zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten und nach erfolgter Untergrundlockerung ist der Oberboden auf Freiflächen wieder aufzutragen bzw. einer Verwertung zuzuführen. • Beim Umgang mit dem humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. • Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermi-

schungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

- Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Im Bebauungsplangebiet sind Gemäß Bodenschutz- und Altlastenkataster ein Altstandort (A1) und eine Ablagerung (A2) (s. Abbildung 19) vorhanden. Bei Tiefbauarbeiten im Bereich des Altstandortes (A1) ist eine fachgutachterliche Begleitung erforderlich. Die Arbeiten sind in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Esslingen durchzuführen. Im Bereich des Altstandortes (A1) und der Ablagerung (A2) ist im Zuge von Tiefbauarbeiten der Boden im Hinblick auf die Entsorgungsrelevanz von einem Gutachter zu überprüfen. Es muss damit gerechnet werden, dass Bodenmaterial anfallen kann, welches nicht frei verwertbar ist.
- Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, sind dem Landratsamt rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.
- Bei Fossilien- oder archäologischen Funden sind die Kreisarchäologie Esslingen und das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen und entsprechende Maßnahmen in die Wege zu leiten.

Die Begrünung des Bebauungsplangebietes wird bereits als Teil der Planung angenommen und in die Flächenbilanzierung der Schutzgüter Arten und Biotope und Boden eingerechnet (vgl. Tab. 3 und 5). Darüber hinaus dient diese Maßnahme der Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und der landschaftsgerechten Gestaltung sowie der Minimierung des Eingriffs in den Klima- und Lufthaushalt (Filterung von Schadstoffen und Stäuben und Sauerstoffproduktion durch die gepflanzten Gehölze):

VM2: Begrünung des Bebauungsplangebietes

Mit der Anlage von Grünflächen und Bepflanzungen soll eine ökologische Aufwertung, sowie eine Eingrünung der Gebäude erreicht werden.

Pflanzgebote

- Die im Lageplan eingetragene Fläche PFG ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern entsprechend der Pflanzliste 1 locker zu bepflanzen.
- An den in Abbildung 12 bzw. im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume entsprechend der Pflanzliste 2 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Von den eingetragenen Standorten kann unter Beibehaltung des Grundprinzips um bis zu 3 Meter abgewichen werden.

Es wird angeregt, für die Pflanzgebote im Norden des Bebauungsplangebiets wenn möglich keine Neupflanzungen vorzunehmen, sondern alternativ die wegfallenden Bestandsbäume im Bereich des Parkplatzes auszugraben und umzusetzen. Diese Bäume haben bereits eine erheblich höhere Pflanzqualität (Größe und Stammumfang) als Neupflanzungen und damit auch einen höheren na-

turschutzfachlichen Wert. Zudem sind sie weniger pflegeintensiv.

Pflanzbindungen

In Abbildung 12 bzw. im Bebauungsplan mit einem Pflanzgebot belegte Gehölze sind zu erhalten und bei Verlust gleichwertig durch Gehölze der Pflanzlisten 1 und 2 zu ersetzen. Während der Bauphase sind Maßnahmen nach DIN 18920 zum Schutz dieser Gehölze vorzusehen (vgl. VM 1).

Verkehrsgrün

Es wird empfohlen, in Abbildung 12 und im Bebauungsplan als Verkehrsgrün gekennzeichnete Flächen sind mit standortgerechten einheimischen, arten- und blütenreichen Saatgutmischungen (magere Wiesen, Säume, etc.) einzusäen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen:

nicht bebaute und befestigte Flächen sind zu begrünen. Im Hinblick auf ihre Lebensraumfunktion wird empfohlen, sie möglichst naturnah zu gestalten. Bei Gehölzpflanzungen sind Arten der Pflanzlisten 1 und 2 heranzuziehen. Empfohlen wird eine Begrünung mit arten- und blütenreichen Saatgutmischungen (Wiesen und Säume). Eine Orientierung bietet folgende Veröffentlichung: „Moderne Unternehmen im Einklang mit der Natur. Leitfaden für ein naturnahes Betriebsgelände“ (LUBW 2013).

Pflanzliste 1: Sträucher für Gehölzflächen

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnl. Pfaffenhütchen	<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose		

Pflanzliste 2: Einzelbäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche		

Das Pflanzmaterial muss aus dem Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammen.

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:

Nach der Pflanzung ist die übliche Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Die Verkehrssicherheit erfordert eine regelmäßige Kontrolle der Bäume. Bei Gefährdungen sind ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Mit einer Dachbegrünung auf den Gebäuden wird der Eingriff in die Schutzgüter Boden (teilweise Übernahme von Bodenfunktionen), Wasser (Wasserrückhaltung, verzögerte Abgabe, Erhöhung der Verdunstungsrate), Klima und Luft (Verringerung des Aufheizungspotentials, Erhöhung der Verdunstungsrate) sowie Arten und Biotope (Übernahme von Lebensraumfunktionen) weiter mini-

miert. Die Dachbegrünung wird als Teil der Planung angenommen und ist in die Flächenbilanzierung bereits eingerechnet (vgl. Tab. 3 und 5). Sollte die Dachbegrünung nicht im dargestellten Umfang realisiert werden können, sind ggf. zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

VM3: Dachbegrünung

Dachflächen sind extensiv mit einem Mindestaufbau des Substrats von 12 cm zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächen, die für Parkierung genutzt werden.

An die Pflanzen für eine Dachbegrünung werden besondere Ansprüche gestellt (Trocken- und Wärmeresistenz, Regenerationsfähigkeit, Unempfindlichkeit gegen Vernässung und Wind, pflegeextensive Entwicklung). Zur Begrünung ist eine artenreiche, buntblühende und rasenbildende Mischung aus Gräsern, Kräutern und Sedum heranzuziehen.

Flächige Anlagen zur Energiegewinnung können mit einer Dachbegrünung kombiniert werden.

Die Verwendung versickerungsoffener Beläge bei Stellplätzen reduziert den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Grundwasser:

VM4: Versickerungsoffene Beläge

Offene PKW-Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und gegenüber gewerblich genutzten Verkehrsflächen abzugrenzen (z.B. durch Aufkantung).

Eine Entwässerungskonzeption soll zur Entlastung der Abwasseranlagen, zur Verringerung des Oberflächenabflusses, zur Retention des Niederschlagswassers, zur Schonung des Landschaftswasserhaushaltes und zur Reduzierung der Überschwemmungsgefahr an Vorflutern beitragen.

VM5: Entwässerungskonzeption

Es liegt eine Entwässerungskonzeption des Ingenieurbüros Con Tec GmbH vor. Die nachfolgenden Angaben stammen aus diesem Konzept. In Abbildung 21 ist der Lageplan der Konzeption dargestellt.

Unverschmutztes Dachflächenwasser:

Für die neue Gewerbefläche ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben eine getrennte Ableitung von unverschmutztem Regenwasser vorgesehen. Das Dachflächenwasser wird über ein separates Grundleitungssystem zusammengefasst und in die Fils eingeleitet.

Eine Versickerung des Dachflächenwassers ist aufgrund der gegebenen Bodenstandorte (s. Baugrundgutachten) nur eingeschränkt möglich. Aus diesem Grund wird die Einleitung in die Fils präferiert. Die Wassereinleitung in die Fils wird so positioniert, dass dadurch keine geschützten Biotope beeinträchtigt werden.

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist dabei ein Drosselabfluss von 10 l/s*ha anzusetzen. Dementsprechend wird eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen, die auf diese Drosselabflussspende ausgelegt wird.

Verschmutztes Niederschlagswasser von Fahrbahnen, Hofflächen etc.

Das auf Fahrbahnflächen und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser wird über ein separates Grundleitungssystem gesammelt und an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Heinrich-Otto-Straße angeschlossen. Dafür wird ein neuer Anschluss an den Kanal beantragt.

Schmutzwasser

Das innerhalb der geplanten Gebäude anfallende häusliche Schmutzwasser wird der Schmutzwassergrundleitung zugeführt. Das Schmutzwasser wird gemeinsam mit dem anfallenden verschmutzten Niederschlagswasser von Fahrbahnen, Hofflächen etc. in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Heinrich-Otto-Straße eingeleitet.

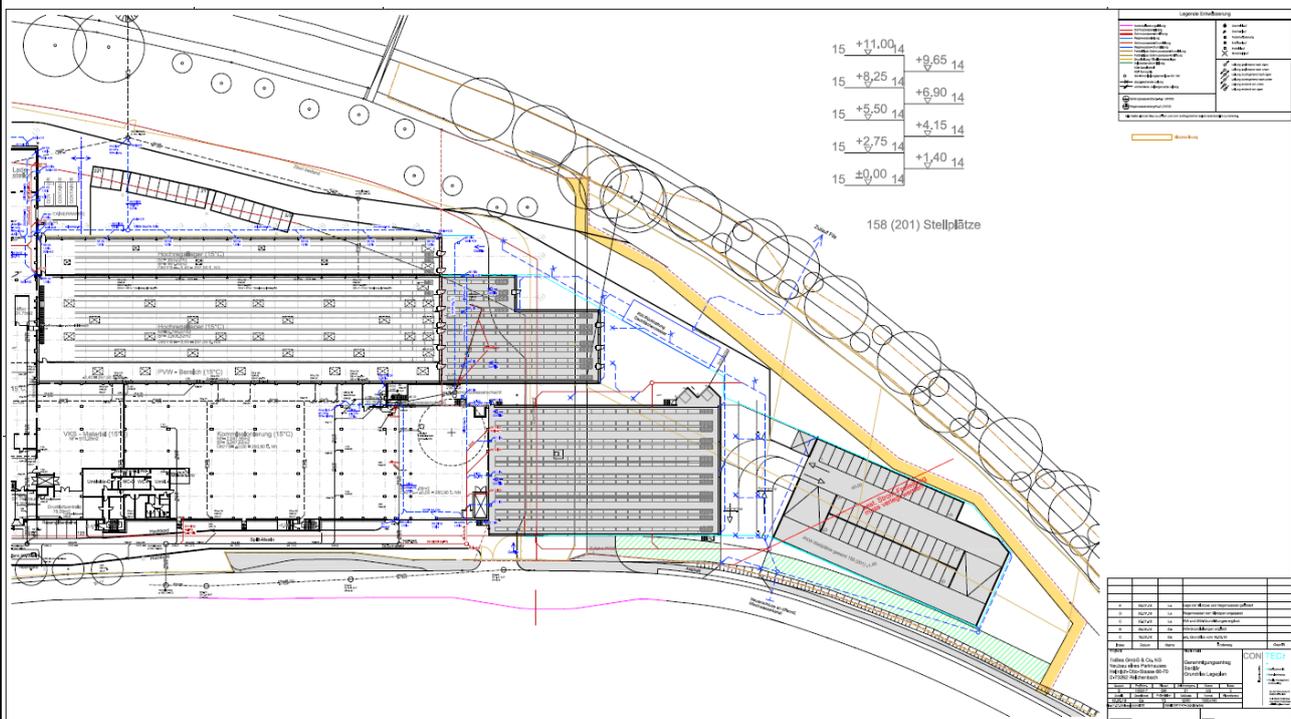


Abbildung 21: Entwässerungskonzeption Lageplan Stand 09.07.18 (INGENIEURBÜRO CON TEC GMBH)

Zur Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen sowie einer unnötigen Lockwirkung auf Insekten sind bei der Außenbeleuchtung abgeschirmte, insektenfreundliche Lampen, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist, zu verwenden.

VM6: Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen und insektenfreundliche Beleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind zur Schonung der nachtaktiven Insekten ausschließlich insektenfreundliche Lampen und Lampenschirme, die kein Streulicht erzeugen zu verwenden. Die Außenbeleuchtung ist so anzubringen, dass diese das die Fils begleitende Gehölz nicht direkt beleuchtet. Es sind warmweiße LED-Leuchten zu verwenden.

Generell müssen geschlossene Leuchten verwendet werden. Insgesamt sind Beleuchtungsumfang und –Intensität sowie die Länge der nächtlichen Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß zu beschränken (eine Möglichkeit ist hier auch der Einsatz von Bewegungsmeldern).

Gegenüberstellung / Bilanzierung:

- **Arten und Biotope – Anrechnung von VM1, VM2, VM3, VM4 und VM6:**

VM1 (Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen) und VM6 (Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen und insektenfreundliche Beleuchtung) dienen der Vermeidung zusätzlicher

Eingriffe und artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und drücken sich nicht in Ökopunkten aus.

VM2 (Begrünung des Bebauungsplangebietes), VM3 (Dachbegrünung) und VM4 (Versickerungsoffene Beläge) werten das Plangebiet als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf und erfüllen somit Biotopschutzfunktionen. Sie sind bereits in der Bilanzierung berücksichtigt (vgl. Tab. 3).

→ Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope wird durch VM1 bis VM4 und VM6 minimiert. Rechnerisch entsteht in der Bilanzierung ein Kompensationsbedarf von 34.886 ÖP.

- **Landschaftsbild – Anrechnung von VM2:**

Die Begrünung des Bebauungsplangebietes (VM 2) dient neben der ökologischen Aufwertung der Verbesserung des Landschaftsbilds und der Gestaltung des Plangebietes.

→ Ein Eingriff in das Landschaftsbild ist durch die Lage zwischen Gewerbe- und Infrastrukturf lächen und die bestehende optische und akustische Abschirmung nicht gegeben. VM2 dient der Gestaltung und Begrünung des Plangebietes.

- **Klima und Luft – Anrechnung von VM2 und VM3:**

Die Begrünung des Bebauungsplangebietes (VM2) bewirkt durch die Funktion der Gehölze als Filter für Schadstoffe und St äube und als Sauerstoffproduzenten eine Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Klima und Luft. Die Dachbegrünung (VM3) verringert das Aufheizpotential und erhöht die Verdunstungsrate.

→ Der Eingriff in das Schutzgut Klima und Luft wird durch VM3 und VM4 so weit minimiert, dass keine erheblichen Beeintr ächtigungen zur ückbleiben. Somit verbleibt kein weiterer Kompensationsbedarf.

- **Boden – Anrechnung von VM1, VM2, VM3 und VM4:**

VM1 (Vermeidung baubedingter Beeintr ächtigungen) dient der Vermeidung zus ätzlicher Eingriffe und dr ückt sich nicht in Ökopunkten aus.

VM2 (Begrünung des Bebauungsplangebietes) und VM4 (Versickerungsoffene Bel äge) verringern den Versiegelungsgrad. VM3 (Dachbegrünung) ü bernimmt ebenfalls Bodenfunktionen. Diese Fl ächen sind bereits in der Bilanzierung berücksichtigt (vgl. Tab. 5).

→ Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch VM1, VM2, VM3 und VM4 minimiert. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf im Umfang von 6.673 Bodenwerteinheiten = 26.692 ÖP.

- **Grundwasser – Anrechnung von VM1, VM2, VM3, VM4, und VM5:**

Der Eingriff in das Schutzgut Grundwasser begründet sich in der zus ätzlichen Ü berbauung und Neuversiegelung. VM2 (Begrünung des Bebauungsplangebietes) und VM4 (versickerungsoffene Bel äge) f ühren zu einer Verringerung des Versiegelungsgrads.

VM1 (Vermeidung baubedingter Beeintr ächtigungen) dient der Vermeidung zus ätzlicher Eingriffe.

Die Dachbegrünung (VM3) wirkt sich durch die R ückhaltung von Niederschlagswasser, den verzögerten Wasserabfluss sowie die Erhöhung der Verdunstungsrate positiv auf den Land-

schaftswasserhaushalt aus. Mit Hilfe von VM5 (Entwässerungskonzeption) soll möglichst viel Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt dem Vorfluter zugeführt werden.

→ Insgesamt wird der Eingriff in das Schutzgut Grundwasser durch VM1, VM2, VM3, VM4, und VM5 so weit minimiert, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zurückbleiben und sich somit kein weiterer Kompensationsbedarf ergibt.

Fazit:

Nach Anrechnung der Vermeidungsmaßnahmen verbleibt folgender planexterner Ausgleichsbedarf:

→ aus dem Schutzgut Boden: 7.581 Bodenwerteinheiten	=	26.692 Ökopunkte
→ aus dem Schutzgut Biotop und Arten:		34.886 Ökopunkte

Verbleibender Ausgleichsbedarf:

3.2 Planexterne Kompensationsmaßnahmen

Nach Anrechnung der Vermeidungsmaßnahmen verbleibt ein planexterner Kompensationsbedarf von 61.578 Ökopunkten. Im Falle der durch das Vorhaben betroffenen FFH-Wiese muss ein **gleichartiger** Ausgleich erbracht werden. Da 297 m² einer FFH-Wiese wegfallen, müssen somit an anderer Stelle mindestens 297 m² FFH-Wiese in mindestens gleicher Qualität hergestellt werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit kann **gleichwertig** kompensiert werden.

AM1: Herstellung einer Mageren Flachland-Mähwiese (FFH-Wiese, LRT 6510)

Diese erfolgt durch Ausdehnung des jetzigen Bestandes in östlicher Richtung. Die Vergrößerung erfolgt auf einer Flächengröße von etwa 250 m². Diese Zahl setzt sich zusammen aus dem Anteil der bestehenden Magerwiese, der durch das Vorhaben durch Überbauung und Abstandflächen unmittelbar verloren geht (ca. 100m²) zuzüglich eines Flächenanteils der Magerwiese nördlich der Bebauungsgrenze von ca. 150 m², der durch die Beschattung der neu errichteten Bauwerke vermutlich stark beeinträchtigt wird und dessen Qualität als FFH-Magerwiese voraussichtlich verlorengehen wird (siehe hierzu auch Abbildung 6 und Kapitel 2.1.1). Zu beachten ist, in Zukunft die am Wegrand in Richtung Süden hin aufkommenden Gehölze klein zu halten, sodass sich keine Beschattung der Wiese durch diese entwickeln kann (vgl. Abbildung 22).



Abbildung 22:
Aufkommende Gehölze am
Wegrand südlich der zu entwi-
ckelnden FFH-Wiesenfläche

AM2: Renaturierung eines Bachabschnitts

Die Gemeinde plant u.a. die Renaturierung des Mündungsbereichs des Talbachs. Diese Maßnahme wäre geeignet, die Vollkompensation des Eingriffs im notwendigen Umfang von 61.578 Ökopunkten herbeizuführen.

AM3: Zukauf von Ökopunkten

Sollte AM2 nicht zum Tragen kommen, ist alternativ der Zukauf von Ökopunkten möglich.

Fazit:

Der nach Anrechnung der Vermeidungsmaßnahmen verbleibende Kompensationsbedarf von 61.578 Ökopunkten kann mit den aufgezeigten Maßnahmen vollständig gedeckt werden.

Verfahren bei Nichtdurchführbarkeit einzelner Maßnahmen („Rückfallebene“)

Die in Kapitel 3 dargestellte Maßnahme AM2 ist mit der Gemeinde Reichenbach abgestimmt. Sollte durch das Eintreten von derzeit nicht bekannten Schwierigkeiten eine oder mehrere der Maßnahmen nicht umgesetzt werden können, werden sie entsprechend durch gleichwertige Maßnahmen ersetzt.

4 Alternativen und Auswahlgründe (Anderweitige Planalternativen)

Die Firma Nagel GmbH & Co. KG betreibt ein Kraftverkehrs-Unternehmen. Am Standort Reichenbach / Fils ist das bestehende Betriebsgelände vollständig ausgenutzt. Verschiedene Waren können nicht mehr auf dem Betriebsgelände gelagert werden und es müssen externe Außenlager beansprucht werden. Eine Erweiterung des sogenannten Konfektionierbereiches ist außerdem notwendig, um aktuelle Kundenanforderungen erfüllen zu können.

Um den Standort in Reichenbach und die damit verbundenen Arbeitsplätze erhalten zu können, müssen die notwendigen Erweiterungen aus betriebsorganisatorischer und wirtschaftlicher Sicht kurzfristig und soweit möglich in direkter räumlicher Nähe zum bestehenden Betriebsgelände erfolgen. Dadurch können insbesondere Transportfahrten für die Waren und Betriebsfahrten für Mitarbeiter zu den Außenlagern entfallen, was eine ökologische Entlastung darstellt.

Alternativ wurden neben dem Standort unmittelbar östlich des bestehenden Betriebsgeländes weitere Standorte zum Beispiel in Reichenbach im Bereich Talbach und auf Gemarkung Reichenbach-Hochdorf geprüft. Das Vorhaben ist jedoch in diesen Bereichen u.a. aufgrund der höheren Eingriffserheblichkeit nicht umsetzbar. Aufgrund dessen und aufgrund der dadurch entfallenden Transportwege bietet es sich an, die Erweiterung östlich des bestehenden Betriebsgeländes im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung vorzunehmen.

Das Plangebiet bietet sich außerdem für eine Erweiterung des Betriebes an, da dadurch keine zusätzliche Zerschneidung der Landschaft stattfindet. Der Bereich steht im direkten Zusammenhang mit bestehender Bebauung und liegt nicht in der freien Landschaft. Es handelt sich um eine Restfläche, für die aufgrund der Lage zwischen Gewerbe und Infrastruktur kaum eine alternative Nutzung sinnvoll wäre. Die Fläche ist zu großen Teilen aufgrund der bestehenden Nutzung als Parkplatz bereits versiegelt.

5 Umweltüberwachung (Monitoring)

Ein Monitoring ist von der Gemeinde Reichenbach an der Fils durchzuführen bzw. zu beauftragen. Bei festgestellten Defiziten sind entsprechende Nachpflanzungen bzw. Pflegemaßnahmen durchzuführen.

6 Zusammenfassung

Das Kraftverkehrs-Unternehmen Nagel GmbH & Co. KG plant eine Erweiterung des Betriebsgeländes am Standort Reichenbach an der Fils. Ziel der Planung ist die städtebaulich verträgliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ‚Heinrich-Otto-Straße‘ zum dauerhaften Erhalt des Standorts Reichenbach an der Fils und der damit verbundenen Arbeitsplätze.

Ein Teil des Bebauungsplangebiets liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Grundlegend für die Eingriffsbilanzierung ist hier ein Vergleich dessen, was nach den bestehenden Bebauungsplänen zulässig ist mit dem, was der neue Bebauungsplan festsetzt. Die Restflächen werden überwiegend von einer Parkplatzfläche und von Wiesenflächen mit Anteil an einer mageren Flachland- Mähwiese eingenommen.

Das Bebauungsplangebiet hat im tatsächlichen Bestand, sowie im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans basierend auf dessen Festsetzungen, für sämtliche Schutzgüter überwiegend eine geringe oder mittlere Bedeutung, lediglich das Schutzgut Wasser erreicht teilweise eine hohe Bedeutung. Für das Schutzgut Wasser ist die Lage im Auenbereich von besonderer Bedeutung.

Mit der Änderung des Baurechts auf Basis des Bebauungsplans „Heinrich-Otto-Straße - Erweiterung Ost“ sind ausgehend vom bestehenden Planrecht überwiegend geringe und nur teilweise mittlere Beeinträchtigungen verbunden.

Für die Schutzgüter Mensch bzw. Kultur- und Sachgüter hat das Planungsgebiet aktuell eine sehr geringe Bedeutung. Es wird zwar kleinflächig Fläche verbraucht, jedoch stellt dies aufgrund der Lage und der bestehenden Vorbelastungen keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Fläche dar.

Während der Bauphase sorgen Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. der Schutz von Biotopstrukturen, sowie Schutzmaßnahmen für das anfallende Bodenmaterial und das Grundwasser für eine Minimierung des Eingriffs. Die Verwendung versickerungsoffener Beläge bei Stellplätzen reduziert den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Grundwasser. Mit einer Entwässerungskonzeption soll der Eingriff in die Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser minimiert werden. Die Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen und die Verwendung insektenfreundliche Beleuchtung minimiert den Eingriff für nachtaktive Insekten.

Die Begrünung des Bebauungsplangebietes dient der ökologischen Aufwertung, sowie der Eingrünung der Gebäude, übernimmt Lebensraumfunktionen, verringert den Versiegelungsgrad und minimiert den Eingriff in den Klima- und Lufthaushalt durch die Filterung von Schadstoffen und Stäuben und die Sauerstoffproduktion durch die gepflanzten Gehölze.

Mit der geplanten Dachbegrünung wird der Eingriff in die Schutzgüter Boden (teilweise Übernahme von Bodenfunktionen), Wasser (Wasserrückhaltung, verzögerte Abgabe, Erhöhung der Verdunstungsrate), Klima und Luft (Verringerung des Aufheizungspotentials, Erhöhung der Verdunstungsrate) sowie Arten und Biotope (Übernahme von Lebensraumfunktionen) weiter minimiert.

Die nach Anrechnung der beschriebenen Maßnahmen verbleibende Eingriffsintensität von 61.578 Ökopunkten soll durch die (teilweise) Anrechnung Renaturierung eines Gewässerabschnittes erreicht werden. Falls diese Zuordnung entfällt, sind Ökopunkte von Dritten zuzukaufen.

Mit den genannten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird der mit dem Bebauungsplan verbundene Eingriff vollständig kompensiert.

7 Literaturverzeichnis

- BUND/LÄNDER ARBEITSGEMEINSCHAFT BODEN (LABO 1998): Eckpunkte zur Bewertung von natürlichen Bodenfunktionen in Planungs- und Zulassungsverfahren. Erschienen in: Rosenkranz, Bachmann, König, Einsele: Bodenschutz, Ergänzbare Handbuch (Loseblattsammlung) 9010, XII/98. Erich Schmidt Verlag, Berlin
- ENDL (2018): Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse zum Bauvorhaben "Erweiterung Fa. Nagel"
- LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LFU 2005a): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Eingriffsregelung
- LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LFU 2005b): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW 2008): Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte („Heft Bodenschutz 20“), 20 S.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW 2010a): Arten, Biotope, Landschaft Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten
- LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW 2010b): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit („Heft Bodenschutz 23“), 32 S.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW 2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung („Heft Bodenschutz 24“), 32 S.

Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse

zum Bauvorhaben

“Erweiterung Fa. Nagel“

Gemeinde Reichenbach a.d. Fils
Kreis Esslingen
Baden-Württemberg

Auftragnehmer: StadtLandFluss
Plochinger Straße 14/3
72622 Nürtingen

Bearbeitung: **PE** Peter Endl (Dipl. Biol.)
Mörikestraße 11
70794 Filderstadt
Tel.: 0711/7778493
Fax: 0711/7778457
mobil: 0172/7312202
peterendl@t-online.de
internet: www.peterendl.de

Bearbeitungszeitraum: November 2017 – Februar 2018

Stand: 07.02.2018

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Einleitung und Aufgabenstellung	1
2. Lage und Abgrenzung	1
2.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	1
3. Rechtliche Grundlagen Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	4
4. Habitatpotenzialanalyse	5
4.1 Vögel	6
4.2 Säugetiere	6
4.3 Reptilien	7
4.4 Falterarten	8
5. Fazit	8
6. Literatur	8
7. Karten	9

Tabellenverzeichnis	Seite
Tab. 1: Prüfliste Vögel	6
Tab. 2: Prüfliste Säugetiere	6
Tab. 3: Prüfliste Reptilien	7
Tab. 4: Prüfliste Falterarten	8

1. Einleitung und Aufgabenstellung

Für den Geltungsbereich des Bauvorhabens "Erweiterung Fa. Nagel" in Reichenbach a.d. Fils sollte eine faunistische Übersichtsbegehung erfolgen, um artenschutzrechtliche Belange im Vorfeld der Planungen zu berücksichtigen. Die Übersichtsbegehung erfolgte am 07.11.2017. Dabei erfolgte eine Erfassung potenzieller Habitate nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit der FFH-Richtlinie (Anhang IV) bzw. der Vogelschutzrichtlinie (Rote Liste Arten zzgl. Vorwarnlistenarten) geschützter Tierarten (zur Abgrenzung siehe Abb. 1).

2. Lage und Abgrenzung

2.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Plangebiet umfasst die bestehenden Verkehrsflächen (Parkplatz und Betriebsgelände) sowie Grünlandbereiche und Heckenstrukturen. Es umfasst eine Fläche von ca. 1 ha. Das Untersuchungsgebiet ist etwas größer gefasst und im Anhang dargestellt (Karte 1).

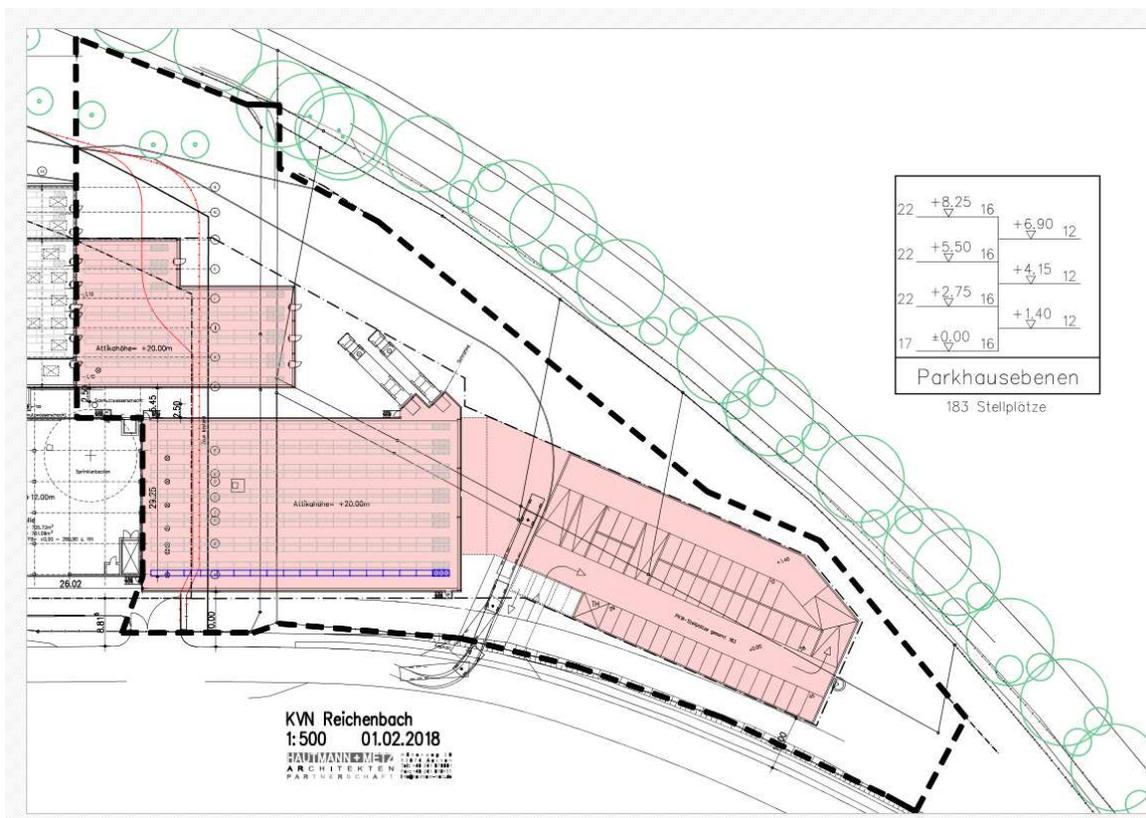


Abbildung 1: Plangebiet (Entwurf)



Abbildung 2: Bestehende Gebäude und Grünflächen



Abbildung 3: Junger Baumbestand an Parkplatz



Abbildung 4: Grünland und Parkplatzflächen



Abbildung 5: Grünland mit Heckenbereich

3. Rechtliche Grundlagen Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 7 BNatSchG definiert, welche Tier- und Pflanzenarten besonders bzw. streng geschützt sind. Nach § 7 Abs. (2) Nr. 13 sind **besonders geschützte Arten**:

- a) Tier- und Pflanzenarten der Anhänge A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97
- b) nicht unter Buchstabe a) fallende
 - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) aufgeführt sind,
 - bb) „europäische Vogelarten“ (Artikel 1 VS-RL)
- c) Tier- und Pflanzenarten des Anhang 1, Spalte 2 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Gemäß § 7 Abs. (2) Nr. 14 sind **streng geschützte Arten**: besonders geschützte Arten, die

- a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
- b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL)
- c) in Anhang 1, Spalte 3 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) aufgeführt sind.

Die streng geschützten Arten sind demnach eine Teilmenge der besonders geschützten Arten.

Der § 44 BNatSchG ist die zentrale Vorschrift für den Artenschutz, die für die **besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten** unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen definiert.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

4. Habitatpotenzialanalyse

Anhand der Habitatstrukturen im Plangebiet wurde eine Habitatpotenzialanalyse unter Berücksichtigung der Ergebnisse der faunistischen Übersichtsbegehung sowie anhand des Zielartenkonzepts Baden-Württemberg (ZAK) (LUBW 2018) durchgeführt. Dabei wurden nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Arten (in Verbindung mit europarechtlich geschützten Arten) betrachtet. Im Eingriffsbereich sind Verkehrsflächen und Grünland sowie kleinere Heckenstrukturen und junger Baumbestand zu finden. Aufgrund der Habitatstrukturen ist ein Vorkommen geschützter und gefährdeter Brutvogelarten zunächst nicht auszuschließen. Teilweise können Vorkommen der im Zielartenkonzept Baden-Württemberg für den Naturraum und die Habitatstrukturen angegebenen Brutvogelarten jedoch aufgrund fehlender Habitatstrukturen jedoch ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen der Zauneidechse kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Aufgrund des Fehlens von geeigneten Habitatstrukturen ist ein Vorkommen von holzbewohnenden Käferarten (Juchtenkäfer, Hirschkäfer), Fledermäuse (Quartiere), des Nachtkerzenschwärmers und des Dunklen Wiesenkopf-Ameisenbläulings vollständig auszuschließen. Nicht vollständig auszuschließen sind jedoch Vorkommen der Haselmaus und des Großen Feuerfalters.

ZAK-Status:

LA = Landesart Gruppe A; LB = Landesart Gruppe B; N = Naturraumart; z = zusätzliche Zielart

Untersuchungsrelevanz:

1 = Arten, von denen mögliche Vorkommen bei vorhandenem Habitatpotenzial immer systematisch und vollständig lokalisiert werden sollten; die Beurteilung des Habitatpotenzials erfolgt durch Tierökologen im Rahmen einer Übersichtsbegehung.

2 = Arten, die bei vorhandenem Habitatpotenzial auf mögliche Vorkommen geprüft werden sollten; im Falle kleiner isolierter Populationen durch vollständige systematische Erfassung; bei weiterer Verbreitung im Untersuchungsgebiet durch Erfassung auf repräsentativen Probeflächen; die Bewertung des Habitatpotenzials erfolgt durch Tierökologen im Rahmen einer Übersichtsbegehung.

3 = Arten, die vorrangig der Herleitung und Begründung bestimmter Maßnahmentypen dienen; mögliche Vorkommen sind nach Auswahl durch das EDV-Tool nicht gezielt zu untersuchen.

n.d. = Nicht definiert; Untersuchungsrelevanz bisher nur für die im Projekt vertieft bearbeiteten Artengruppen definiert.

4.1 Vögel

Tab. 1: Prüfliste Vögel				
Art (deutsch)	Art	ZAK Status	Untersuchungsrelevanz	Vorkommen im Plangebiet
Baumpieper	<i>Anthus trivialis</i>	N	2	Vorkommen aufgrund fehlender Habitatstrukturen als Brutvogelart auszuschließen
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	N	2	Vorkommen aufgrund fehlender Habitatstrukturen als Brutvogelart auszuschließen
Kiebitz	<i>Vanellus vanellus</i>	LA	1	Vorkommen aufgrund fehlender Habitatstrukturen als Brutvogelart auszuschließen
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	N	2	Vorkommen aufgrund fehlender Habitatstrukturen als Brutvogelart auszuschließen
Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	LA	2	Vorkommen aufgrund fehlender Habitatstrukturen als Brutvogelart auszuschließen
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	N	3	Vorkommen aufgrund fehlender Habitatstrukturen als Brutvogelart auszuschließen
Wachtelkönig	<i>Crex crex</i>	LA	1	Vorkommen aufgrund fehlender Habitatstrukturen als Brutvogelart auszuschließen
Busch- und Baumfreibrüter		-	-	Vorkommen nicht auszuschließen
Gebäudebrüter		-	-	Vorkommen aufgrund fehlender Habitatstrukturen auszuschließen
Baumhöhlenbrüter		-	-	Vorkommen aufgrund fehlender Habitatstrukturen auszuschließen
Bodenbrüter		-	-	Vorkommen aufgrund fehlender Habitatstrukturen auszuschließen

4.2 Säugetiere

Tab. 2: Prüfliste Säugetiere				
Art (deutsch)	Art	ZAK Status	Untersuchungsrelevanz	Vorkommen im Plangebiet
Bechsteinfledermaus	<i>Myotis bechsteinii</i>	LB	n.d.	Vorkommen (Quartiere) aufgrund fehlender Habitatstrukturen auszuschließen, ggfs. Jagdhabitat
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	LB	n.d.	Vorkommen (Quartiere) aufgrund fehlender Habitatstrukturen auszuschließen, ggfs. Jagdhabitat
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	LB	n.d.	Vorkommen (Quartiere) aufgrund fehlender Habitatstrukturen auszuschließen, ggfs. Jagdhabitat
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	LB	n.d.	Vorkommen (Quartiere) aufgrund fehlender Habitatstrukturen auszuschließen, ggfs. Jagdhabitat
Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	LB	n.d.	Vorkommen (Quartiere) aufgrund fehlender Habitatstrukturen auszuschließen, ggfs. Jagdhabitat

Tab. 2: Prüfliste Säugetiere				
Art (deutsch)	Art	ZAK Status	Untersuchungsrelevanz	Vorkommen im Plangebiet
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	N	n.d.	Vorkommen (Quartiere) aufgrund fehlender Habitatstrukturen auszuschließen, ggfs. Jagdhabitat
Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	N	n.d.	Vorkommen (Quartiere) aufgrund fehlender Habitatstrukturen auszuschließen, ggfs. Jagdhabitat
Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	LA	n.d.	Vorkommen (Quartiere) aufgrund fehlender Habitatstrukturen auszuschließen, ggfs. Jagdhabitat
Wimperfledermaus	<i>Myotis emarginatus</i>	LA	n.d.	Vorkommen aufgrund des Fehlens im weiteren Umfeld unwahrscheinlich
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	n.d.	n.d.	Vorkommen (Quartiere) aufgrund fehlender Habitatstrukturen auszuschließen, ggfs. Jagdhabitat
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	n.d.	n.d.	Vorkommen (Quartiere) aufgrund fehlender Habitatstrukturen auszuschließen, ggfs. Jagdhabitat
Haselmaus	<i>Muscardinus avelanarius</i>	n.d.	n.d.	Vorkommen aufgrund Habitatstrukturen nicht vollständig auszuschließen
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	n.d.	n.d.	Vorkommen (Quartiere) aufgrund fehlender Habitatstrukturen auszuschließen, ggfs. Jagdhabitat
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	n.d.	n.d.	Vorkommen (Quartiere) aufgrund fehlender Habitatstrukturen auszuschließen, ggfs. Jagdhabitat
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	n.d.	n.d.	Vorkommen (Quartiere) aufgrund fehlender Habitatstrukturen auszuschließen, ggfs. Jagdhabitat
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	n.d.	n.d.	Vorkommen (Quartiere) aufgrund fehlender Habitatstrukturen auszuschließen, ggfs. Jagdhabitat
Zweifarbige Fledermaus	<i>Vespertilio murinus</i>	n.d.	n.d.	Vorkommen aufgrund des Fehlens im weiteren Umfeld unwahrscheinlich
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	n.d.	n.d.	Vorkommen (Quartiere) aufgrund fehlender Habitatstrukturen auszuschließen, ggfs. Jagdhabitat

4.3 Reptilien

Tab. 3: Prüfliste Reptilien				
Art (deutsch)	Art	ZAK Status	Untersuchungsrelevanz	Vorkommen im Plangebiet
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	N	1	Vorkommen aufgrund fehlender Habitatstrukturen vollständig auszuschließen

4.4 Falterarten

Tab. 4: Prüfliste Falterarten				
Art (deutsch)	Art	ZAK Status	Untersuchungsrelevanz	Vorkommen im Plangebiet
Großer Feuerfalter	<i>Lycaena dispar</i>	LB	2	Vorkommen aufgrund Habitatstrukturen nicht vollständig ausschließen
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	<i>Phengaris nausithous</i>	LB	2	Vorkommen aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausschließen
Nachtkerzenschwärmer	<i>Proserpinus proserpina</i>	n.d.	n.d.	Vorkommen aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausschließen

5. Fazit

Aufgrund des potenziellen Vorkommens waren auf Grundlage der Übersichtsbegehung weitergehende Erfassungen ausgewählter Tierarten erforderlich.

Hierbei ist eine Erfassung

- der Brutvogelarten,
- der Haselmaus sowie
- des Großen Feuerfalters

im Zeitraum von März bis September 2018 erforderlich.

6. Literatur

Zitierte und verwendete Literatur:

BFN – BUNDESAMT FÜR DEN NATURSCHUTZ (2003): Methodische Anforderungen an Wirkungsprognosen in der Eingriffsregelung. Angewandte Landschaftsökologie Heft 51. 225 S.

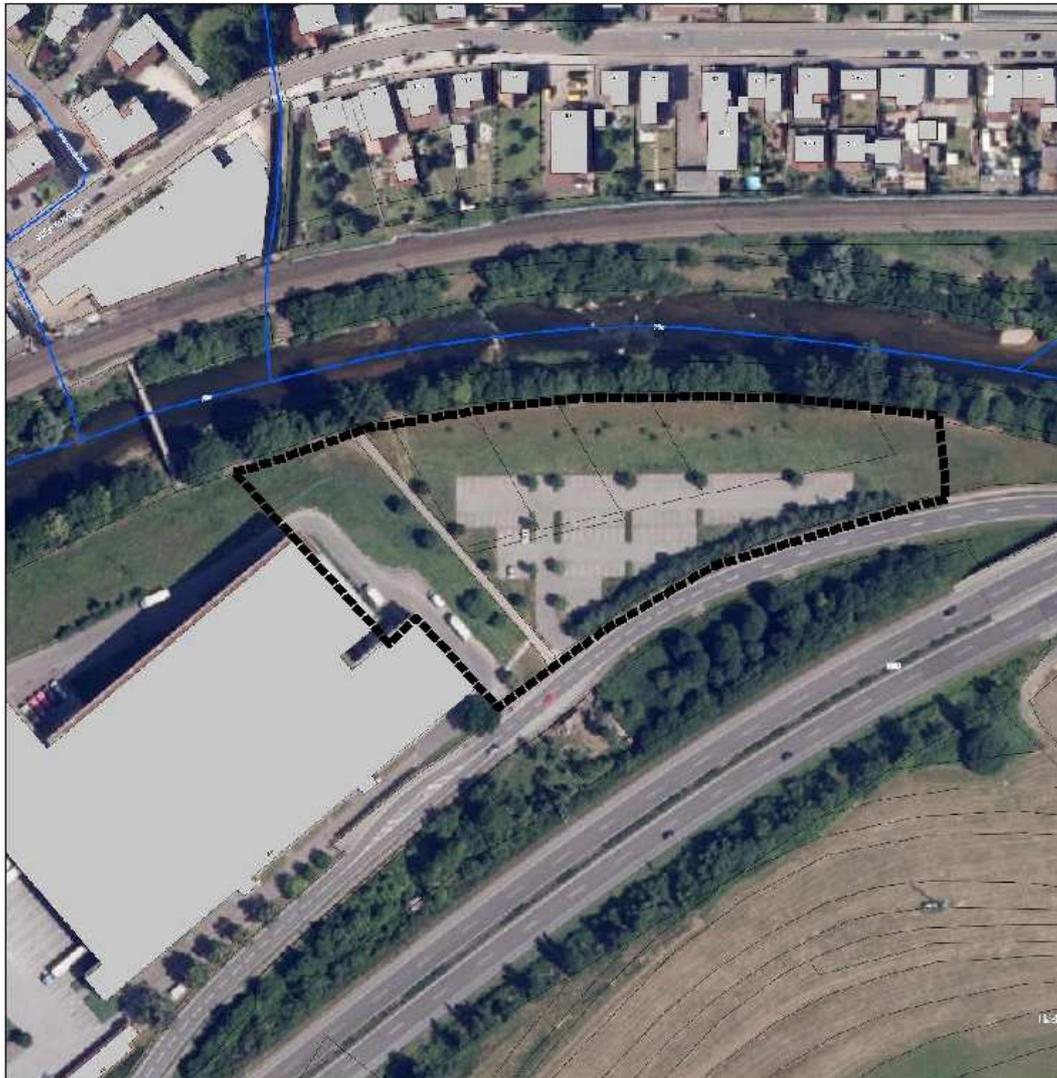
BFN – BUNDESAMT FÜR DEN NATURSCHUTZ (2009) (Hrsg.): Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands Bonn-Bad Godesberg (Bundesamt für Naturschutz); Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz.

EU (2006): 2. Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. Zuletzt geändert durch RL 97/62/EG.

RECK, H. (1990): Zur Auswahl von Tiergruppen als Biotodeskriptoren für den zooökologischen Fachbeitrag zu Eingriffsplanungen. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz S.159-178.

VUBD (1998): Handbuch landschaftsökologischer Leistungen. S. 95-107.

7. Karten



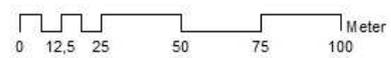
Karte 1: Plangebiet

Legende

 Plangebiet



1:1.750



PE Peter Endl (Dipl. Biol.)

Faunistische und floristische Gutachten