

Gemeinde Nersingen

Bebauungsplanänderung

**Nr. 12 "Kreuzeck,
2. Änderung und Erweiterung",
Ortsteil Straß**

Begründung zum Bebauungsplan

- A. Städtebaulicher Teil
- B. Umweltbericht

E N T W U R F

Neu-Ulm, 20.08.2018

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung

Zint & Häußler GmbH

A. Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nersingen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan muss daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 an die geänderten Darstellungen angepasst werden.

2. Anlass und Ziel der Planung, Planerfordernis

Innerhalb des Plangebiets liegt der Gemeinde Nersingen eine Anfrage zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebes vor, wofür das bestehende Gewerbegebiet "Kreuzeck" in Richtung Norden erweitert werden muss. Insbesondere die Randeingrünung im Westen, Osten und Norden werden an den nördlichen Rand der Gewerbegebietsfläche verlängert bzw. verschoben. Darüber hinaus ist zur Erschließung des neuen Grundstücks im Bereich des bereits hergestellten Wendehammers eine in Richtung Norden weiterführende Sticherschließung vorgesehen.

Für den nördlichen Teilbereich des Plangebiets, mit der Flurstück Nr. 72 besteht derzeit keine verbindliche Bauleitplanung. Das erforderliche Baurecht für die Erweiterung des Gewerbegebiets wird durch einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB hergestellt.

Die südliche Teilfläche des Geltungsbereichs, auf Teilflächen des Flurstücks Nr. 73 sowie Teilflächen des Flurstücks Nr. 90 ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans "Kreuzeck, 1. Änderung". Zur Schaffung einer durchgängigen Gewerbegebietsfläche sowie zur Neuordnung der wirkungslos werdenden Randeingrünung des Gewerbegebiets wird der südliche Teilbereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans miteinbezogen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Gewerbebetriebes geschaffen werden.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteils Straß nördlich des bestehenden Gewerbegebietes "Kreuzeck".

Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet bestehen im Süden die Flächen des Gewerbegebietes "Kreuzeck" sowie daran anschließend die Römerstraße. Im Norden, Osten und Westen grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. Südwestlich befindet in einem Abstand von ca. 50 m die Wohnbebauung der Schiersiedlung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 72 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 73 und 90 (Landwirtschaftlicher Weg) der Gemarkung Unterfahlheim und weist insgesamt eine Fläche von ca. 1,8 ha auf.

4. Städtebauliche Gestaltung

Der Entwurf des Bebauungsplans basiert auf Grundlage einer angedachten Nutzung als Gewerbegebietsfläche sowie der vorgesehenen Grundstücksaufteilung der anzusiedelnden Betriebe.

Die übergeordnete Erschließung des Gebietes ist von der Römerstraße aus über eine Stichstraße mit einem Wendehammer gewährleistet. Die Erschließung der künftigen

Grundstücke wird durch eine, auf Höhe des bestehenden Wendehammers abzweigende Stichstraße mit Wendemöglichkeit sichergestellt. Der Straßenquerschnitt der neu geplanten Stichstraße wird mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m fortgeführt. Darüber hinaus ist eine fußläufige Anbindung des Gebiets über den Geh-; Rad- und Wirtschaftsweg in Verlängerung der Straße "Schiersiedlung" möglich.

Die östlich der geplanten Stichstraße bestehende Retentionsmulde bleibt in ihrer derzeit bestehenden Ausbildung erhalten.

Als Übergang der gewerblichen Flächen in die freie Landschaft werden die Randeingrünungen im Westen und Osten entsprechend verlängert bzw. die Randeingrünung im Norden an den künftigen nördlichen Rand der Gewerbegebietsfläche verschoben.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren mit zwei Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die vorgesehenen Nutzungen als Gewerbegebiet festgesetzt.

Dabei sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie

Nicht zulässig sind

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten, die an letzte Verbraucher verkaufen

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Zum Schutz und zur Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Stadt- und Ortskerne der umliegenden Städte und Gemeinden sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten, die an letzte Verbraucher verkaufen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung kann sichergestellt werden, dass die vorgesehenen baulichen Anlagen und Nutzungen realisiert werden können.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze, sowie die Baumassenzahl bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird einheitlich für den gesamten Geltungsbereich auf den Wert von 0,8 festgelegt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK) wird als relative Höhe mit einer Höchstgrenze definiert. Die Oberkante (OK) der baulichen Anlagen wird dabei auf 12,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt wird die Höhe der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche herangezogen.

Die Baumassenzahl wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung auf den Wert von 6,0 festgesetzt.

Mit den Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Baumassenzahl und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen werden die für eine gewerbliche Nutzung erforderlichen Gebäudetypen ermöglicht.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster werden mit einer großzügigen Dimensionierung auf Grundlage der vorgesehenen Nutzungen und der entsprechenden Gebäudeformen festgelegt.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise dahingehend festgelegt, dass bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Hiermit wird der Rahmen geschaffen, Gebäude für unterschiedliche betriebliche Belange errichten zu können.

6.4 Verkehrserschließung

Die übergeordnete Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt von Osten und Westen kommend über die Römerstraße sowie die bereits hergestellte Erschließungsstraße des Gewerbegebietes Kreuzeck.

Die Erschließung der neuen Grundstücksflächen ist über eine, im Bereich des bereits hergestellten Wendehammers abzweigende Stichstraße geplant. Die Fahrbahnbreite ist ebenfalls mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m sowie einem einseitigen Gehweg mit 1,50 m Breite vorgesehen. Aufgrund dessen, dass es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt, muss für eine ausreichende Erschließung am Ende der Straße eine Wendemöglichkeit vorgesehen werden. Hierzu ist, wie im bereits bestehenden Gewerbegebiet ein Wendehammer mit einem Radius von 12,0 m vorgesehen.

Für eine fußläufige Anbindung des Gewerbegebietes ist im Rahmen der Bebauungsplanänderung "Kreuzeck, 1. Änderung" in Verlängerung der Straße "Schiersiedlung" ein durchgängiger Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg mit einer Breite von 3,50 m, sowie einem begleitenden Verkehrsgrün festgesetzt worden.

Die für die Gewerbebetriebe erforderlichen Stellplätze müssen auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes wird eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung sind folgende Festsetzungen für das Plangebiet vorgesehen:

- die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten
- extensive Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10° Neigung.
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung als Übergang zur freien Landschaft
- als Grundlage für die Bepflanzungen werden Artenlisten mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation festgesetzt.

6.6 Umweltbericht/ Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für das Vorhaben wird ein Umweltbericht erstellt, der Teil der Begründung ist. Im Umweltbericht werden alle Schutzgüter des Landschaftsraumes beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst. Ebenso werden die Auswirkungen des Vorhabens auf Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Die textliche Aufarbeitung und Gliederung, die Bewertung der Schutzgüter sowie der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt in Anlehnung an die Handlungsempfehlungen "Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung" sowie "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft".

Die ökologische Bilanz ist im Umweltbericht dargestellt und ergibt derzeit einen externen Kompensationsbedarf von 4.491 m². Die Kompensationsmaßnahme wird auf dem Flurstück 803 der Gemarkung Unterfahlheim erbracht.

6.7 Artenschutz

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde durch das Büro für Landschaftsplanung, Dr. Andreas Schuler, eine artenschutzrechtliche Begutachtung erarbeitet.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde im Bereich der Untersuchungsfläche und im direkten Umfeld Vorkommen von feldbewohnenden Vogelarten Goldammer, Feldlerche, Feldsperling und Schafstelze festgestellt. Brutvögel in näherem Umfeld bzw. Nahrungsgäste aus dem weiteren Umfeld sind Amsel, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Rauchschnalbe, Star und Stieglitz.

Das Vorkommen von Säugetieren kann auf Fledermäuse beschränkt werden. Wobei innerhalb des Geltungsbereichs keine Strukturen vorhanden sind, die als Quartiere für Fledermäuse dienen könnten. Das Plangebiet kann jedoch als untergeordnetes Nahrungshabitat für Fledermäuse, die ihr Quartier in den umliegenden Gebäuden und Bäumen dienen.

Weitere Vorkommen relevanter Säugetiere (Biber, Haselmaus etc.) können aufgrund der Habitatstruktur ausgeschlossen werden.

Vorkommen von weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten wie z.B. Reptilien, Schmetterlinge, Amphibien, Libellen und Käfer können aufgrund der Habitatstruktur ausgeschlossen werden und wurden bei den Begehungen nicht festgestellt.

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatschG werden folgende Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan getroffen:

V1 - Baufeldfreimachung: Freiräumen des Baufeldes zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Bei einer Durchführung außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine Fachperson zu prüfen ob Vögel auf der Vorhabenfläche brüten. Bei Brutnachweisen von Vögeln ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Darüber hinaus ist folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme notwendig:

CEF1 - Anlage von drei Lerchenfenster im Umfeld (s. Abb. 3) zur Verbesserung der Brutplatzqualität. Die Lerchenfenster (Mindestfläche 20m²) sind konzentriert auf einer Fläche von 2 bis 4 ha anzulegen. Der Mindestabstand zu Wald- und Siedlungsrandern muss 100 m betragen, der Abstand zu Feldwegen mindestens 25 m. Alternative: Anlage eines ausreichend großen Blühstreifens (Mindestgröße 2.000 m² pro Brutpaar).

6.8 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Es ist dabei zu prüfen inwiefern schädli-

che Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Im Zuge der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kreuzeck" wurden schalltechnische Berechnungen der Firma igi CONSULT GmbH durchgeführt, um für die geänderten und erweiterten Gewerbegebietsflächen die an der umliegenden, schützenswerten Wohnnachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren.

Hierzu wurden den Gewerbegebietsflächen sog. Emissionskontingente LEK in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche zugewiesen. Sie dienen als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten eines Gewerbebetriebes. Aus ihnen errechnen sich unter Anwendung der DIN 45691:2006-12, d.h. lediglich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes, an den maßgeblichen Immissionsorten Immissionskontingente LIK, die durch die Betriebsgeräusche unter Anwendung der TA Lärm einzuhalten sind.

Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind bezüglich des Gewerbelärms die aus den Emissionskontingenten sich ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebes nach seiner Errichtung seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen.

An der südwestlich benachbarten Wohnbebauung der sog. Schiersiedlung ist bereits von einer Ausschöpfung der Orientierungswerte durch bestehende Gewerbegebiete oder ausgewiesene Gewerbeflächen auszugehen. Deshalb war im Zuge der Lärmkontingentierung der Erweiterungsflächen sicherzustellen, dass zur Tagzeit (6 Uhr bis 22 Uhr) und zur Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) durch die hinzukommenden Gewerbeflächen die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 so weit unterschritten werden, dass kein zusätzlich maßgeblicher Geräuschbeitrag geliefert wird. Vor diesem Hintergrund sind die Emissionskontingente so ausgelegt, dass der Orientierungswert der Tagzeit von 55 dB(A) um mindestens 13 dB und der Orientierungswert der Nachtzeit um mindestens 10 dB unterschritten wird.

Dem Lageplan in der Anlage 1 des schalltechnischen Untersuchungsberichts der Firma igi CONSULT GmbH vom 03.05.2015 (oder: Der Bebauungsplanzeichnung) sind die maßgebenden Immissionsorte IO 1 und IO 2 zu entnehmen.

Im Zuge der Planung von Bauvorhaben sind schallschutztechnische Aspekte bereits frühzeitig zu berücksichtigen. Im Sinne einer vorausschauenden Lärmschutzplanung ist eine schallabschirmende Anordnung von Betriebsgebäuden gegenüber den Immissionsorten vorzusehen.

Die genannten Vorschriften und Normen sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar oder bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

6.9 Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet kann an das bestehende Versorgungsnetz der Römerstraße angeschlossen werden. Die Kanäle zur Ableitung des Schmutzwassers sind dafür ausreichend dimensioniert.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes werden im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen neu errichtet.

6.10 Brandschutz

Das Hydrantennetz wird nach dem Merkblatt des ehemaligen bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auf Basis des Arbeitsblattes W405 auszubauen. Der

Löschwasserbedarf ist dabei nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" ist zu achten.

6.11 Örtliche Bauvorschriften

Zur Gestaltung von Neubauten im Plangebiet werden Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, Werbeanlagen, Freiflächengestaltung und Einfriedungen festgesetzt.

7.0 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

| | | | |
|--------------|---------------------------------------|------------------------------|-----------|
| Gesamtfläche | Geltungsbereich | ca. 18.181 m ² | (100,0 %) |
| davon | Gewerbegebietsfläche | ca. 13.485 m ² | (74,2 %) |
| | Pflanzgebietsflächen | ca. 3.119 m ² | (17,2 %) |
| | Verkehrsflächen | ca. 1.554 m ² | (8,5 %) |
| | <i>davon Gehwege</i> | <i>ca. 126 m²</i> | |
| | <i>davon landwirtschaftlicher Weg</i> | <i>ca. 273 m²</i> | |
| | Flächen für Versorgungsanlagen | ca. 23 m ² | (0,1 %) |

B. Umweltbericht

1. Scoping

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht dem Plangebiet des Bebauungsplanes. Darüber hinaus erfolgt die Betrachtung der einzelnen Wirkungsgefüge mit der Umgebung, soweit diese durch das geplante Vorhaben betroffen ist. Die Untersuchungstiefe wird der Bedeutung der zu erwartenden Umweltauswirkungen angepasst.

2. Kurzdarstellung des Vorhabens

Der konkrete Ansiedelungswunsch eines Gewerbebetriebs im Gewerbegebiet Kreuzeck bedingt die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets nach Norden und somit die Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.

Bestandteil der Planung ist die Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Kompensation unvermeidbarer Eingriffe das Landschaftsbild

3. Bearbeitungsmethodik

Der Umweltbericht erfasst und bewertet die Schutzgüter des Landschaftsraumes hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Menschen, das Landschaftsbild, die Flächenressourcen, den Naturhaushalt und das kulturelle Erbe.

Auf dieser Grundlage werden die Umwelteinwirkungen durch den Bau und den dauerhaften Betrieb der zulässigen Anlagen erfasst und hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen und Risiken bewertet. Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete sind ebenso Bestandteil der Betrachtung wie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Dabei fließen Nutzungsbegrenzungen und Festsetzungen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen in die Bewertung ein.

Es wird auf alle vorhandenen und bewertungsrelevanten Daten aus dem Planungsraum zurückgegriffen. Hinzu kommt die örtliche Erfassung der Oberflächenstrukturen und Vegetation im Plangebiet und dessen Umgebung.

Die Datengrundlagen werden bei Bedarf im Laufe des Verfahrens nach der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange um die dort gewonnenen Erkenntnisse bzw. Anforderungen ergänzt und überarbeitet.

Die Ergebnisse der Bestandsbewertung und der Wirkungsprognosen werden in tabellarischer Form sowie zeichnerisch dargestellt.

Die textliche Aufarbeitung und Gliederung wird in Anlehnung an die Handlungsempfehlung „Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“ (Oberste Baubehörde 2007) durchgeführt.

Die Bewertung der Schutzgüter und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, ergänzte Fassung“ (StMLU 2003) und der Arbeitshilfe „Boden in der Planung“ (Bayer. Geolog. Landesamt & LfU 2003).

Die naturschutzrechtlich relevanten Schutzgüter sind integrierter Bestandteil der Betrachtung. Beeinträchtigende Wirkungen werden in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz hinsichtlich der Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden quantitativ und hinsichtlich

des Wasser- und Klimahaushalts sowie der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes verbal-argumentativ bewertet.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß BNatSchG wird im Verlauf des Verfahrens eine naturschutzfachliche Bewertung erstellt. Die Ergebnisse dieser Bewertung fließen in die Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Eingriffen ein. Sie sind Grundlage evtl. erforderlicher vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (cef Maßnahmen, cef = continued ecological functionality).

4. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planungen

Baugesetzbuch (BauGB):

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB aufzustellen und beschreibt die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Grundlage hierzu ist die Eingriffsregelung der Naturschutzgesetzgebung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im §1 BNatSchG dargestellt.

Im § 18 BNatSchG ist das Verhältnis zum Baurecht geregelt: Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Der Regionalplan der Region Donau-Iller

weist für das Plangebiet keine gebietsspezifischen umweltrelevanten Darstellungen aus.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan

der Gemeinde Nersingen stellt im Plangebiet landwirtschaftliche Flächen dar. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und ist daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP)

Im Bereich der Vorhabenfläche sind keine Ausweisungen vorhanden.

5. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

5.1. Gebietscharakterisierung

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Ende von Nersingen-Straß. Das Plangebiet ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen im Westen, Norden und Osten und dem bestehenden Gewerbegebiet Kreuzeck im Süden. Südwestlich angrenzend befindet sich in einer Entfernung von ca. 50 m das Wohngebiet "Schiersiedlung" sowie weitere Gewerbebetriebe.

Das ebene Plangebiet wird ausnahmslos intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet und weist weder Gehölzstrukturen noch bauliche Anlagen auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtgröße von ca. 1,8 ha. Ausgewiesene Schutzgebiete sind wie nachfolgende Abbildung veranschaulicht im Plangebiet sowie im näheren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

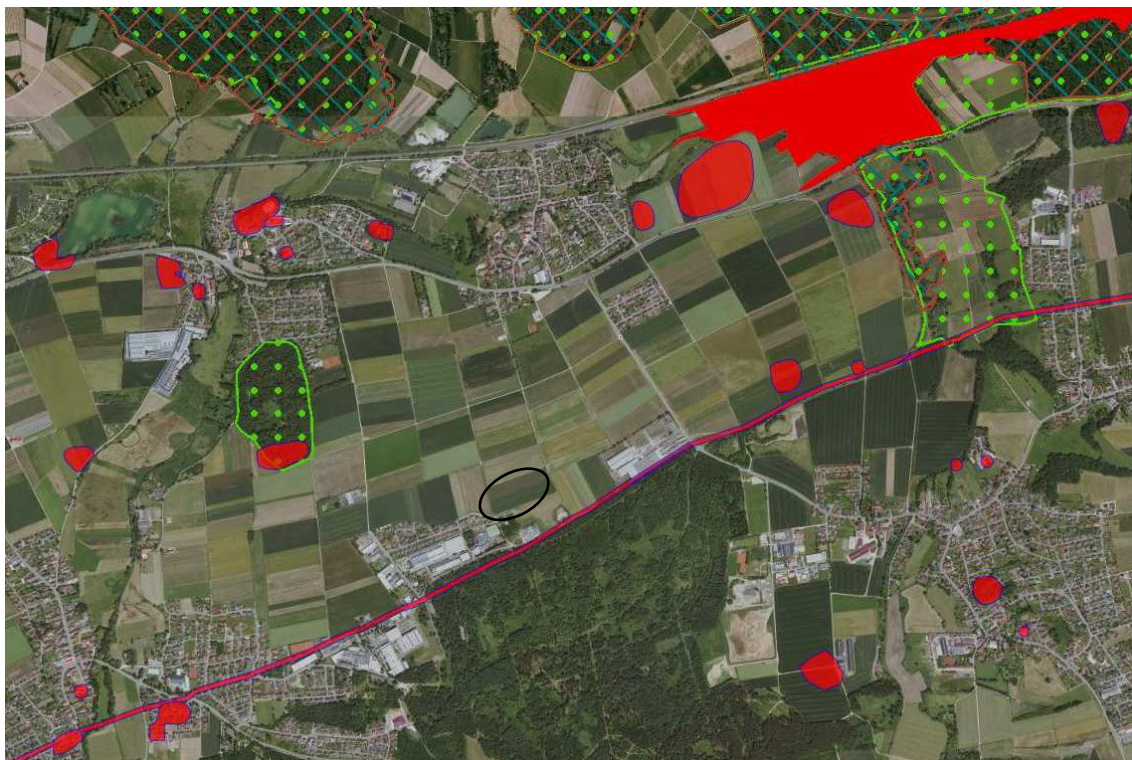


Abb. 1: Amtliche Schutzgebiete und Flächen unter Denkmalschutz (schwarze Umgrenzung = Vorhabenfläche, rote Flächen = Bodendenkmäler, grün gepunktete Flächen = Landschaftsschutzgebiete, braun schraffierte Gebiete = FFH Gebiete, blau schraffierte Gebiete = Vogelschutzgebiete)

5.2. Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Das Plangebiet ist hinsichtlich Lärm, Abgas- und Staubemission durch das bestehende Gewerbegebiet bereits vorbelastet.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets bestehen insbesondere im Wohngebiet Schiersiedlung Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechend der für allgemeine Wohngebiete hinsichtlich der Lärmimmissionen festgesetzten Schwellenwerte. Darüber hinaus sind innerhalb der Gewerbegebietsflächen gesunde Arbeitsverhältnisse einzuhalten.

Aufgrund mangelnder Zugänglichkeit und Aufenthaltsattraktivität bleibt das Erholungspotential der landwirtschaftlichen Flächen auf die visuelle Wirkung beschränkt.

Zusammenfassende Bewertung:

Das Plangebiet und dessen wirkungsrelevante Umgebung sind hinsichtlich des Schutzgutes bereits vorbelastet. Ausgleichsfunktionen bleiben auf die visuelle Wahrnehmung von Resten einer natürlichen Umwelt beschränkt.

5.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Potentiell natürliche Vegetation im Plangebiet ist der Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald. Hierfür sind die folgenden Vegetationstypen

Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Eichen (*Quercus robur* und *Quercus petrae*).

Die Realvegetation weicht aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von der potentiell natürlichen Vegetation ab und ist im Bestandsplan (Anlage 1) dargestellt.

Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets und dessen unmittelbarer und wirkungsrelevanter Umgebung nicht vorhanden.

Die nächstgelegenen FFH – Gebiete befinden sich in ca. 2,5 km Entfernung entlang der Uferbereiche der Donau. Es handelt sich um eine Teilfläche des Schutzgebiets Nr. 7428-301 "Donau-Auen zwischen Thalfingen und Höchstädt" Ein wirkungsrelevanter Zusammenhang besteht aufgrund der im Plangebiet gegebenen Lebensraumtypen und der bestehenden Entfernung nicht.

Gegebenenfalls mögliche Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz) werden im Rahmen der dem Verfahren beigefügten artenschutzrechtlichen Bewertung des Büros für Landschaftsplanung Dr. Andreas Schuler erfasst.

5.4. Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtgröße von 1,81 ha wovon 0,52 ha der Fläche bereits Bestandteil der rechtskräftigen Bebauungsplanänderung "Kreuzeck, 1. Änderung" sind und somit bereits als „verbrauchte Fläche“ zu werten sind. Die verbleibende neu in Anspruch genommene Fläche beträgt 1,29 ha.

Die Flächen werden durch das anthropogen geprägte Umfeld beeinflusst. Südlich grenzt das bestehende Gewerbegebiet Kreuzeck, südwestlich die bestehende Wohnbebauung der Schiersiedlung sowie im Westen, Norden und Osten landwirtschaftliche Flächen.

5.5. Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit der Donau-Iller-Lech-Platten sowie der Untereinheit Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten.

Die Übersichtsbodenkarte 1:25.000 weist für den nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs fast ausschließlich Braunerde aus Kieslehm (Verwitterungslehm oder Deckschicht) über Lehmkies (Hochterrassenschotter) sowie für den südöstlichen Teilbereich fast ausschließlich Pararendzina aus Carbonatschluff (Löss) aus.

Innerhalb der landwirtschaftlichen Ackerflächen sind die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend intakt.

5.6. Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete sowie Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Oberflächenabfluss ist aufgrund der Bodenverhältnisse und der Topografie im Plangebiet auch bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze nicht zu erwarten. Die nächstgelegenen Oberflächengewässer sind die Biber, ca. 1,8 km östlich und die Roth ca. 900 m westlich des Geltungsbereichs. Im Süden des Plangebiets befindet sich eine künstlich geschaffene Retentionsmulde, die Niederschlagswasser der angrenzenden bebauten Flächen zurückhalten und soweit möglich versickern soll.

5.7. Schutzgut Klima

Das Plangebiet ist als Freilandklimatop am Rand einer Gewerbefläche einzustufen.

Mangels ausgeprägter Ventilationsbahnen ist das Plangebiet für den lokalen Klimahaushalt nur von untergeordneter Bedeutung. Die Flächen wirken bestenfalls in geringem Umfang klimaausgleichend auf die Randzonen der benachbarten Gewerbeflächen.

5.8. Schutzgut Landschaftsbild

Der Planungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand von Straß und wird im Osten, Norden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie im Süden von einem bestehenden Gewerbegebiet und einer südlich angrenzenden Waldfläche umschlossen.

Aufgrund der flachen Topographie sowie dem fehlenden Gehölzbestand der umgebenden Landschaft ist der Planbereich und die bestehende Bebauung von Westen, Norden und Osten aus größerer Entfernung sichtbar.

Landschaftsbildprägende Elemente sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden.

5.9. Schutzgut kulturelles Erbe

Im Plangebiet finden sich keine Bau- und Bodendenkmale. Das nächstgelegene Bodendenkmal "Straße der römischen Kaiserzeit" mit der Denkmalnummer D-7-7526-0044 befindet sich ca. 200 m südlich des Geltungsbereichs im Bereich der Römerstraße.

6. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen.

6.1. Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen zur Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe bedingt vor Ort die Zunahme der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme oder anderer Beeinträchtigungen sowie des motorisierten Individualverkehrs mit den damit verbundenen Emissionen (Lärm, Luftschadstoffe, Licht).

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich mit der ca. 50 m südwestlich befindlichen Schiersiedlung ein Wohngebiet mit besonderer Empfindlichkeit gegenüber Lärm-, Schadstoff- oder Lichtemissionen. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gelten folgende Orientierungswerte (DIN 18005/ Schallschutz im Städtebau) aus der Summe aller gewerblichen Lärmimmissionen:

| | | |
|-----------------------------|-------------------|-----------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | tagsüber 55 dB(A) | nachts 40 dB(A) |
| Gewerbegebiet (GE) | tagsüber 65 dB(A) | nachts 50 dB(A) |

Zur Bewertung der Schutzbedürftigkeit und der vorhabenbedingten Auswirkungen wurde durch das Büro igi consult GmbH eine schalltechnische Untersuchung zur Bebauungsplanänderung "Kreuzeck, 2. Änderung" mit Stand vom 03.05.2018 erstellt.

Das bisher auf die visuelle Umweltwahrnehmung begrenzte Erholungspotential erfährt keine erhebliche Veränderung. Durch die Verschiebung der Randeingrünung nach Norden wird der vorhandene Charakter der „Gewerbegebietsrandlandschaft“ nicht nachteilig beeinträchtigt.

Baubedingte Wirkungen

Die zur Herstellung der Anlagen durchzuführenden Baumaßnahmen bedingen die üblicherweise zu erwartenden und durch geeignete Auflagen in der Baugenehmigung soweit möglich begrenzten Emissionen. Besondere Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Angesichts der vorhandenen Flächennutzung sind keine besonderen Empfindlichkeiten gegeben.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen.

- keine

Prognose:

Die Planung bedingt geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

6.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Vorhaben bedingt einen Verlust von landwirtschaftlichen Ackerflächen. Biotop bzw. Schutzgebiete werden nicht in Anspruch genommen. Beeinträchtigungen von Schutzgebieten im Umfeld des Geltungsbereichs können aufgrund des geringen Wirkungsbereichs sowie der großen räumlichen Entfernung ausgeschlossen werden.

Baubedingte Wirkungen

Gehölzrodungen sind nicht erforderlich. Lediglich die Beseitigung der belebten Oberbodendecke bedingen Habitatverluste und Störungen der Fauna. Art und Umfang der zu erwartenden Beeinträchtigungen sind Bestandteil der artenschutzrechtlichen Vorhabenbeurteilung. Gegebenenfalls erforderliche Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ermittelt und im weiteren Verfahrensablauf an dieser Stelle zusammenfassend (aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung) dargestellt.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen.

- Begrenzung der überbaubaren Fläche
- Grünflächengebote

Prognose:

Das Vorhaben bedingt geringe Veränderungen des Arten- und Biotopotentials. Eine abschließende und quantitative Bewertung erfolgt in Abschnitt 8 (Eingriffs- / Ausgleichsbilanz)

6.3. Schutzgut Fläche

Die Ausweisung als Gewerbegebiet sowie die Errichtung von Lager/Maschinenhallen der anzusiedelnden Betriebe nehmen bisher nicht überbaute Fläche in Anspruch und mindern die Regenerationsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen der Tier- und Pflanzenwelt einschl. des Menschen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanz in Abschnitt 8 des Umweltberichts bildet den Flächenverbrauch hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Funktionen durch den ermittelten Ausgleichsflächenbedarf nur teilweise ab. Ein vollständiger Ausgleich im Sinne des Schutzguts wäre ausschließlich durch die Rückumwandlung verbauter Flächen zugunsten unverbauter Kulturlandschaften möglich.

Hinsichtlich seiner Folgeschwere handelt es sich im Plangebiet auf einer dreistufigen Skala (gering – mittel – hoch) um einen mittleren Flächenverbrauch, da die hier noch unverbauten Flächen hinsichtlich Ihrer Funktionen durch die landwirtschaftliche Nut-

zung bereits beeinträchtigt sind und das Vorhaben angesichts der bestehenden Erschließung und Anlagerung an bestehende Gewerbegebietsflächen keine nennenswerten weiteren „flächenverbrauchenden“ Maßnahmen nach sich ziehen.

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen.

- Begrenzung der überbaubaren Fläche
- Grünflächengebote
- Auflagen zum Schutz des Bodens als Bestandteil der Baugenehmigungen.

Prognose:

Das Vorhaben bedingt eine mittlere Beeinträchtigung auf das Schutzgut Fläche

6.4. Schutzgut Boden

Im Bereich der überbauten und versiegelten Flächen (Gebäude und Straßen) gehen die natürlichen Bodenprofile mit ihren physikalischen (Wasserhaushalt, Bodenfilter) und biotischen Eigenschaften (Bodenleben, Humusstoffe) vollständig und für die Dauer des Betriebs verloren. Im Bereich von Teilversiegelungen (z.B. Rasenpflaster) bleiben nur geringe Restfunktionen erhalten.

Selbst bei sachgerechter Bodenlagerung und Wiederverwendung können die bestehenden Bodeneigenschaften und –potentiale auf den neu herzustellenden Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke kurz- und mittelfristig nur teilweise reaktiviert werden.

Baubedingte Wirkungen

Während der Baumaßnahmen zur Herstellung der Anlagen sind die als Vegetationsflächen festgesetzten Bereiche durch Bodenverdichtungen gefährdet und bedürfen einer wirksamen Ausgrenzung aus dem Baufeld, bzw. geeigneter Rekultivierungsmaßnahmen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen.

- Begrenzung der überbaubaren Fläche
- Grünflächengebote
- Auflagen zum Schutz des Bodens als Bestandteil der Baugenehmigungen.

Prognose:

Unvermeidbare Eingriffe durch Bodenversiegelung mit Verlust von Bodenleben, Humusstoffen und der Bodenfunktionen. Gefährdung der Bodenfunktionen auf den verbleibenden Grünflächen. Die Plangebietsfläche ist hinsichtlich des Schutzgutes von mittlerer Bedeutung

6.5. Schutzgut Wasser

Die künftige Flächenversiegelung bedingt einen erhöhten Oberflächenabfluss und reduziert die Verdunstungsrate. Für den südlichen Teil der Gewerbegebietsfläche wurde zur Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers ein Retentionsmulde angelegt. Ob deren Kapazitäten das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser des Geltungsbereichs aufnehmen kann wird im weiteren Verfahren ermittelt.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen.

- Begrenzung der überbaubaren Fläche

- Grünflächengebote
- Anschluss an das vorhandene Retentionssystem
- Dachbegrünungsgebot

Prognose:

Angesichts der getroffenen Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers Vorort sowie der Regenwasserrückhaltung durch Dachbegrünung ist die Beeinträchtigung des Wasserhaushalts von mittlerer Erheblichkeit.

6.6. Schutzgut Klima

Die geplante Bebauung bedingt einen Verlust an klimaaktiven und kaltluftproduzierenden Flächen. Durch Gebäude und Versiegelung erhöht sich die Abstrahlung. Vegetationsflächen- und Pflanzgebote mindern die klimatischen Auswirkungen.

Wesentliche Veränderungen des lokalen Kleinklimas für die bestehenden gewerblichen Bauflächen können angesichts der Kleinflächigkeit des Plangebiets ausgeschlossen werden. Siedlungsökologisch bedeutsame Kaltluftbahnen oder Luftaustauschbahnen werden nicht beeinträchtigt.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen.

- Begrenzung der überbaubaren Fläche
- Grünflächen- und Pflanzgebote
- Dachbegrünungsgebot

Prognose:

Geringe lokale Beeinträchtigung des lokalen Kleinklimas unter der Erheblichkeitsschwelle.

6.7. Schutzgut Landschaftsbild

Die Erweiterung der Gewerbegebietsfläche nach Norden hat lediglich geringfügige Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im Wesentlichen wird das Landschaftsbild lediglich in der Blickrichtung West/ Ost verändert, da dieser Blickwinkel die Erweiterung der Gewerbegebietsfläche für das Auge wahrnehmbar ist. Aufgrund des anthropogen geprägten Umfelds fällt eine zusätzliche Bebauung mit Hallen etc. nicht ins Gewicht.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen.

- Begrenzung der Bauvolumina
- Pflanzgebote am Rand der Gewerbegebietsfläche

Prognose:

Der Charakter der Landschaft bleibt weitestgehend unverändert. Eine wesentliche Störung der Eigenart und Schönheit der Landschaft wird durch das Vorhaben nicht verursacht bzw. durch die festgesetzte Randeingrünung weitestgehend kompensiert.

6.8. Schutzgut kulturelles Erbe

Innerhalb der Plangebietsfläche sind keine Kultur und Sachgüter vorhanden.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen.

- keine

Prognose:

Aufgrund des fehlenden Nachweises von Kultur und Sachgüter ist die Planung ohne Beeinträchtigung realisierbar.

6.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Das Plangebiet ist Teil eines Landschaftsraumes, der nördlich des Plangebiets landwirtschaftlich geprägt ist, aber dessen unmittelbares Umfeld anthropogen durch bauliche Anlagen der Gewerbegebietsflächen sowie der Wohnbauflächen geprägt ist.

Die vorgesehene Entwicklung des Plangebietes bedingt Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter an sich, aber auch deren Wirken untereinander. So verursacht beispielsweise die Versiegelung die Zerstörung des Bodengefüges und diese gleichzeitig die Fähigkeit der Fläche zur Versickerung des Niederschlagswassers und der Grundwasserneubildung. Weiterhin trägt die Versiegelung zur Erwärmung des lokalen Kleinklimas bei, was wiederum partiell zur Verschiebung der vorkommenden Artenansiedlung führen kann.

6.10. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),

Die Ansiedelung eines weiteren Gewerbebetriebes bedingt keine neuen oder erweiterten Umweltrisiken. Gleiches gilt für eine mögliche nachgelagerte Nutzung dieses Bereiches innerhalb der definierten Zulässigkeiten und die übrigen im Plangebiet zugelassenen Nutzungen.

Durch die allgemein gültigen Vorschriften zum Schutz der Umwelt für den Bau den Betrieb der Anlagen können die bekannten Umweltrisiken wirksam ausgeschlossen werden. Darüberhinausgehende besondere Umweltrisiken durch den Bau oder Betrieb der Anlagen sind nicht zu erkennen.

6.11. Kumulierungseffekte

Das Plangebiet ist Teil eines Landschaftsraumes mit kleinflächigen Gewerbebetrieben.

Die vorhandenen und ergänzend geplanten Flächennutzungen wirken kumulierend hinsichtlich der Umweltauswirkungen (Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna, erhöhte Vorflut, Wärmebelastung, Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, Flächenverbrauch, Lärm- Licht- und Schadstoffemissionen).

Demgegenüber stehen die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche der Bürgergesellschaft, sowie an dieser Stelle die Nutzung von Restflächen mit begrenzten Potentiale für Natur- und Umwelt. Ausgehend von einem insgesamt unveränderten Flächenbedarf innerhalb des Wirtschaftsraumes (Kommune) schont die Verdichtung an dieser Stelle anderenorts empfindlichere Flächen.

7. Bewertung und Kompensation des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs orientiert sich am Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 18.181 m². Davon werden die Flächen nicht berücksichtigt, die entsprechend den Vorgaben des Leitfadens "keiner erheblich oder nachhaltige Umgestaltung ... im Sinne der Eingriffsregelung erfahren".

In diesem Sinne werden folgende Flächen mit einer Gesamtgröße von 3.511 m² rechnerisch nicht berücksichtigt.

- Überlagerung Pflanzgebotsflächen durch Pflanzgebotsflächen 723 m²
- Überlagerung landwirtschaftlicher Weg durch landwirtschaftlicher Weg 273 m²
- Überlagerung gewerbliche Flächen durch gewerbliche Flächen 2.098 m²
- Überlagerung gewerbliche Flächen durch private Verkehrsfläche 356 m²
- Überlagerung öff. Verkehrsflächen durch öff. Verkehrsflächen 38 m²
- Überlagerung Flächen für Versorgung durch Flächen für Versorgung 23 m²

Es verbleibt eine ausgleichsrelevante Fläche innerhalb des Geltungsbereichs von 14.670 m².

Die landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen (E2+E3) werden in die Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung, oberer Wert) eingeordnet. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 bedingt den Eingriffstyp A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) und ergibt somit einen Kompensationsfaktor von 0,6. Die Randeingrünung der Gewerbegebietsflächen (E1) wird in die Kategorie II (Gebiete mit mittlerer Bedeutung, oberer Wert) eingestuft und ebenfalls dem Eingriffstyp A zugeordnet.

Daraus ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 1,0.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs rechtfertigen einen Abschlag von 0,1 bei der Ermittlung des Kompensationsfaktors. Die Eingrünung der Gewerbegebietsflächen stellt eine Aufwertung der bestehenden landwirtschaftlichen Ackerflächen dar und wird unter (K1) als Kompensationsmaßnahme mindernd berücksichtigt.

| Fläche | Flächenentwicklung | Typ | Fläche (m ²) | Faktor | Kompensationsbedarf (m ²) |
|--------------|--|----------------------------------|--------------------------|--------|---------------------------------------|
| E1 | Überlagerung Pflanzgebotsflächen (Gehölze) durch versiegelte gewerbliche Flächen | A II oben | 1.873 | 0,9 | 1.686 |
| E2 | Überlagerung intensiv bewirtschafteter Ackerflächen durch gewerbliche Flächen | A I oben | 9.645 | 0,5 | 4.823 |
| E3 | Überlagerung intensiv bewirtschafteter Ackerflächen durch Verkehrsflächen | A I oben | 756 | 0,5 | 378 |
| Summe | | | 12.274 | | 6.887 |
| K1 | Überlagerung landwirtschaftlicher Flächen durch Feldgehölze, Hecken | Von I oben nach II oben | 2.396 | 1,0 | 2.396 |
| Summe | | | 14.670 | | 2.396 |

| Fläche | Eingriff/ Ausgleich | Typ | Fläche (m ²) | Faktor | Kompensationsbedarf (m ²) |
|--------------|--------------------------------------|-----|--------------------------|--------|---------------------------------------|
| | Eingriffsflächen | | 12.274 | | 6.887 |
| | Kompensationsflächen | | 2.396 | | -2.396 |
| | Keine nachteilige Veränderung | | 3.511 | | |
| Summe | | | 18.181 | | 4.491 |

Der Kompensationsbedarf außerhalb des Plangebiets bei dortiger Aufwertung um eine Stufe beträgt 4.491 m²

8. Naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft wird das 6.885 m² große Flurstück Nr. 803 der Gemarkung Unterfahlheim aufgewertet.

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich im Osten von Unterfahlheim, südlich der Bahnlinie Neu-Ulm Augsburg. Unmittelbar östlich angrenzend befinden sich das FFH-Gebiet Donau-Auen zwischen Thalfingen und Höchstädt (7428-301), das Naturschutzgebiet Biberhacken (NSG-00519.01), das Vogelschutzgebiet Donauauen (7428-471). Darüber hinaus grenzen südlich und nördlich das Waldbiotop (7527-0010) sowie das Flachlandbiotop (7527-0007) an.

Die Kompensationsfläche wird derzeit als landwirtschaftliche Wiesenfläche intensiv genutzt. Der nördliche Teilbereich wird zur Erschließung des Grundstücks selbst sowie der östlich angrenzenden Flurstücke genutzt und kann entsprechend nicht aufgewertet werden. Zur Kompensation steht daher eine 6.360 m² große Teilfläche des Flurstücks 803 der Gemarkung Unterfahlheim zur Verfügung.

Die Aufwertungsmaßnahme sieht im Westen und Süden einen Feldgehölzstreifen mit jeweils südlich angrenzendem Krautsaum sowie im Osten eine extensiv gepflegte Mähwiese mit 2-schüriger Mahd vor.

8.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Geltungsbereich unverändert als landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten. Es ist mit einer dauerhaften landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen in den nächsten Jahrzehnten zu rechnen.

9. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Erweiterung der Gewerbegebietsfläche bedingt lediglich eine schmale private Erschließungsstraße. Alternative Varianten mit wesentlich abweichenden Umwelteinwirkungen sind nicht möglich.

10. Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren sowie des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz. Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken liegen nicht vor.

11. Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

Notwendige Überwachungsmaßnahmen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar.

12. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kreuzeck, 2. Änderung und Erweiterung" liegt am östlichen Ende von Nersingen-Straß. Das Plangebiet ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen im Westen, Norden und Osten und dem bestehenden Gewerbegebiet Kreuzeck im Süden.

Schützenswerte Einrichtungen befinden sich in ca. 50 m südwestlicher Entfernung in Form des Wohngebiets "Schiersiedlung".

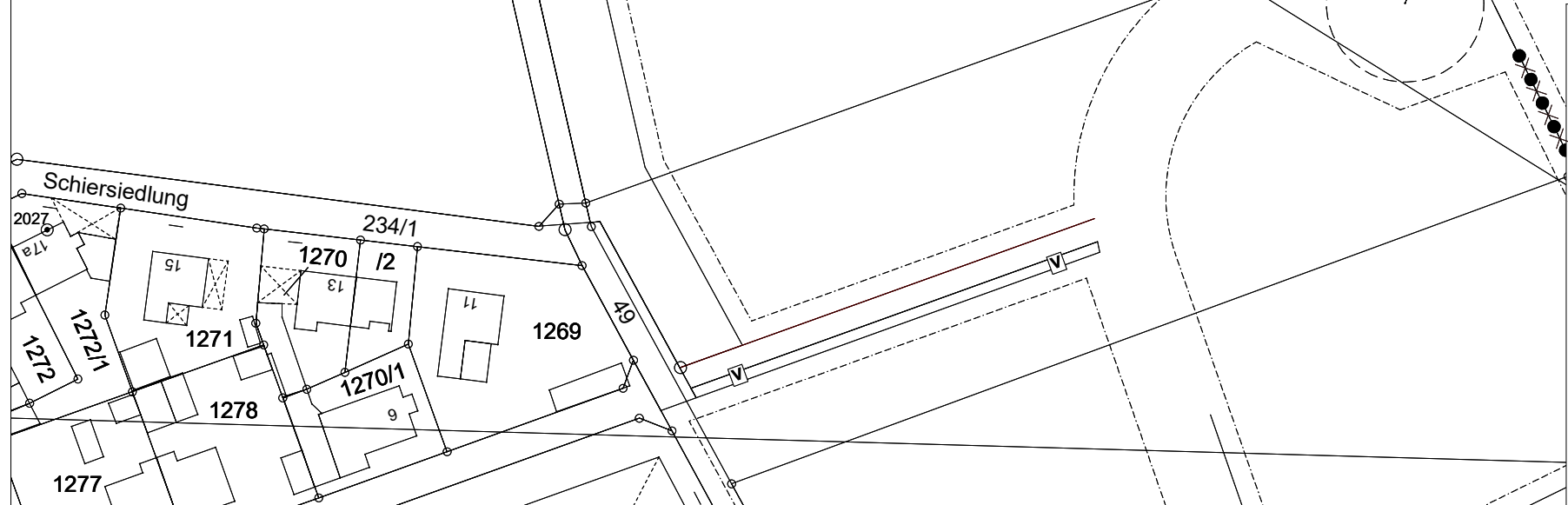
Schwerwiegende Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild liegen nicht vor. Lediglich der Eingriff in die Schutzgüter Fläche und Boden ist von mittlerer Erheblichkeit einzustufen.

Nachfolgend sind die wichtigsten Ergebnisse kurz tabellarisch dargestellt.

| Schutzgut | Bestandsbedeutung | Prognose Eingriffsschwere |
|-----------------------|-------------------|---------------------------|
| Bevölkerung | Gering | Gering |
| Pflanzen und Tiere | Gering | Gering |
| Fläche | Mittel | Mittel |
| Boden | Mittel | Mittel |
| Wasser | Gering | Mittel |
| Klima | Gering | Gering |
| Landschaftsbild | Gering | Gering |
| Kultur- und Sachgüter | Keine | Keine |

Zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild vorgesehen.

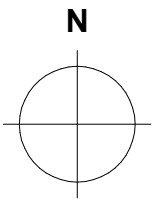
Es ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft erforderlich, der eine Fläche von ca. 4.491 m² benötigt. Die Kompensationsmaßnahme wird auf dem Flurstück 803 der Gemarkung Unterfahlheim erbracht.

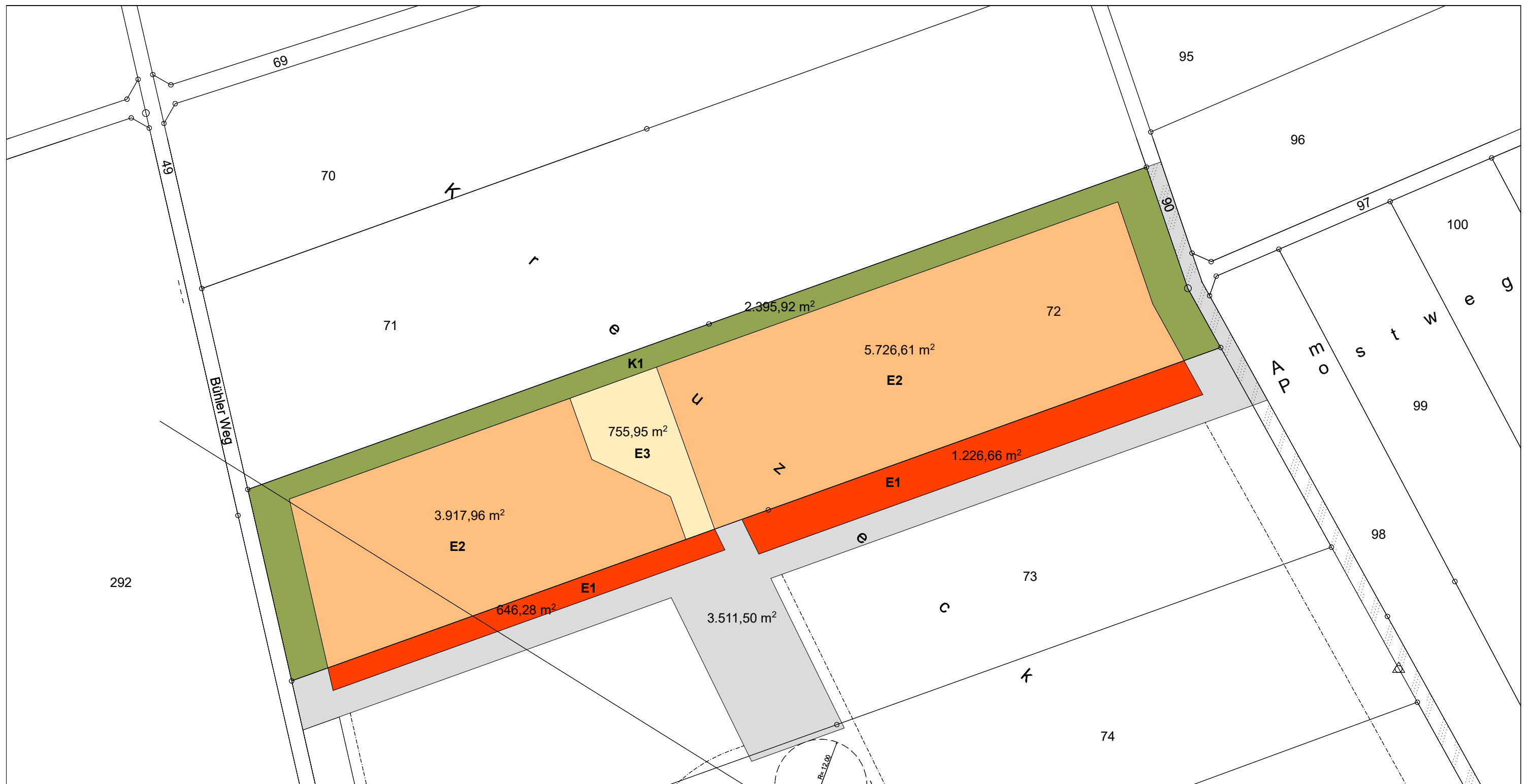


Gemeinde Nersingen, Ortsteil Straß
Bebauungsplan Nr. 12
"Kreuzeck, 2. Änderung und Erweiterung"

BESTAND

| | |
|-----------------------|--|
| 12.796 m ² | landwirtschaftliche Ackerflächen - intensiv bewirtschaftet |
| 2.596 m ² | Pflanzgebotflächen |
| 273 m ² | landwirtschaftlicher Weg - teilversiegelt (Schotterfläche) |
| 38 m ² | öffentlicher Geh- und Radweg |
| 23 m ² | Fläche für Versorgungsanlagen |
| 2.455 m ² | Gewerbegebiet |

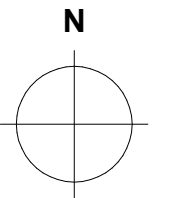

 Maßstab 1:1000
 Stand: 20.08.2018
Büro für Stadtplanung
Zint und Häußler GmbH
 Schützenstraße 32, 89231 Neu-Ulm



Gemeinde Nersingen, Ortsteil Straß
Bebauungsplan Nr. 12
"Kreuzeck, 2. Änderung und Erweiterung"

EINGRIFF/AUSGLEICH

- K1** Überlagerung landwirtschaftlicher Flächen durch Feldgehölz
- E1** Überlagerung Pflanzgebotsfläche durch gewerbliche Fläche
- E2** Überlagerung landwirtschaftlicher Flächen durch gewerbliche Fläche
- E3** Überlagerung landwirtschaftlicher Flächen durch Verkehrsfläche
- keine erhebliche oder nachteilige Veränderung



Maßstab 1:1000
 Stand: 20.08.2018

Büro für Stadtplanung
Zint und Häußler GmbH
 Schützenstraße 32, 89231 Neu-Ulm

