

Gemeindeverwaltungsverband  
Kirchberg-Weihungstal

# **Bebauungsplan**

## **"Erweiterung Interkommunales Gewerbegebiet Gassenäcker"**

### **Begründung zum Bebauungsplan**

- A. Städtebaulicher Teil
- B. Umweltbericht

Neu-Ulm, 12.12.2016

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS,  
Dipl.-Ing. Erwin Zint

Prof. A.S. Schmid und M. Rauh  
Landschaftsarchitekten GmbH

## **A. Städtebaulicher Teil**

### **1. Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **2. Anlass und Ziel der Planung**

Der Gemeindeverwaltungsverband Kirchberg-Weihungstal beabsichtigt die Erweiterung des gemeinsamen Gewerbegebietes "Gassenäcker" der Gemeinden Hüttisheim, Illerkirchberg, Schnürpflingen und Staig. Nachdem die letzten freien Grundstücke innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "Interkommunales Gewerbegebiet Gassenäcker" verkauft worden sind, besteht in dem Gewerbegebiet ein Bedarf an neuen gewerblichen Grundstücksflächen. Es liegen im Bereich der vorgesehenen Gebietserweiterung bereits Ansiedlungswünsche von Firmen vor.

Die unmittelbare Lage zur Innovationsregion Ulm, die günstige Reichweite zu den überregionalen Verkehrsverbindungen BAB 7 und 8 sowie der B 30, an den Entwicklungsachsen Memmingen-Kempton, Stuttgart-München und Ulm-Biberach-Friedrichshafen, ermöglicht eine hochwertige gewerbliche Weiterentwicklung des Interkommunalen Gewerbegebietes. Im parallel erstellten Rahmenplan werden die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes einschließlich der internen und externen Erschließungsmöglichkeiten, der Bebaubarkeit sowie der Infrastrukturversorgung aufgezeigt.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

### **3. Angaben zum Bestand**

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich des bestehenden Interkommunalen Gewerbegebietes "Gassenäcker" im Nordosten von Steinberg. Die Grundstücke sind unbebaut und werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen und Grünland genutzt. Im Norden und Westen grenzen Ackerflächen, im Osten das Biotop "Hecken im Gewann" Nr. 176264258041 sowie südlich das bestehende "Interkommunale Gewerbegebiet Gassenäcker" an.

In der Umgebung befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie die unmittelbar angrenzenden Gewerbeflächen in dem beispielsweise die Firmen Omnibus Münzing, Rauch Garten- und Landschaftsbau GmbH sowie die Escha GmbH angesiedelt sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.st. Nr. 63, 63/1, 73/1, 265, 266, 267, 268 und 270, 275/8 sowie Teilflächen der Fl.st. Nr. 52, 53, 73, 269, 275 und weist eine Größe von ca. 50.665 m<sup>2</sup> auf.

### **4. Planinhalt**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Anlehnung an das bereits bestehende Gewerbegebiet ebenfalls als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, betriebliche Tankstellen sowie Anla-

gen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können die im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO möglichen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieben im Plangebiet zugeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind dabei in die Gewerbegebäude zu integrieren. Separate Wohngebäude sind nicht zulässig.

Die Festsetzungen werden im Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet sowie dem örtlichen Bedarf der Gemeindegebiete an Gewerbeflächen getroffen. Das Plangebiet dient der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes zur Schaffung von gewerblichen Baugrundstücken. Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung kann die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets planungsrechtlich ermöglicht und gesichert werden.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf die höchstzulässige Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete mit dem Wert von max. 0,8 festgelegt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf drei (3) beschränkt. Diese Festsetzung erfolgt insbesondere hinsichtlich der Errichtung von Büro- und Dienstleistungsgebäuden, die im Gebiet grundsätzlich errichtet werden können.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich mit einer maximalen Höhe von 12,0 m an den Gebäudehöhen des angrenzenden Gewerbegebietes. Diese Höhe wird als maximaler Wert einschließlich aller möglichen Aufbauten bestimmt.

Die zulässige Gebäudehöhe wird über die max. zulässige Gebäudeoberkante (OK) als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Als Bezugspunkt wird dabei die fertig hergestellte Decke der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche herangezogen. Bei Hinterliegergebäuden (Gebäude in der 2. Baureihe) ist die gemittelte Geländeoberfläche an der tiefsten Stelle der baulichen Anlage als Bezugspunkt heranzuziehen.

Mit den festgelegten Werten zum Maß der baulichen Nutzung werden die für eine gewerbliche Nutzung erforderlichen Gebäudetypen ermöglicht und eine städtebaulich und landschaftsverträgliche Einbindung in die örtliche Nutzungs- und Bebauungsstruktur erreicht.

#### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die östliche Baugrenze zur Landesstraße L 1261 wird entsprechend der geforderten Anbauverbotszone gemäß der Vorgabe von § 22 Abs. 1 Straßengesetz Baden-Württemberg um 20 m vom Fahrbahnrand abgerückt.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Gebäude sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit sie feststehende bauliche Anlagen sind, sowie Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Anbauverbotszone entlang der Landesstraße L 1261 nicht zulässig sind. Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen ist aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise dahingehend festgelegt, dass abweichend von der offenen Bauweise bauliche Anlagen ohne Längenbegrenzung errichtet werden dürfen. Hiermit wird der Rahmen vorgegeben, Gebäude für unterschiedliche betriebliche Belange errichten zu können.

Bauliche Anlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie die Errichtung von Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze können dabei ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Sie dürfen jedoch außerhalb der Baugrenzen zusammen mit den Grundstückszufahrten nicht mehr als die Hälfte der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einnehmen. Die Restflächen sind dabei als Grünflächen herzustellen.

#### 4.4 Verkehrserschließung

Die übergeordnete Verkehrsanbindung erfolgt über die L 1261 und die südlich verlaufende Straße Gassenäcker. Es wird dabei eine T-förmige Verkehrsfläche, mit zwei Wendehämmern (Kreisradius 12,5 m) und mit Anschluss an die Straße Gassenäcker vorgesehen. Um die Wendeanlagen im Winter von Schnee zu befreien, werden Schneelagerflächen in nördlicher Verlängerung der Wendehammer als Verkehrsgrünflächen vorgesehen. Die Schneelagerflächen werden so ausgebildet, dass ein Durchstich zur nördlich angrenzenden Ausgleichsfläche hergestellt wird. Das durch den Schnee abtauende Oberflächenwasser kann über die beiden Durchstiche in die nördliche Ausgleichsfläche abgeleitet werden.

Die verkehrliche Anbindung an die Gassenäcker wird mit in das Plangebiet einbezogen. Zum Grundstück Fl.st. Nr. 275/7 wird dabei ein Zufahrtsverbot festgelegt, um das zusätzliche Erfordernis für Erschließungsbeiträge zu diesem Grundstück auszuschließen. Das Grundstück ist über die Gassenäcker erschlossen, der entsprechende Erschließungsbeitrag ist dabei bereits abgerechnet worden.

Die interne Stichstraße wird mit einer Breite von insgesamt 7,0 m, davon 6,5 m Fahrbahn und 0,5 m Schrammbord ausgebildet. Als Abschluss wird ein Wendehammer mit einem Kreisradius von 12,5 m vorgesehen.

Zur fußläufigen Erschließung des Plangebiets ist ein straßenbegleitender, einseitiger Gehweg vorgesehen. Zusätzlich verläuft zu Beginn der Erschließungsstraße ein öffentlicher Parkierungstreifen.

#### 4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Die Konzeption wurde vom Büro Prof. A. Schmid und M.Rauh, Landschaftsarchitekten GmbH bearbeitet.

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

- Pflanzung einer Baumreihe entlang der Erschließungsstraße gemäß Artenliste
- Pflanzgebot im Randbereich zur freien Landschaft im Norden des Geltungsbereichs
- Randeingrünung des östlichen Bereiches entlang der L 1261 als 5,0 m breites Pflanzgebot in Fortsetzung des bestehenden Grünsteifens
- Dachbegrünung von Flachdächern der Nebengebäude
- Bereitstellung einer Ausgleichsfläche im Norden des Plangebietes als Bestandteil des Geltungsbereiches einschließlich einem Retentionsbecken zur Bewirtschaftung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers von Dachflächen mit entsprechender Begrünung
- Anlegung der nicht überbauten Grundstücksflächen als Vegetationsflächen mit Ausnahme von Flächen für Lagerhaltung, Ladehöfe, Stellplätze und deren Zufahrten
- je angefangene 750 m<sup>2</sup> Anpflanzung eines standortgerechter Baumes der Artenliste
- Bepflanzung von Stellplätzen
- Festlegung einer Artenliste als Grundlage für Bepflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation.

#### 4.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Bebauung des Plangebietes werden Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes verursacht. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ergibt einen Ausgleichsbedarf, der innerhalb und außerhalb des Plangebietes bereitgestellt werden muss. Die ökologische Bilanz ist im Umweltbericht als Eingriffs-/Ausgleichsbilanz dargestellt.

Als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches wird die Herstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens nördlich des Plangebiets auf den Grundstücken Fl.st. Nr. 265 und 266 (Teilfläche) vorgesehen. Der weiter erforderliche Ausgleich wird auf den nördlich im Plangebiet liegenden Grundstücken bereitgestellt. Aufgrund der Lage, im Norden des Plangebiets, steht die Ausgleichsmaßnahme im direkten räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsvorhaben.

Es verbleibt darüber hinaus ein Kompensationsbedarf mit einer Aufwertung von 32.961 Ökopunkten zur Kompensation des Eingriffs.

Zur Deckung des Kompensationsbedarfs werden dem Vorhaben bodenfunktionsaufwertende Maßnahmen im Gewann „Schleichäcker und Wiesen“ zugeordnet. Auf den Flurstücken Nr. 388/2, 389, 390, der Gemarkung Beutelreusch können die bodenverbessernden Maßnahmen durch Bodenauftrag (mind. 20 cm) des für die Herstellung der Verkehrs- und Bauflächen gewonnenen Oberbodens aus dem Bebauungsgebiet durchgeführt werden. Die detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist dem nachfolgenden Umweltbericht zu entnehmen.

Hinsichtlich der Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen der Vorrangflur sind die entsprechenden Belange gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG bei Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen. Die zum planinternen Ausgleich vorgesehenen Flurstücke verfügen über sehr gute Böden und sind der Vorrangflur Stufe I zugeordnet. Die agrarstrukturellen Belange werden dabei dahingehend berücksichtigt, dass kein vollständiger Nutzungsentzug für die Landwirtschaft durch die Inanspruchnahme erfolgt. Das derzeit bestehende intensive Dauergrünland wird in eine Magerwiese umgewandelt mit mehreren Schnitten pro Jahr. Sie bleibt damit in einem reduzierten Umfang der landwirtschaftlichen Nutzung zugänglich. Bei den geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen, werden bestehende landwirtschaftliche Böden durch den vorgesehenen Bodenauftrag aufgewertet. Eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Flächen findet dadurch nicht statt.

Alternative Ausgleichsflächen auf Grundstücken mit geringerem Ertragspotential stehen auf dem Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes nicht zur Verfügung. Die unmittelbare Nähe zum Pflanzgebot am Nordrand des geplanten Gewerbegebietes ermöglicht eine wirksame Bepflanzung (Gestaltungsfunktion und ökologische Ausgleichswirkung) bis zur Pflanzgebotsgrenze. Auf die sonst erforderlichen nachbarrechtlich zwingend erforderlichen Pflanzabstände kann hier verzichtet werden.

Aufgrund der Topografie besteht für die Lage des Retentionsteiches keine Alternative. Somit ist eine Bearbeitungs- und Nutzungseinschränkung der gesamten landwirtschaftlichen Produktionsfläche an dieser Stelle ohnehin bereits gegeben. Die Ränder des Retentionsbeckens können dadurch bergseitig mit flachen Übergangszonen gestaltet werden. Eine Barriere zur Zurückhaltung von Stoffeinträgen aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung ist durch die Bewirtschaftungsregeln auf der Ausgleichsfläche nicht erforderlich.

#### 4.7 Artenschutzrechtliche Begutachtung

Parallel zum Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Begutachtung mit Stand vom 08.11.2013 durch das Büro für Landschaftsplanung Dr. Andreas Schuler zur Vor-

lage und Prüfung bei der unteren Naturschutzbehörde erstellt. Das Ergebnis der Begutachtung stellte dabei keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG fest, sofern folgende Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden:

- Freiräumen des Baufeldes und Abschieben des Oberbodens zwischen dem 1.11 und Ende Februar, außerhalb der Brutzeit der Vögel. Ein Freiräumen des Baufeldes außerhalb dieses Zeitraumes ist nur nach vorheriger Überprüfung der Fläche nach Brutvögeln möglich.

Die Vermeidungsmaßnahme wird entsprechend im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

#### **4.8 Infrastrukturversorgung**

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung werden über eine Erweiterung der bestehenden Hauptleitungen gesichert. Zur Sicherung der Ableitung des Schmutzwassers sowie des anfallenden Regenwassers sind zwei Bereiche mit Leitungsrechten im Bereich der Gewerbegebietsflächen erforderlich. Sämtlich anfallende Schmutzwässer werden dabei über das Entwässerungssystem der Kläranlage zugeführt. Eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser wird im Rahmen der weiteren Detailplanung zur Versorgung des Geltungsbereichs sichergestellt.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird dem als Ausgleichsmaßnahme festgelegten Regenwasserretentionsbecken über einen Regenwasserkanal dem offenen Bach entlang des Feldweges zugeführt.

Die Stromversorgung wird ebenfalls über die Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen von den Gassenäckern aus gesichert.

#### **4.9 Leitungsrechte**

Am nördlichen und südlichen Rand des Grundstückes Nr. 63/1 sowie am südlichen Rand des Grundstückes Nr. 63 wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger festgesetzt. Das anfallende Regenwasser wird über den offenen Graben auf Flurstück Nr. 52 und Nr. 53 in das im Norden des Vorhabenstandortes geplante Regenwasserretentionsbecken eingeleitet. Die Flächen für Leitungsrechte sind für den Betrieb und den Unterhalt der Leitungen zugänglich zu halten. Die Leitungstrassen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

#### **4.10 Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist dem Regenwasserretentionsbecken über die Regenwasserleitung und den offenen Bach entlang des Feldweges Fl.st. Nr. 52 und 53 zuzuführen. Eine Versickerung über die belebte Bodenschicht ist auf den privaten Grundstücken ebenfalls zulässig. Die Versickerung ist dabei auf Grundstücksflächen zu beschränken, auf denen keine Lagerung oder Umschlag von wassergefährdeten Stoffen erfolgt. Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers sind Dachbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig.

#### **4.11 Denkmalschutz**

Der Beginn von Erdbaumaßnahmen (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege zwei (2) Wochen vor den geplanten Terminen schriftlich mitzuteilen. Bei Funden ist der Archäologischen Denkmalpflege die Möglichkeit zu fachgerechter Dokumentation und zur Fundbergung einzuräumen. Damit wird die Möglichkeit gegeben, die Baumaßnahmen archäologisch zu begleiten. Zusätzlich wird auf die Regelungen des § 20 DSchG verwiesen.

#### 4.12 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Entwicklung des Baugebietes werden für die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen die Dachform, die Fassadengestaltung, die Werbeanlagen und die Einfriedungen.

#### 4.12 Hinweise

Es werden ergänzende textliche Hinweise hinsichtlich der Vorgaben zum Bodenschutz, zur Denkmalpflege und zur Niederschlagswasserbeseitigung aufgeführt.

### 5.0 Flächenangaben

#### 5.1 Flächenbilanz

Gesamt Fläche Geltungsbereich		ca. 50.645 m <sup>2</sup> (100,0 %)
davon: Gewerbegebiet		ca. 26.207 m <sup>2</sup> ( 51,8 %)
Private Grünfläche/Pflanzgebotsfläche		ca. 3.377 m <sup>2</sup> ( 6,7 %)
Verkehrsflächen		ca. 4.278 m <sup>2</sup> ( 8,5 %)
davon Verkehrsgrün	ca. 725 m <sup>2</sup>	
Ausgleichsflächen		ca. 16.783 m ( 33,1 %)

#### 5.2 Kostenangaben

Dem Gemeindeverwaltungsverband Kirchberg-Weihungstal entstehen durch den Bebauungsplan die Kosten für die Erschließung des Plangebietes sowie die Kosten für die Herstellung der Ausgleichsfläche.

## **B. Umweltbericht**

### **1. Scoping**

Im ersten Verfahrensschritt, der vorgezogenen Behörden- und Bürgerbeteiligung, wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes bereits vorgestellt. Die daraufhin eingegangenen Informationen und Anregungen fließen in den Umweltbericht und die Bewertung der Eingriffe ein.

### **2. Einleitung**

#### **2.1 Kurzdarstellung Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Norden des bereits bestehenden interkommunalen Gewerbegebiets Gassenäcker des GVV Kirchberg-Weihungstal und stellt eine Erweiterung des Gewerbegebiets dar. Aufgrund einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung in der Region sind die bestehenden Gewerbeflächen bereits verkauft und andere potentielle Investoren können sich derzeit nicht in der Region ansiedeln, sodass eine Erweiterung des Gewerbegebiets vorgesehen wurde. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,06 ha und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Zur zukünftigen Entwicklung des Gewerbegebiets wurde durch das Büro für Stadtplanung, Zint & Häußler ein Rahmenplan erstellt.

Neben der Bereitstellung der erforderlichen Gewerbeflächen verfolgt die Planung die

- Vermeidung von Umweltgefahren
- Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Untersuchungstiefe und der Untersuchungsraum im Rahmen der Umweltprüfung wird der Bedeutung der zu erwartenden Umweltauswirkungen angepasst.

#### **2.2 Vorgaben von Fachgesetzen**

Der Umweltbericht ist aufzustellen gemäß § 2a BauGB und beschreibt die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Absatz 4 BauGB. Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Grundlage hierzu ist die Eingriffsregelung der Naturschutzgesetzgebung.

#### **2.3 Übergeordnete und tangierte Fachplanungen, Flächennutzungsplan**

Regionalplan

Der Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller aus dem Jahr 1987 weist dem Gelände keine Funktion zu.

Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar.

### **3. Methode, technische Verfahren und Ablauf der Umweltprüfung und der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Alle Schutzgüter des Landschaftsraumes werden getrennt beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

In der Umweltprognose werden die Auswirkungen, getrennt nach Schutzgütern qualitativ beschrieben und bewertet. Planerische Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich fließen in diese Bewertung ein. Zusammenfassend wird zunächst die Eingriffsrelevanz auf das jeweilige Schutzgut festgestellt.



Sofern Eingriffe unvermeidbar und innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbar sind oder durch Aufwertung einzelner Schutzgüter im Plangebiet nicht kompensierbar sind (verbal-argumentative Vergleichsbewertung), wird der zu erwartende Eingriff quantitativ bemessen um den Umfang der notwendigen Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes ermitteln zu können.

Grundlage der quantitativen Bewertung ist die Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg vom 19. Dezember 2010.

## **4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltfaktoren**

### **Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes** (s. Anlage 1 Bestandsplan)

Das Planungsgebiet liegt östlich des GT Steinberg der Gemeinde Staig in der Großlandschaft der Donau-Iller-Lech Platte und im Naturraum ‚Hügelland der unteren Riß. Es liegt auf einer Höhenlage zwischen 527 m im Norden und in Richtung Süden ansteigend auf 531 m. Im Süden wird das Planungsgebiet durch das bestehende Interkommunale Gewerbegebiet Gassenäcker und im Westen durch den Feldweg Gassenäcker mit der Fl. St. Nr. 60 begrenzt. Im Norden verläuft die Grenze entlang des Feldwegs auf der Fl.st. Nr. 52 bis zu dessen Einmündung in die L1261, umschließt das Flurstück 265 und 266 und reicht am östlichen Rand bis zur Landesstraße.

Am nördlichen Rand des Feldwegs mit der Fl.st. Nr. 50, verläuft ein Graben. Dieser führt in der Regel kein Wasser, außer bei Starkregenereignissen und während der Schneeschmelze.

Das Planungsgebiet wird momentan intensiv landwirtschaftlich (Acker und Grünland) genutzt.

Der Kleingarten im Nordwesten des Plangebiets auf den Fl.st. Nr. 262 und 264 ist von einem Gehölzstreifen eingerahmt. Dieser besteht im Süden vor allem aus Hasel (*Corylus avellana*) und einzelnen erst kürzlich zurück geschnittenen Zwetschgen (*Prunus domestica*). Dieser Abschnitt wurde unter der Nr. 176264258041 mit dem Namen ‚Hecke im Gewann Breite südlich Beutelreusch‘ als Feldhecken – Biotop kartiert. Richtung Norden stehen nach einzelnen Haselsträuchern eine etwa 15 m lange Reihe Fichten direkt an der Grundstücksgrenze. Im nordwestlichen Eck wird der Kleingarten durch einen mit Obstbäumen und einer Eiche eingewachsenen Schuppen begrenzt. Daran anschließend bildet wiederum eine Hecke mit einzelnen Gehölzen die Grundstücksgrenze. (siehe hierzu auch Anlage 1 – Bestandsplan)

### **4.1 Schutzgut Boden**

#### **4.1.1 Beschreibung**

Die Donau-Iller-Lechplatte ist Teil des Molassebeckens, das im letzten Stadium der Entwicklung der Alpen in der Kreidezeit durch starke Absenkungen am Alpenrand entstand. Durch stetige Absenkungs- und Ablagerungsvorgänge bildete sich eine schwach geneigte Aufschüttungsebene, auf der sich abwechselnd Süßwasser- und Meeresmolasse ablagerten. Überlagert wurden diese Schichten durch Riss-eiszeitlichen Schotter.

Das Plangebiet liegt im Grenzgebiet der Naturräume Holzstöcke im Süden, Unteres Illertal im Osten und dem Hügelland der unteren Riß im Norden.

Die Bodenarten im Plangebiet sind nach der Bodenschätzung sandige Lehme (sL) und Lehme (L).

Die Flächen werden zu etwa 2/3 als Acker und etwa 1/3 als Grünland genutzt. Ein kleiner Teil besteht aus Schotter- und Graswegen, sowie aus einem Trockengraben.

#### **4.1.2 Bewertung**

Der zentralen Bodendatenbank (LGRB) sind für die Acker- und Grünlandflächen hinsichtlich der Bodenfunktionen folgende Wertstufen zu entnehmen:

Bodenfunktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	mittel – hoch
Bodenfunktion als Filter und Puffer:	hoch
Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	mittel – hoch

Als Standort für die natürliche Vegetation und als Archive der Natur- und Kulturgeschichte sind die Böden ohne besondere Bedeutung.

Die genannten Daten fließen in die Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffs gemäß Ökokontoverordnung ein.

Besondere Geotope sind im Planungsgebiet und dessen engerer Umgebung nicht vorhanden.

## **4.2 Schutzgut Wasser**

### **4.2.1 Beschreibung Oberflächengewässer**

Der mittlere jährliche Niederschlag im Planungsraum liegt bei ca. 880 mm.

Im Plangebiet befindet sich der Topographie folgend ein Graben, der vermutlich bei Starkregenereignissen und während der Schneeschmelze wasserführend ist. In einer Geländebesichtigung, wenige Tage nach den Hochwasserereignissen im Juni diesen Jahres, war der Graben nicht wasserführend. Er liegt in einer Mulde, die im westlichen Teil des Plangebiets beginnt und in nordöstlicher Richtung aus dem Plangebiet heraus führt. Außerhalb des Plangebiets verläuft er weiter Richtung Nordwesten bis zur Straße L 1261, wo er unter der Straße verrohrt weitergeführt wird. Östlich des Planungsgebietes befindet sich der Mündelbach, ein Gewässer II. Ordnung.

### **4.2.2 Beschreibung Grundwasser**

Die gesamte Plangebietsfläche liegt in der hydrogeologischen Einheit der quartären Moränen- und Beckensedimente und ist somit ein Grundwassergeringleiter. Das gesamte Plangebiet ist als grundwasserfern (Flurabstand >1,50 m ) einzustufen.

### **4.2.3 Bewertung**

Das Plangebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

## **4.3 Schutzgut Klima und Luft**

### **4.3.1 Beschreibung**

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Übergang der klimatischen Wirkräume 39 (Seitentäler der Weihung bei Steinberg und Buch) u. 40 (Hornbachtal mit Einzugsgebiet u. Hangleite der Iller). Aufgrund der relativ ebenen Lage handelt es sich um ein Kaltluftentstehungsgebiet ohne direkten Siedlungsbezug (klimatischer Ergänzungsraum).

### **4.3.2 Bewertung**

Das Schutzgut ist im Planungsgebiet von allgemeiner Bedeutung.

## **4.4 Schutzgut Arten und Biotope**

### **4.4.1 Beschreibung**

Das Plangebiet besteht etwa zur Hälfte aus Ackerflächen. Die andere Hälfte besteht überwiegend aus intensiv bewirtschaftetem Grünland. Zu geringen Anteilen finden sich Graswege, ein Schotterweg und daran anschließend ein Trockengraben sowie bereits festgesetzte Verkehrsflächen, Verkehrsgrünflächen u. Pflanzgebote. Siehe hierzu Anlage 1 "Bestandsplan". Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Direkt angrenzend befindet sich im Nordosten des Plangebiets eine Feldhecke, die ein nach §32 NatSchG geschütztes Biotop "Hecke im Gewinn Breite südlich Beutle-reusch" mit der Nr. 176264258041 ist.

Östlich der Straße L1261 befindet sich das Teilgebiet Nr.3 „Hornbach-/Mündelta“ des Landschaftsschutzgebiet "Illerkirchberg". Der Schutzzweck des Teilgebiets beinhaltet:

- die Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Hornbach-/Mündeltales;

- die Erhaltung der reich strukturierten Hangbereiche mit Streuobstwiesen, Feldhecken und Feldgehölzen sowie des natürlichen Bachlaufs einschließlich der Ufervegetation im Talgrund;
- die Erhaltung der Landschaft als unverbauter Freiraum für die ortsnahe Erholung.

Vogelschutzgebiete gemäß EU-Richtlinie sind im Wirkungsumfeld (< 5,00 km) des Vorhabens nicht vorhanden. Nächstliegendes FFH Gebiet ist das Gebiet Nr. 7726 – 341 "Illertal" in ca. 1,5 km Entfernung.

#### **4.4.2 Bewertung**

Die Plangebietsfläche ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut. Eine detaillierte Bewertung erfolgt in Abschnitt 10 "Eingriffs- / Ausgleichbilanz und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs".

#### **4.4.3 Besonderer Artenschutz**

Durch das Büro für Landschaftsplanung Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm wurde ein Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG“ erstellt.

### **4.5 Schutzgut Landschaftsbild, Erlebnisqualität und Erholung**

#### **4.5.1 Beschreibung**

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und liegen nördlich angrenzend an das bestehende Interkommunale Gewerbegebiet Gassenäcker. Visuell strukturiert wird das Plangebiet zum einen durch den Schotterweg mit dem Trockengraben im westlichen Teil und durch die Abschirmung zur Straße durch eine Hecke am nordöstlichen Rand. Der Kleingarten im Osten des Plangebiets ist gepflegt und wird regelmäßig genutzt. Die örtliche Geländegestalt wird durch die Muldenlage des Trockengrabens bestimmt. Der Ortsteil Steinberg liegt etwa 0,5 km westlich des Plangebiets und ist über einen Feldweg direkt mit dem Plangebiet verbunden. Im Norden des Plangebiets schließen sich weitere geringstrukturierte landwirtschaftliche Flächen an.

Besondere Erholungseinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden

#### **4.5.2 Bewertung**

Das Hügelland der unteren Riß ist von allgemeiner Bedeutung als Erholungsraum. Die landwirtschaftlichen Flächen des Plangebiets werden primär als Durchgang zum reizvolleren Landschaftsschutzgebiet Illerkirchberg von Spaziergängern aus dem Ortsteil Steinberg genutzt. Die Flächen bieten jedoch keine besonderen Reize für die Erholungsuchenden, da das bestehende Gewerbegebiet die Eignung hierfür erheblich einschränkt.

Das Plangebiet ist daher nur von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

#### **4.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Bodendenkmale und andere schützenswerte Kulturgüter im Plangebiet oder in unmittelbarer Umgebung sind nicht bekannt oder werden nicht beeinträchtigt.

#### **4.7 Schutzgut Mensch**

Hinsichtlich des Lärmschutzes bestehen in der Umgebung des Plangebiets Schutzansprüche, da im bestehenden Gewerbegebiet auch Wohnbebauungen vorhanden sind.

### **5. Umweltprognose bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung u. zum Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt u. Landschaftsbild**

In die Umweltprognose fließen ausschließlich Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes ein. Die quantitative Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffs

erfolgt gemäß Ökokontoverordnung in Abschnitt 10. (S. hierzu auch Anlage 2 – Darstellung des Eingriffs).

### **5.1 Auswirkung auf den Bodenhaushalt**

Baubedingt

- Minderung der ökologischen Bodenfunktionen durch Verdichtungen und Profilumlagerungen während der Bautätigkeit,
- Beseitigung des biotischen Ertragspotentials auf den versiegelten und teilversiegelten Flächen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

- Begrenzung der überbaubaren Flächen
- Oberbodensicherung und Wiederverwendung

Eingriffe in den Bodenhaushalt sind unvermeidbar und bedürfen eines Ausgleichs bzw. einer Kompensation.

### **5.2 Auswirkung auf den Wasserhaushalt**

Baubedingt

- Erhöhter Oberflächenabfluss durch Versiegelung
- Verringerte Grundwasserneubildungsrate

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

- Verbesserung des Wasserhaushalts durch Retention und Versickerung des unverschmutzten bzw. gering verschmutzten Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der Grundwasserschutzanforderungen

Eingriffe in den Wasserhaushalt werden durch die festgesetzten Maßnahmen unter die Erheblichkeitsschwelle gesenkt.

### **5.3 Auswirkung auf den Klimahaushalt**

Baubedingt

- Wärmebelastung durch harte Fassaden und Versiegelung
- Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten

Betriebsbedingt

- Emissionen von Wärme und Luftverunreinigungen aus Verkehr und Heizung

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

- Begrenzung der Bodenversiegelung
- Grünflächen und Pflanzgebote mit klimatischer Ausgleichswirkung

Die Wärmebelastung und der Verlust des Kaltluftentstehungsgebietes sind angesichts des umfangreichen Flächendargebots der Umgebung für das Lokalklima unerheblich.

### **5.4 Auswirkung auf Arten und Biotope**

Baubedingt

- Dauerhafter Verlust von landwirtschaftlichen Flächen

Betriebsbedingt

- Störungen, insbesondere der Avifauna, in den benachbarten Flächen

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

- Grünflächen und Pflanzgebote auf den überbaubaren Grundstücksflächen
- Extensivierung der Grünlandnutzung im nördlichen Teil des Flurstücks 266 außerhalb der gewerblichen Bauflächen. Das derzeit intensive bewirtschaftete Dauergrünland wird durch mehrjährigen Verzicht auf Nährstoffzufuhr und anfangs 3-schürige Mahd (Juni, August, Oktober) mit Schnittgutbeseitigung abgemagert. Zur Steigerung der Artenvielfalt werden ca. 20% der Fläche in gleichmäßiger Verteilung um-

gebrochen und mit standortgerechten Kräutern (autochthones Saatgut) eingesät. Nach erfolgreicher Abmagerung wird dauerhaft 1-2 schürig bewirtschaftet (1. Schnitt frühestens im Anfang Juni). Für die Fläche wird in Abstimmung mit der Unteren Landwirtschaftsbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde ein Bewirtschaftungskonzept erarbeitet.

- Gestaltung des Retentionsbeckens als naturnahe Wasserfläche (soweit funktionsbedingt möglich) mit dauerhaft eingestauten Wasserflächen und naturnaher Ufergestaltung (Hochstaudenflur aus autochthonem Saatgut).

### **5.5 Auswirkung auf Landschaftsbild und Erholungsvorsorge**

Das Planvorhaben bedingt eine Minderung der Erholungswirkung im Untersuchungsraum, die angesichts des geringen Potentials jedoch als unerheblich einzuschätzen ist.

### **5.6 Auswirkung auf Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind nicht betroffen. Das Vorhaben bedingt den vollständigen Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen durch gewerbliche Bauflächen u. Bewirtschaftungseinschränkungen auf den nördliche angrenzenden nutzungsintensivierten Flächen.

### **5.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen**

Baubedingt:

- Lärm-, Staub-, und Abgasemissionen während der Bauzeit

Lärmimmission durch Bautätigkeit sind ebenso wie zeitweise erhöhte Verkehrsbelastungen Bestandteil allgemeiner Siedlungstätigkeit und nicht als besondere Auswirkung zu werten.

## **6. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Bewirtschaftung der Fläche als Acker und Grünland wird fortgeführt.

## **7. Planungsalternativen**

Aufgrund der verkehrsrechtlichen Vorgaben, der Kleinflächigkeit des Gebietes und der Nutzungsanforderung bestehen innerhalb des Plangebiets keine Alternativen. Darüber hinaus wurden die möglichen alternativen bereits bei der Erstellung des Flächennutzungsplans geprüft.

## **8. Einschränkungen und Schwierigkeiten bei der Datenerfassung und Wirkungsprognose**

Die vorliegenden Daten und die örtliche Verifizierung des aktuellen Zustands erlauben eine umfassende und tiefgreifende Beurteilung des Standortes. Die Wirkungsprognose zur Beurteilung der Vorhabenauswirkungen erscheint zum gegenwärtigen Kenntnisstand ausreichend sicher.

## **9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Ein Bedarf besonderer Überwachungsmaßnahmen (über die Überwachung der baurechtlichen Vorschriften und planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus) ist gegenwärtig nicht erkennbar. Die Fachbehörden informieren die Gemeinde, falls ein solcher in Zukunft erkennbar wird.

## **10. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Die Bewertung des Eingriffs in den Boden- und Wasserhalt, sowie das Schutzgut Arten und Biotop erfolgt gemäß Ökokontoverordnung (ÖKVO) vom 19. Dezember 2010.

Tabelle 1: Bewertung des Bestands

Wertgebendes Element	Bodenwertstufe	Biotoptyp Nr.	Ökopunkte je m <sup>2</sup>	Fläche m <sup>2</sup>	Öko-punkte
Acker	AW 2 FP 3 NB 2	37.10	Biotoptyp 4 Boden 9,33	25.790	343.781
Grünland	AW 2 FP 3 NB 2	33.60	Biotoptyp 6 Boden 9,33	21.800	334.194
Grasweg	AW 1 FP 2 NB 1	60.25	Biotoptyp 6 Boden 5,33	1.310	14.842
Schotterweg	AW 1 FP 1 NB 0	60.23	Biotoptyp 2 Boden 2,66	230	1.072
Trockengraben	AW 1 FP 1 NB 1	35.62	Biotoptyp 15 Boden 4	250	4.750
Straßen, überbaute Flächen	AW 1 FP 0 NB 0	60.20	Biotoptyp 1 Boden 0	600	600
Flächen mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher	AW 2 FP 3 NB 2	41.10 kleinfl. isoliert	Biotoptyp 12 Boden 9,33	250	5.333
Straßenbegleitgrün	AW 2 FP 3 NB 2	33.60 35.64	Biotoptyp 8 Boden 9,33	430	7.452
Summe				50.660	<b>712.024</b>

Tabelle 2: Bewertung nach Umsetzung des Vorhabens

Wertgebendes Element	Bodenwertstufe	Biotoptyp Nr.	Ökopunkte je m <sup>2</sup>	Fläche m <sup>2</sup>	Öko-punkte
Retentionsbecken mit Dauerstau u. naturnaher Ufergestaltung 80% aus 1.760 m <sup>2</sup> AP funktionsbedingt erhöht FP gemindert wg. zusätzlicher Belastung NB gemindert wegen Topografie	AW 3 FP 1 NB 1	13.80	Biotoptyp 30 Boden 6,67	1.408	51.631
Wiese abgemagert und artenreich Abmagerung nur bedingt möglich	AW 2 FP 3 NB 2	3.43	Biotoptyp 18 Boden 9,33	14.810	404.757
Naturnahe Uferbereiche 20% aus 1.760 m <sup>2</sup> NB gemindert wegen Topografie	AW 2 FP 3 NB 1	34.50	Biotoptyp 30 Boden 8	352	13.376
Straßenbegleitgrün	AW 2 FP 3 NB 2	33.60 35.64	Biotoptyp 8 Boden 9,33	810	14.037
Bäume im Straßenbegleitgrün		45.20	Bäume 8 x 80 (StU) 11 Stück		7.040
Überbaubare Flächen 26.080 m <sup>2</sup> x 80 %	AW 0 FP 0 NB 0	60.10	Biotoptyp 1 Boden 0	20.864	20.864
Grünflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Rasenflächen, Pflanzflächen, gestörte Bodenhorizonte durch Baumaßnahmen, 26.080 m <sup>2</sup> x 80 %	AW 2 FP 3 NB 2	60.50	Biotoptyp 4 Boden 9,33	5.216	69.529
Pflanzgebot: Anpflanzung eines Feldgehölzes mit autochtonen Arten	AW 2 FP 3 NB 2	41.10	Biotoptyp 14 Boden 9,33	3.360	78.389
Bäume im allgemeinen flächenabhängigen Pflanzgebot. Aufgrund der erfahrungsgemäß ungünstigen Wuchsbedingungen auf den privaten Flächen wird ein geringer Zuwachs angenommen		45.20	Bäume 8 x 50 (StU) 39 Stück		15.600
Verkehrsflächen	AW 0 FP 0 NB 0	60.21	Biotoptyp 1 Boden 0	2.530	2.530
Summe Ökopunkte				32.600	<b>679.063</b>

Die Umsetzung des Vorhabens bedingt einen Ausgleichsbedarf in Höhe von:  
(712.024 – 679.063) 32.961 Ökopunkten.

## 11. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Das Planvorhaben bedingt erhebliche und nachhaltige Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden können. Ergänzende Ausgleichsflächen mit einer Aufwertung von 32.961 Ökopunkten zur Kompensation des Eingriffs sind erforderlich.

Zur Deckung des Kompensationsbedarfs werden dem Vorhaben bodenfunktionsaufwertende Maßnahmen im Gewinn „Schleichäcker und Wiesen“ zugeordnet.

Der zentralen Bodendatenbank (LGRB) sind für die aufzuwertenden Flurstücke Nr. 388/1, 388/2, 389, 390, 391 im Gemeindegebiet Oberkirchberg, Gemarkung Beutelsch hinsichtlich der Bodenfunktionen einheitlich folgende Wertstufen zu entnehmen:

Bodenfunktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	gering
Bodenfunktion als Filter und Puffer:	mittel
Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	mittel

Die betroffenen Grundstücke werden derzeit ackerbaulich bewirtschaftet.

Die Aufwertung der Bodenfunktionen erfolgt durch Auftrag (mind. 20 cm) des für die Herstellung der Verkehrs- und Bauflächen gewonnenen Oberbodens aus dem Bebauungsplangebiet.

Am Standort des Bodenabtrags wurden folgende Bodenwertstufen kartiert:

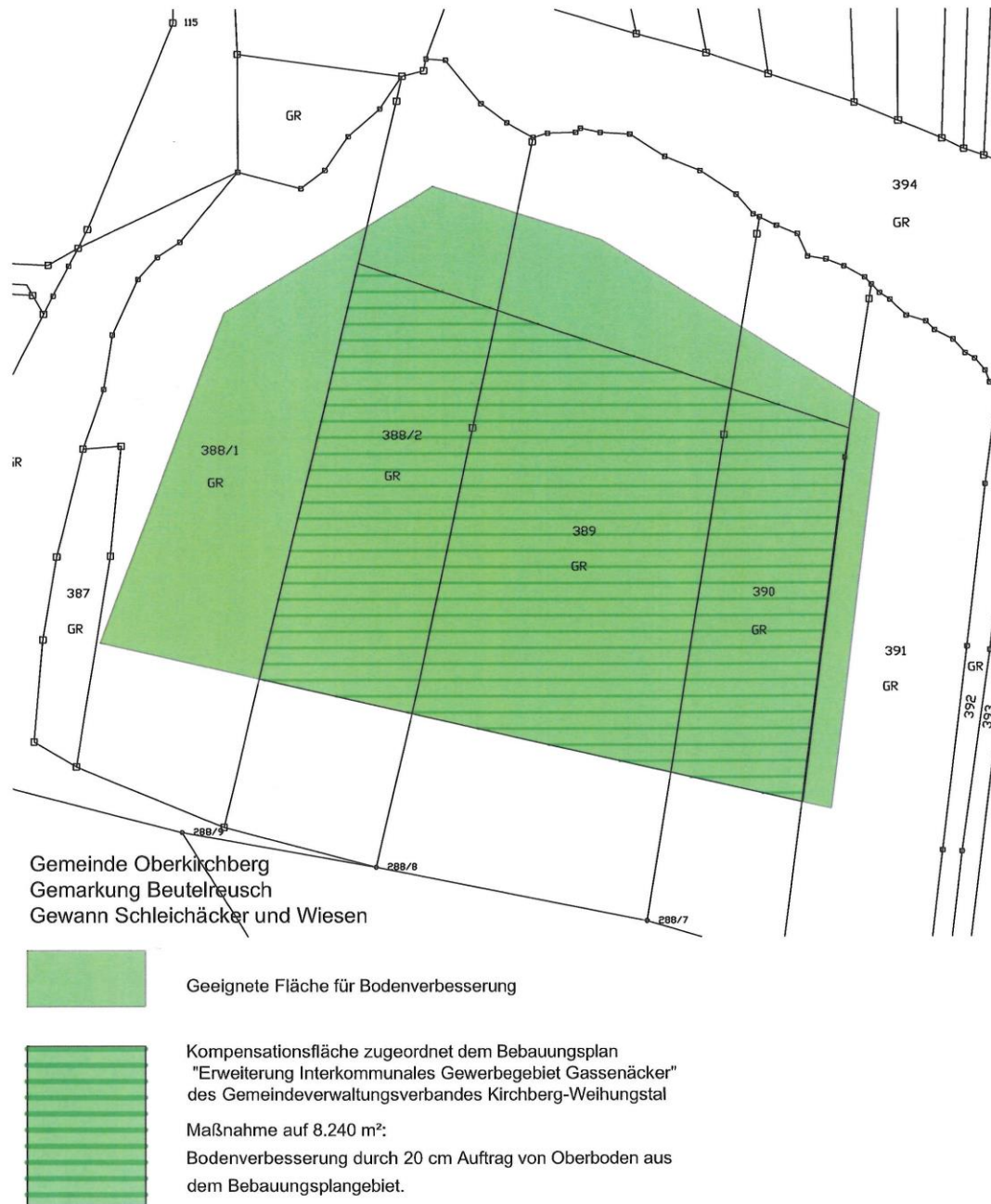
Bodenfunktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	mittel bis hoch
Bodenfunktion als Filter und Puffer:	hoch
Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	mittel bis hoch

Angesichts der Verstärkung der weitgehend wertbestimmenden belebten Oberbodenschicht mit höherwertigem Ausgangsmaterial wird von einer Aufwertung jeder Bodenfunktion um 1 Wertstufe ausgegangen. Somit sind gemäß Ökokontoverordnung 4 Ökopunkte je m<sup>2</sup> der aufgewerteten Fläche zu erzielen und bei einem Kompensationsbedarf von 32.961 Ökopunkten ( $32.961 \text{ m}^2 : 4$ ) 8.240 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche aufzuwerten. Hierzu bedarf es mindestens ( $8.240,25 \text{ m}^2 \times 0,20 \text{ m}$ ) 1.648 m<sup>3</sup> Oberboden.

Aus den im Rahmen der Erschließung zu überbauenden Verkehrsflächen (ohne Verkehrsgrün) fallen bei 30 cm Abtrag ( $3.651 \text{ m}^2 \times 0,30 \text{ m}$ ) ca. 1.000 m<sup>3</sup> Oberboden an. Der Restbedarf (648 m<sup>3</sup>) wird aus dem auf den Baugrundstücken anfallenden Abtrag mittels Überlassungsverpflichtung der Grundstückskäufer gedeckt.

Angesichts der im Rahmen der laufenden Flurneuordnung vorgesehenen gewässerpotentialaufwertenden Maßnahmen am Hornbach und Stockenteichgraben (westlich und nördlich der Ausgleichsfläche), ebenfalls im Gewinn „Schleichäcker und Wiesen“, wird für die Bodenverbesserungsmaßnahmen ein angemessener Gewässerabstand von 20 m eingehalten, der eine ausreichende Gewässerentwicklung einschl. Gewässerschutzstreifen berücksichtigt. Ebenso wird nach Süden und Osten ein Waldabstand von 30 m eingehalten, da im Verschattungsbereich des Waldes zumindest eine Verbesserung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit nur eingeschränkt von Bedeutung ist.

Die Kompensationsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Illerkirchberg und ist im Bebauungsplan sowie nachfolgend dargestellt.



Anlagen zum Umweltbericht:

Anlage 1: Bestandsplan vom 09.09.16

Anlage 2: Darstellung des Eingriffs vom 09.09.2016

Anlage 3: Tabellarische Zusammenfassung des Umweltberichts