



## UMWELTBERICHT

zu Teil IV Begründung zum Bebauungsplan „Ried Nordost, Erweiterung Südost“

Stand 18.11.2025

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Zielsetzung	4
1.1	Darstellung des Planvorhabens.....	4
	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans:	4
1.2	Ziele des Umweltschutzes.....	5
	Regionalplanung/Landschaftsrahmenplan	5
	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	5
	Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz	5
	Biotopverbund	5
	Bodenschutz und Landwirtschaft	5
	Gewässer- und Grundwasserschutz, Hochwasserschutz	5
	Nutzung Erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie	6
2	Landschaftsanalyse und Bewertung	6
2.1	Lage und aktuelle Nutzung.....	6
2.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Topographie.....	7
2.3	Untersuchungsraum und Untersuchungstiefe.....	7
2.4	Schutzgut Arten und Biotope, Biodiversität, Biotopverbund.....	7
2.5	Schutzgut Boden und Fläche.....	8
2.6	Schutzgut Wasser.....	9
2.7	Schutzgut Klima/Luft.....	10
2.8	Schutzgut Landschaftsbild.....	10
2.9	Schutzgut Mensch.....	11
2.10	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	12
2.11	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.....	12
3	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung und Planungsalternativen	12
3.1	Standortalternativen.....	12
3.2	Nullvariante.....	12
4	Vorhabenbedingte Wirkfaktoren bei Umsetzung der Planung	13
4.1	Wirkungsgefüge.....	13
4.2	Auswirkungen und Konflikte bei Durchführung der Planung.....	13
	Baubedingte Auswirkungen	13
	Anlagebedingte Auswirkungen	13
	Betriebsbedingte Auswirkungen	14
5	Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	14

5.1	Schutzgut Arten und Biotope, Biodiversität und Biotopverbund .....	14
5.2	Schutzgut Boden und Fläche .....	15
5.3	Schutzgut Wasser .....	15
5.4	Schutzgut Klima/Luft .....	16
5.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	16
5.6	Schutzgut Mensch.....	17
5.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	18
5.8	Zusammenfassung Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	18
6	Ausgleichsmaßnahmen .....	19
6.1	Geplante Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet .....	19
6.2	Ermittlung des Kompensationsdefizits .....	19
6.3	Ausgleich außerhalb des Plangbiets .....	22
7	Zusätzliche Angaben .....	23
7.1	Hinweise auf fehlende Informationen und Kenntnislücken.....	23
7.2	Maßnahmen zur Pflege und Überwachung .....	23
5.	Zusammenfassung .....	24
8	Literatur-/ Quellenangaben .....	25

## 1. ANLASS UND ZIELSETZUNG

Mit dem Bebauungsplan „Ried Nordost, Erweiterung Südost“ soll ein temporär genehmigter Standort für 2 Zelthallen samt Erschließung und eine Parkierungsfläche dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

### 1.1 DARSTELLUNG DES PLANVORHABENS

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans:



Abb 1. Ausschnitt aus dem Vorentwurf des Zeichnerischen Teils des Bebauungsplans, Stand 09/2024.

Das Plangebiet umfasst ca. 0,8 ha und befindet sich am östlichen Ortsrand von Westerheim. Die bereits gebaute Stellplatzfläche wird als solche festgesetzt und die befestigten Flächen mit Zelthallenstandorten als GE-Fläche ausgewiesen. Die GRZ beträgt 0,8, womit eine Bebauung von 80 Prozent der Fläche theoretisch möglich ist. Die mit Gebäuden bebaubare Fläche wird jedoch durch das Baufenster begrenzt, welches der aktuellen Ausdehnung der Zelthallen entspricht. Die bestehenden Grünflächen werden als private Grünflächen festgesetzt und als Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Damit wird die im Rahmen der temporären Baugenehmigung geforderte naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme dauerhaft gesichert. Ebenso wird die im gleichen Verfahren erfolgte Pflanzung von Einzelbäumen durch Pflanzbindungen gesichert. Um die Zufahrt zu der GE-Fläche zu sichern, wird zudem ein Abschnitt der bestehenden Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

## 1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

### Übergeordnete Pläne und Programme

#### Regionalplanung/Landschaftsrahmenplan

Der mit Beschluss vom 05.12.2023 fortgeschriebene Regionalplan Donau-Iller enthält für den Planbereich keine Eintragungen.

#### Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Laichinger Alb sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als geplante und in geringem Umfang als vorhandene Gewerbebauflächen dargestellt.

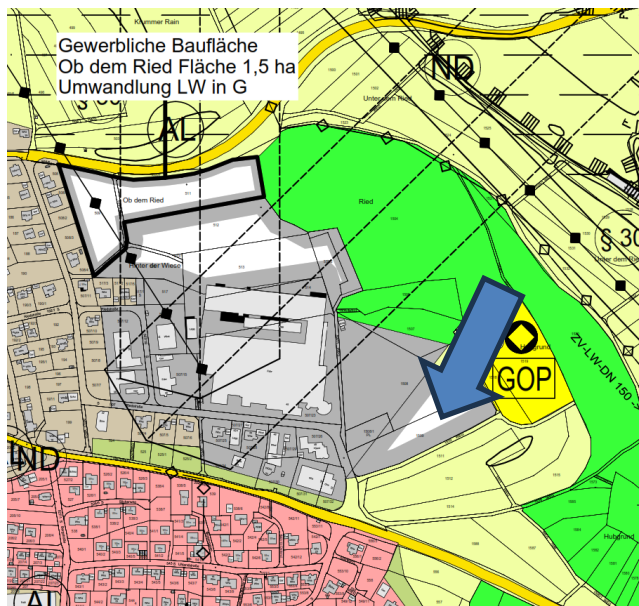


Abb 2. Ausschnitt aus dem FNP GVV Laichinger Alb, 6. Fortschreibung Teilfortschreibung Gewerbe, Stand Jan. 2018

#### Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz

Die Fläche liegt in der Entwicklungszone des Biosphärengebiets „Schwäbische Alb“.

#### Biotopverbund

Für den Biotopverbund oder Generalwildwegeplan ist das Plangebiet nicht von Bedeutung.

#### Bodenschutz und Landwirtschaft

In der Flurbilanz und Flächenbilanz wird die Fläche nicht aufgeführt. Die umgebenden Fluren sind jedoch Grenz- oder Untergrenzfluren, so dass auch für die Planfläche nicht von einer vorrangigen Bedeutung für die Landwirtschaft ausgegangen wird.

Vorkommen von Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt, ebenso keine Bodendenkmale.

#### Gewässer- und Grundwasserschutz, Hochwasserschutz

Das Gebiet liegt im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet WSG 201 Blaubeuren/Gerhausen Zone III und IIIA.

Die Hochwasserrisikokarte verzeichnet keine Betroffenheit für das Plangebiet.



### Nutzung Erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Windkraftpotenzialflächen mit bedingter Eignung finden sich rund um Westerheim in einer Entfernung von mind. 950 m vom Plangebiet. Bestehende Anlagen gibt es nordöstlich in ca. 1,6 km Entfernung. Bedingte Eignung liegt auch für PV-Freiflächenanlagen vor aufgrund der Einstufung als „benachteiligtes Gebiet“.

Im Plangebiet kann lt. LUBW mit einer Globalstrahlung von durchschnittlich 1.112 kWh/m<sup>2</sup> gerechnet werden. Der Wert steht für die mittlere jährliche Solarstrahlung auf horizontalen Flächen. PV-Anlagen auf Dachflächen lassen sich daher grundsätzlich effizient betreiben.

Die Firma Kneer betreibt eine eigene Biomassefeuerungsanlage. Gemeinschaftlich oder kommunal betriebene Biomasse-Feuerungsanlagen zur Versorgung des Gebiets sind nicht bekannt.

## **2 LANDSCHAFTSANALYSE UND BEWERTUNG**

### **2.1 LAGE UND AKTUELLE NUTZUNG**

Auf der Planfläche befinden sich bereits 2 von 3 der temporär genehmigten Zelthallen sowie die zugehörige Erschließung und mit Hochstämmen begrünzte Parkierung. Die Umfahrt umfasst zudem eine begrünzte Versickerungsfläche. Alle übrigen Flächen sind mit einer Blümmischung angesät.



## **2.2 NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN, TOPOGRAPHIE**

Der Geltungsbereich liegt in der Großlandschaft Schwäbische Alb im Naturraum Mittlere Kuppenalb in einer Höhenlage zwischen ca. 800 und 805 m ü. NN. Das Gelände fällt in Richtung Süden/Südosten ab.

Die potenzielle natürliche Vegetation wäre hier ein montaner Waldgersten-Buchenwald; örtlich Waldmeister-Buchenwald oder Seggen-Buchenwald der Albhochfläche.

## **2.3 UNTERSUCHUNGSRAUM UND UNTERSUCHUNGSTIEFE**

Bei der Abgrenzung des Untersuchungsraums werden je nach Erfordernis Vorhabensort, Wirkraum und Kompensationsraum berücksichtigt.

Einige Einflüsse z.B. auf bestimmte Bodenfunktionen beschränken sich lediglich auf den Vorhabensort (Geltungsbereich), während z.B. bei den (Teil-) Schutzgütern Grundwasser, Klima, Landschaftsbild, Arten, Biotope und biologische Vielfalt die landschaftsökologischen und gestalterischen Bezüge zwischen Plangebiet und Umgebung mitberücksichtigt werden müssen.

Sollte Bedarf an Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen entstehen, muss bei der Suche nach geeigneten Maßnahmen der Untersuchungsraum ggf. bis auf die Grenzen des Naturraums ausgeweitet werden.

## **2.4 SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE, BIODIVERSITÄT, BIOTOPVERBUND**

Im Plangebiet kommen Biototypen geringer und sehr geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit vor, wie auch hochwertige Blühflächen. Die Biodiversität wird infolge der Biotopausstattung als mittel eingeschätzt.

Eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung (Habitatpotenzial-Analyse HPA) fand im Mai 2023 statt. Es wird ein Vorkommen von Gebäude- und Nischenbrütern, sowie Fledermäusen in Tagesverstecken an den Zelthallen für möglich gehalten. Ein Vorkommen der Pflanzenart „Dicke Trespe“ ist aufgrund des Verbreitungsgebiets theoretisch möglich. Es ist aufgrund der Ausprägung der vorhandenen Grünflächen (Einsaat als Blühfläche als Ausgleichsmaßnahme) jedoch unwahrscheinlich. Davon abgesehen wurde für keine weitere Artengruppe eine Betroffenheit festgestellt.

Im Biotopverbund hat die Fläche keine Funktion.

### Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Vorbelastet ist das Plangebiet durch die aktuell vorhandene Flächennutzung. Eine Empfindlichkeit gegenüber weiterer Versiegelung besteht v.a. für die aktuell mit Blühmischungen eingesäten Flächen und beim Abbau/Abriss vorhandener Gebäude während der Brutsaison.

## Bewertung

Für das Schutzgut Arten und Biotope weist die Fläche eine mittlere (Blühflächen) und geringe (bebaute Flächen) Bedeutung auf.

## **2.5 SCHUTZGUT BODEN UND FLÄCHE**

### Boden

Im Untersuchungsgebiet kommen laut Kartendarstellung der LGBR Freiburg (BK50) im Wesentlichen Braune Rendzina, Rendzina und Terra fusca aus Kalkstein vor. Sie überdecken die im Untergrund anstehenden Unteren Massenkalk des Oberen Jura.

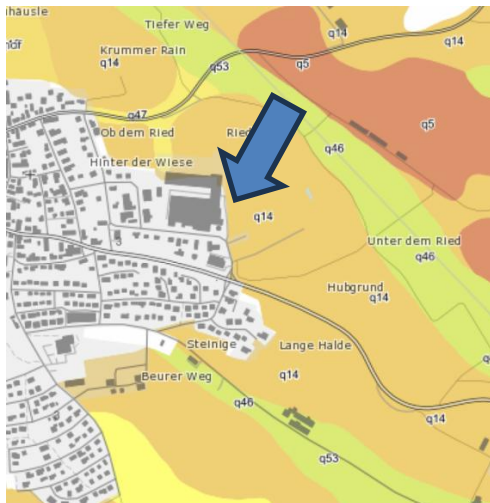


Abb 4. Ausschnitt aus der BK50, Gesamtbewertung unter landwirtschaftlicher Nutzung, Quelle Kartendienst LGRB Freiburg 09/2024

Ein Teil des Plangebiets ist zwischenzeitlich versiegelt. Bei der zugrunde gelegten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die temporäre Genehmigung wurde eine Bodenbewertung von 1,66 Bodenwerteinheiten für unversiegelte Flächen angesetzt. Dies entspricht einer mittleren bis geringen Wertigkeit für das Schutzgut.

Geotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ebenso wenig gibt es Anhaltspunkte für Altlasten.

### Fläche

Die Planfläche wird bereits zu Lagerungszwecken genutzt und ist teilweise versiegelt. Die Zahl möglicher sonstiger Nutzungen ist dadurch begrenzt, ebenso durch die Lage und geringe Größe der Fläche.

### Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch bestehende Versiegelungen und Teilversiegelungen.

Böden sind empfindlich gegenüber dem kompletten oder teilweisen Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Umlagerungen, Verdichtungen und Schadstoffeinträgen.

Flächen sind aufgrund ihrer endlichen Verfügbarkeit und spezifischen Eignungen empfindlich gegenüber der Belegung, die mit einer dauerhaften Reduzierung an möglichen Nutzungen einhergeht.



## Bewertung

Die aggregierte Gesamtbewertung ergibt für den landwirtschaftlich genutzten Teil des Gebiets eine mittlere bis geringe Bedeutung, für bereits versiegelte Flächen liegt eine geringe bis sehr geringe Bedeutung vor. Für das Schutzgut Fläche hat das Gebiet mittlere bis geringe Bedeutung.

## **2.6 SCHUTZGUT WASSER**

Laut Planauskunft der LUBW liegt das Plangebiet in der Hydrogeologischen Einheit Oberjura, welcher als Grundwasserleiter gilt. Die Lage im Wasserschutzgebiet unterstreicht die hohe Funktionserfüllung für das Schutzgut.

Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zu Starkregengefahren liegen aktuell keine detaillierten Erkenntnisse vor. Die Fläche ist jedoch geneigt und würde allenfalls vom hangaufwärts anfallenden Niederschlagswasser überströmt. Die vorhandene Retentionsmulde würde zweckentsprechend eine Überflutungstiefe aufweisen. Davon abgesehen befinden sich keine ausgewiesenen Überflutungsflächen im Planbereich.

### **Wasserbilanz**

Die Vorschrift DWA-A 102-2 über die Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen (...) schreibt vor, dass im langjährigen Mittel die Wasserbilanzgrößen Direktabfluß, Grundwasserneubildung und Verdunstung im bebauten Zustand denen des unbebauten Zustands soweit wie möglich angenähert werden sollen. Die Kenngrößen im unbebauten Zustand lauten für das Plangebiet wie folgt:

Bei einer mittleren korrigierten jährlichen Niederschlagshöhe von 1101-1200 mm/m<sup>2</sup>/a und einer mittleren jährlichen tatsächlichen Verdunstungshöhe von 401-450 mm/m<sup>2</sup>/a beträgt die mittlere jährliche klimatische Wasserbilanz im Plangebiet 601-800 mm/m<sup>2</sup>/a. Dieser Wert liefert einen Anhaltspunkt für den Verbleib des Niederschlagswassers und teilt sich auf in Oberflächenabfluss und Versickerung. Laut Angaben des Hydrologischen Atlas Deutschland beträgt die Mittlere jährliche Abflusshöhe 701-800 mm/a. Das würde bedeuten, dass der überwiegende Teil des Niederschlagswassers oberflächlich abfließt. Dies deckt sich jedoch nicht ganz mit der Angabe für die Grundwasserneubildungsrate von 251-300 mm/a. Kleinräumige Unterschiede durch die starken topographischen Unterschiede und Stärke von Bodenschichten mit geringer Wasserdurchlässigkeit könnten dies erklären. Bei einer Hangneigung von ca. 6 % im Plangebiet und den vorherrschenden Bodenverhältnissen wird daher davon ausgegangen, dass durchaus ein gewisser Anteil des Niederschlagswassers versickert.

### Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Moderate Veränderungen des lokalen Abflussregimes und Landschaftswasserhaushalts durch bestehende Versiegelung.

Die Grundwasserneubildung ist bereits eher gering. Eine erhöhte Empfindlichkeit besteht jedoch aufgrund der Lage im WSG gegenüber in tiefe Schichten gelangenden Verunreinigungen.

### Bewertung

Sowohl das Hauptkriterium Durchlässigkeit der oberen grundwasserführenden hydrologischen Einheit besitzt in unversiegelten Bereichen eine hohe Bedeutung, als auch die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung aufgrund der Trinkwasservorkommen.

## **2.7 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT**

Das Plangebiet liegt am Übergang von großflächigen klimawirksamen Wald- und Offenlandflächen zum Siedlungsbereich mit den Gewerbeflächen. Die bereits versiegelten Flächen wirken als Wärmeinseln auf das Kleinklima. Eine positive Wirkung besitzen die angepflanzten Laubbäume, die durch ihre Verschattung und Luftbefeuchtung die negativen Auswirkungen der Versiegelung abmildern. Auf den Freiflächen im Plangebiet findet Kaltluftproduktion statt. Sie fließt Richtung Südosten ab und ist damit nicht siedlungsrelevant. Die lokalen Windsysteme werden durch die Zelthallen nur geringfügig beeinflusst, regionale Windsysteme sind nicht betroffen. Insgesamt hat die Planfläche für das Schutzgut nur eine allgemeine Bedeutung.

### Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Eine Grundbelastung aus Emissionen durch Hausbrand und Gewerbe besteht durch die Umgebungsbebauung und Emissionen des Fahrzeugverkehrs. Das Gebiet besitzt eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber weiteren Versiegelungen, da bioklimatisch aktive Flächen verloren gehen. Boden in seiner Funktion als CO<sub>2</sub>-Speicher ist empfindlich gegen Veränderungen des Bodengefüges (Umlagerungen, Abgrabungen).

### Bewertung

Aufgrund der allgemeinen Charakteristik, Vorbelastungen und geringen Größe fällt das Gebiet gemäß dem Bewertungsmodell (LfU 2005 Teil A) in Stufe C (mittlere Bedeutung).

## **2.8 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD**

Die maßgeblichen Kriterien zur Beurteilung der Schönheit sind die Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes. Daneben fließen Kriterien wie Harmonie, Einsehbarkeit, Natürlichkeit mit ein.

Die Planfläche ist bereits durch die zwei Zelthallen samt Infrastruktur stark überformt und ohnehin durch den nahen Siedlungsrand geprägt. Während letzterer jedoch durch Baumbestand auf den Privatflächen leidlich eingegrünt ist und auch die zum Plangebiet gehörenden Parkierungsflächen durch die angepflanzten Bäume optisch (zunehmend) eine gewisse Einbindungswirkung entfalten, verändern die beiden Zelthallen ohne jegliche Eingrünung die Situation negativ. Die mit Blühtmischungen eingesäten Ausgleichsflächen erhöhen dagegen die Vielfalt.

Der Planbereich besitzt keine Fernwirkung, erfährt jedoch aufgrund seiner Lage am Ortseingang eine verstärkte Wahrnehmung.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche mit starker Überprägung und weitgehend einförmiger Nutzung. Elemente mit landschaftstypischem und prägendem Charakter sind in der näheren Umgebung vorhanden. Der westliche Teil der Fläche weist eine geringe Annäherung auf.

### Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Richtung Süden und Osten unzureichende Eingrünung der Zelthallen. Besondere Empfindlichkeit aufgrund der Lage am Ortsrand.

### Bewertung

Aufgrund der vorhandenen Ausstattung und Vorbelastung des Gebiets fällt es laut Bewertungsmodell (LfU 2005 Teil A) in Stufe C (mittlere Bedeutung).

## **2.9 SCHUTZGUT MENSCH**

Die Bedeutung des Plangebiets für Menschen wird bezüglich seiner Erholungseignung, der Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche sowie seiner Wirkung auf die menschliche Gesundheit beurteilt.

### Landschaftsbezogene Erholung

Die Planfläche ist zwar siedlungsnah gelegen, jedoch für Erholungszwecke nicht geeignet. Auch das umliegende Gebiet ist durch die mangelnde Zugänglichkeit und das Fehlen erholungswirksamer Infrastruktur für das Teilschutzgut ohne Bedeutung.

### Gesundes Wohn-/Arbeitsumfeld

Relevante Straßenlärmbelastungen durch Straßen-, Schienen- oder Fluglärm sind laut Lärmkartierung 2022 der LUBW nicht vorhanden. Durch das westlich gelegene Gewerbegebiet kommt es jedoch bereits zu Geräuschimmissionen im südlich gelegenen Reinen Wohngebiet. Um zu überprüfen, ob die durch die geplante Gebietsnutzung zusätzlich prognostizierten Geräusche zusammen mit den bereits vorhandenen zu einer Überschreitung der empfohlenen Richtwerte führen, wurde ein entsprechendes Gutachten beauftragt. Im Plangebiet selbst ist keine Wohnnutzung zugelassen.

Die Ergebnisse der Voruntersuchung zeigen, dass Immissionskonflikte in der Umgebung für die Nachtzeit nicht ausgeschlossen werden können. Tagsüber bestehen gegen die gewerbliche Nutzung mit branchentypischen Geräuschemissionen keine Bedenken.

Bezüglich Luftschadstoffen werden weder besondere Ein- noch Auswirkungen vermutet. Daten liegen hierzu jedoch nicht vor.

### Landwirtschaft

Für die Landwirtschaft ist die Fläche nicht mehr von Bedeutung.

### Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Typische Vorbelastungen wie Betriebs- und Verkehrsgeräusche, wie sie im Umfeld von Gewerbegebieten auftreten.

### Bewertung

Als Bestandteil ortsnahe Erholung hat die Fläche geringe Bedeutung. Für ein gesundes Wohnumfeld für Menschen hat das Plangebiet hohe Bedeutung. Die Bedeutung für die Landwirtschaft ist mittel bis gering.

## **2.10 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER**

Neben den Auswirkungen auf natürliche Ressourcen sind laut BauGB auch umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu berücksichtigen. Dies betrifft vor allem kulturhistorisch interessante Landschaftsbestandteile oder Bodennutzungen, archäologische Bodendenkmäler und schutzwürdige Einzelstrukturen.

Im Plangebiet befinden sich keine solch schutzwürdigen Kultur- oder Sachgüter.

## **2.11 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN EINZELNEN BELANGEN DES UMWELTSCHUTZES**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen sind u.a. von Bedeutung:

- Tieren und Pflanzen: Versorgung mit landwirtschaftlichen Erzeugnissen bzw. Nahrungsgrundlage (Mensch, Tiere), Zusammensetzung des Bewuchses (Landschaftsbild/Klima)
- Boden: Lebensraum und -grundlage (Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen/Mensch), als Funktionsträger im Wasserkreislauf (Wasser/Klima/Mensch), als Schadstoff- und CO<sub>2</sub>-Senke und (Klima/Mensch/Biotop).
- Wasser/Grundwasser: Beeinflussung von Standortfaktoren, (Pflanzen und Tiere), Auswirkung auf Klima (Biotop/Mensch), Lebensgrundlage (Menschen/Tiere und Pflanzen), Fließgewässer (Landschaftsbild)
- Klima: Einfluss auf Lebensräume (Tiere und Pflanzen/Mensch), Standortfaktor (Landwirtschaft)
- Landschaftsbild: beeinflusst Erholungseignung (Mensch),
- von biotischen und abiotischen Faktoren, die sich ändern (Klimaklima, Wasserhaushalt, Vorkommen anderer Arten, Größe, Ausstattung und Vernetzung des Habitats/Biotops)

## **3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG UND PLANUNGSAalternativen**

### **3.1 STANDORTALTERNATIVEN**

Die Untersuchung von alternativen Standorten wurde mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen. Zudem handelt es sich um die Überführung einer bestehenden Anlage mit temporärer Genehmigung in eine dauerhafte Genehmigung. Die Fläche muss mit dem Produktionsstandort in räumlich engem Zusammenhang stehen.

### **3.2 NULLVARIANTE**

Die Nichtdurchführung der Planung könnte dazu führen, dass die errichteten Anlagen rückgebaut werden müssten. Im FNP wäre die Fläche weiterhin als ‚Gewerbliche Baufläche‘ deklariert, so dass absehbar eine alternative gewerbliche Nutzung sehr wahrscheinlich wäre.

## 4 VORHABENBEDINGTE WIRKFAKTOREN BEI UMSETZUNG DER PLANUNG

### 4.1 WIRKUNGSGEFÜGE

Mit dem Bebauungsplan „Ried Nordost, Erweiterung Südost“ wird die dauerhafte Bebauung und Erschließung des Plangebiets zulässig. Die Versiegelungsrate ergibt sich i. W. aus der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,8. Bebauung und Erschließung führen zu einer weiteren Versiegelung des Gebiets. Aktuell noch vorhandene Grünflächen werden möglicherweise reduziert.

### 4.2 AUSWIRKUNGEN UND KONFLIKTE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Welche Intensität die zu erwartenden Beeinträchtigungen besitzen, hängt von der Empfindlichkeit des betroffenen Gebiets und dem Umfang des Vorhabens ab. Die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans „Ried Nordost, Erweiterung Südost“ sind im Folgenden beschrieben:

Art der Beeinträchtigung	Konflikt mit (Teil-) Schutzgut
<u>Baubedingte Auswirkungen</u>	
Die baubedingten Beeinträchtigungen entstehen i. d. R. kurz- bis mittelfristig, als Folge der Bautätigkeit	
Sofern die Zelthallen zu einem späteren Zeitpunkt durch Gebäude ersetzt werden ist während der Bauphase neben verstärkter Betriebsamkeit grundsätzlich mit verschiedenen Immissionen wie Lärm, Luftschadstoffen, Staub und Erschütterungen durch An- und Abfahrt, sowie Betrieb von Baumaschinen und Baufahrzeugen zu rechnen. Die dadurch entstehenden Störungen wirken sich auch auf die unmittelbar benachbarten Flächen aus und führen vorübergehend zur Entwertung von Habitatstrukturen und Landschaftsbild bzw. Beeinträchtigung der Angrenzer.	AB, KL, LE, M
Durch Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen kann es auch außerhalb der Baufenster zur Zerstörung von Biotopen, Verunreinigungen und zu Bodenverdichtung kommen.	B, W, AB, L
Abgrabungen oder Aufschüttungen im Rahmen der Erdarbeiten für Erschließung und Bau der Gebäude führen zum Verlust von Bodenstrukturen.	B, W, A
Für das Grundwasser besteht die Gefahr von Verunreinigungen u.a. durch das Betanken von Baufahrzeugen und Reinigen der Arbeitsmittel.	W, M
<u>Anlagebedingte Auswirkungen</u>	
Anlagebedingte Wirkungen sind langfristig und Folge der Bebauung selbst.	
Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha. Einem Versiegelungsanteil von ca. 34 % (2.835 m <sup>2</sup> ) steht nach Fertigstellung der Bebauung eine Versiegelungsrate von bis zu 45 % (3.600 m <sup>2</sup> ) gegenüber. Die Versiegelungsrate nimmt also um ca. 25 % zu.	
Vegetationsbestände werden überbaut.	M, B, AB
Klimatisch wirksame Flächen gehen verloren, das Kleinklima wird verändert.	KL, AB
Die Bebauung verändert das Landschaftsbild dauerhaft.	M, LE, AB



Das Versickerungs- und Verdunstungsverhalten ändert sich, der Oberflächenabfluss nimmt zu.	W, AB
<u>Betriebsbedingte Auswirkungen</u> Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen langfristig, als Folge von Betrieb und Nutzung.	
Sobald die Gebäude nicht nur als Lager genutzt werden, fallen zusätzliche Abwässer an. Diese müssen durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz entsorgt werden.	W
Es entstehen Lärm- und Abgasemissionen durch die Nutzung. Quell- und Zielverkehr nehmen zu.	KL, AB, M
Emissionen entstehen auch in Form von künstlichen Lichtquellen.	M, AB

Abkürzung Schutzgüter: AB = Arten und Biotope, W = Wasser, B = Boden, KL = Klima /Luft, M = Mensch, E= Erholung, L = Landschaftsbild, KS = Kultur- und Sachgüter

## 5 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

Nach der Bestandserfassung und -bewertung stellt die Konfliktanalyse die nächste wichtige Grundlage für die Entwicklung des Vermeidungs- und Kompensationskonzepts dar. Zunächst werden die beeinträchtigenden Wirkungen des geplanten Vorhabens aufgezeigt. Daran schließt sich die Bewertung des Eingriffs an, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt werden.

Als Eingriff gelten im Sinne des § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Für die vorhandenen baulichen Anlagen besteht bereits eine temporäre Genehmigung zu welcher auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen erbracht wurden. Durch die aktuelle Planung werden dauerhafte Eingriffe ermöglicht, welche über diejenige der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die temporäre Genehmigung hinausgehen. Diese werden erfasst und bilanziert.

### 5.1 SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE, BIODIVERSITÄT UND BIOTOPVERBUND

Die Flächeninanspruchnahme wird etwas ausgeweitet, so dass zusätzlich Biotopstrukturen verloren gehen. Die geplante Anpflanzung von Laubbäumen wirkt sich positiv auf den Biotopwert aus und schafft neue Habitate für wenig störungsempfindliche Arten.

#### Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung

- Erhalt der vorhandenen Straßenbäume
- tierökolog. verträgl. Außenbeleuchtung
- Bei Neubau: Vorkehrungen gegen Vogelschlag
- Vorgelagerte Hecke als zusätzliche Biotopstruktur
- Der Bebauungsplan schreibt insektenfreundliche naturnahe Bepflanzung von Freiflächen fest.

### Eingriffsbewertung

Für das Schutzgut entstehen zusätzliche Beeinträchtigungen. Diese sind auszugleichen.

## **5.2 SCHUTZGUT BODEN UND FLÄCHE**

Auf den zusätzlich versiegelten Flächen sind nicht umkehrbare Auswirkungen für den Boden verbunden. Die Bodenfunktionen verlieren dort ihre Leistungsfähigkeit. Die Fläche geht für andere Nutzungen verloren.

### Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung

- Berücksichtigung der Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben wie Abschieben des Oberbodens und sorgfältige Trennung von Ober- und Unterboden.
- Stellplätze und Wege werden mit wasserdurchlässigen Belägen samt wasserdurchlässigem Unterbau hergestellt.
- Bei Errichtung von Flachdachgebäuden ist Dachbegrünung verbindlich vorgeschrieben

### Eingriffsbewertung

Trotz Vorbelastungen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen stellt die Überbauung des Bodens einen Eingriff dar, welcher ausgeglichen werden muss.

## **5.3 SCHUTZGUT WASSER**

Bleiben die Zelthallen vorerst bestehen, ergeben sich keine Änderungen. Sofern sie durch Flachdachgebäude ersetzt werden, sind diese mit Dachbegrünung auszuführen, so dass Niederschlagswasser verdunsten kann und eine gewisse Retention stattfindet. Geneigte Dächer ohne Dachbegrünung führen zu einer geringfügigen Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Während der Bauphase besteht grundsätzlich die Gefahr von Schadstoffeinträgen durch umweltgefährdende Bau- und Betriebsstoffe von Baumaschinen. Dieses Risiko kann durch sachgemäßen Umgang und ordnungsgemäß gewartete Baumaschinen minimiert werden.

Auf den zusätzlich versiegelten Flächen geht die Versickerungsfähigkeit verloren. In teilversiegelten Flächen bleibt sie in geringem Maße erhalten.

Bei tiefen Bodeneingriffen kann es zur Verletzung schützenden Schichten für das Grundwasser kommen.

Die Errichtung von Gebäuden erhöht die Gefahr für Sach- und Personenschäden bei Starkregenereignissen.

Für die Bauausführung werden daher geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung im Falle von Überflutungen empfohlen.

### Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung

- Bei Flachdach-Ausführung Erhöhung von Retention und Verdunstung durch verpflichtende Dachbegrünung
- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für oberirdische Stellplätze und Wege.

### Eingriffsbewertung

Sofern die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eingehalten werden, entstehen für das Teilschutzgut Grundwasser nur geringe Beeinträchtigungen durch verminderte Grundwasserneubildung. Die klimatische Wasserbilanz ändert sich nur geringfügig. Erheblichen Beeinträchtigungen entstehen die Umsetzung der formulierten Festsetzungen nicht.

## **5.4 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT**

Auch für dieses Schutzgut ergeben sich keine Änderungen, solange die Zelthallen bestehen bleiben. Werden diese durch Gebäude ersetzt, können mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Luftschadstoff- und Staubemissionen vorübergehend zu Beeinträchtigungen für die Angrenzer führen.

Negative Folgen des Klimawandels z.B. Hitzebelastung werden durch die Aufheizung und Reduzierung der Verdunstung infolge von Flächenversiegelung begünstigt. Der zusätzliche Flächenverlust an klimawirksamer Fläche fällt allerdings gering aus und wird ggf. durch die Dach- und Fassadenbegrünung minimiert. Eine Barrierewirkung kann aufgrund des kompakten Baufensters nicht entstehen. Auch stehen mit den umgebenden Freiflächen weiterhin ausreichend Frischluftproduktionsflächen zur Verfügung.

### Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung

- Pflanzgebote sorgen durch Schattenwurf und Verdunstung für eine Verbesserung des Kleinklimas.
- Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Photovoltaik-Anlagen, was dem vorbeugenden Klimaschutz dient.
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

### Eingriffsbewertung

Der Eingriff entsteht vor allem baubedingt. Durch die Vorbelastung und geringe Flächengröße fällt der Verlust von Kaltluftproduktion kaum ins Gewicht. Nach Fertigstellung verbleiben daher keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut, sofern die beschriebenen Maßnahmen umgesetzt werden.

## **5.5 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD**

Die ermöglichten Baukörper entfalten keine explizite Fernwirkung. Auf der Landesstraße aus Richtung Laichingen kommend fällt der Blick jedoch zuerst auf die Flächen des Plangebiets. Die derzeitige Ausgestaltung ohne jeglichen Übergang oder Eingrünung ist mangelhaft und würde durch eine Fassadenbegrünung oder vorgelagerte Gehölzpflanzung gewinnen.

### Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung

- Erhalt bestehender Eingrünungselemente
- Spezifische Festsetzungen zur Bezugs- und Gesamthöhe, Geschosshöhe und Dachform von Baukörpern regeln optisch verträgliche Kubaturen.
- Zur freien Landschaft nach Osten und Süden hin sorgt das Pflanzgebot für vorgelagerte Sträucher (alternativ Fassadenbegrünung) für bessere landschaftliche Einbindung.
- Mindestens extensive Dachbegrünung auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern

### Eingriffsbewertung

Die Ausgangssituation ist geringwertig. Durch die Festsetzungen zur Eingrünung in Richtung Landesstraße wird eine Verbesserung erreicht.

## **5.6 SCHUTZGUT MENSCH**

### Landschaftsbezogene Erholung

Auf die Erholungseignung hat die Planung keine Auswirkungen. Die Zugänglichkeit der Fläche und umgebenden Grundstücke ändert sich nicht.

### Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung

- Keine Maßnahmen möglich bzw. erforderlich

### Gesundes Wohnumfeld

Mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen können vorübergehend zu Beeinträchtigungen führen. In Anbetracht der üblichen kurzen Dauer von Baumaßnahmen und bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms sind gesundheitsschädliche Auswirkungen nicht zu befürchten.

Die Auswirkung des Vorhabens durch Emission von Schadstoffen kann nicht abschließend beurteilt werden, da hierzu keine Daten vorliegen.

Betriebsbedingt könnte die Zunahme gebietstypischer Geräuschemissionen für das nahegelegene Wohngebiet nachts grenzwertig werden. Das Lärmgutachten ermittelte daher Zusatzkontingente zur angenommenen Vorbelastung, welche in definierten Bereichen (Sektoren) nicht überschritten werden dürfen. Diese sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt und verbindlich.

### Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung

- Kontingentierung von zusätzlichen nächtlichen Lärmemissionen

### Landwirtschaft

Die Fläche ist bereits aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen, so dass keine weiteren Auswirkungen gegeben sind.

Es ist nicht vorgesehen, weitere landwirtschaftliche Flächen für Ausgleichsmaßnahmen heranzuziehen.

### Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung

- Schutz der angrenzenden Flächen vor bauzeitliche Inanspruchnahme

### Eingriffsbewertung

Für die Erholungseignung entsteht kein Eingriff.

Bezüglich gesunder Wohnverhältnisse geht für das Wohngebiet unter Beachtung der festgelegten Zusatzkontingente vom Vorhaben keine erhebliche Verschlechterung aus. Sofern diese Vermeidungs- und Minimierungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden, können die gesetzlichen Anforderungen an die Gesundheitsvorsorge im zukünftigen Gebiet erfüllt werden.

Für die Landwirtschaft entsteht kein Eingriff.

## 5.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Die Schutzgüter sind vom Vorhaben nicht betroffen.

## 5.8 ZUSAMMENFASSUNG VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMÄßNAHMEN

Der Bebauungsplan enthält grünordnerische Festsetzungen und Hinweise, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, gemindert und ausgeglichen werden. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Inhalt der Maßnahme	Betrifft Schutzgut
<p>Regelung zum schonenden Umgang mit Grund und Boden:</p> <p>Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.</p> <p>Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.</p>	B
Die Lage der Gebäude auf den Grundstücken wird durch Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) geregelt. Nicht überdachte Stellplätze sind mit dauerhaft wasser-durchlässigen Belägen herzustellen.	Boden
Gebäude mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach sind mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm zu begrünen	B, K, L,
Private Grünflächen sind insektenfreundlich und naturnah als extensive Blühwiese anzusäen und dauerhaft in diesem Zustand zu erhalten. Es ist gebietsheimisches Saatgut des Produktionsraums 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland zu verwenden	KL
Festlegungen zur Außenwirkung der Baukörper: Stellung und Ausrichtung, Dachformen, Höhe.	L, K
Erhalt von Einzelbäumen durch Pflanzbindung: Die im Plan eingetragenen Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen	AB, K, L

Abkürzung Schutzgüter: AB = Arten und Biotope, W = Wasser, B = Boden, KL = Klima /Luft, M = Mensch, E = Erholung, L = Landschaftsbild



## 6 AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Verursacher von unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zur Minimierung der nachteiligen Folgen verpflichtet. Verbleibende, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ausgleich nach dem BNatSchG ist erreicht, wenn nach Beendigung des Eingriffs alle erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter ausgeglichen werden können und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist. Kann kein Ausgleich erreicht werden, sind Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Die in der temporären Genehmigung enthaltene Auflagen für Ausgleichsmaßnahmen werden im aktuellen Bebauungsplan festgesetzt (Pflanzbindung, Maßnahmenfläche). Die Forderung nach landschaftlicher Einbindung in Form von Eingrünungsmaßnahmen wird ebenfalls berücksichtigt. Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in geringem Umfang zusätzliche Flächenversiegelungen möglich sind, entsteht jedoch ein zusätzlicher Eingriff.

### 6.1 GEPLANTE AUSGLEICHSMAßNAHMEN IM PLANGEBIET

Das Pflanzgebot für vorgelagerte Strauchgruppen dient neben der Eingrünung des Gebiets der Schaffung neuer Lebensräume.  Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb.	A&B, L, K
Ergänzung bestehender Hochstämme über Parkierungsflächen	A&B, L, K

### 6.2 ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSDEFIZITS

Im Folgenden wird die Bestandsbewertung der geplanten Nutzung mit Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich gegenübergestellt.

Die Einstufung der einzelnen Schutzgüter erfolgt entsprechend der Landschaftsanalyse in eine der 5 Wertstufen zwischen ‚sehr hoch‘ und ‚sehr gering‘, Zwischenstufen kommen ebenfalls vor.

Gemäß LUBW (2005) können die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft hinsichtlich der Kompensation gemeinsam betrachtet werden, sofern das höchste Kompensationsdefizit der drei Schutzgüter in der Bilanzierung berücksichtigt wird. Dies im vorliegenden Fall das Schutzgut Boden. Nachfolgend wird daher für das Schutzgut Boden und für das Schutzgut Arten und Biotope das Kompensationsdefizit in Ökopunkten lt. Ökokontoverordnung BW ermittelt.

## Bilanzierung Schutzgut Boden

Beim Schutzgut Boden erfolgt die Ermittlung der Höhe des Defizits anhand der Ökokonto-Verordnung BW (2010) und der Arbeitshilfe „Bodenschutz 24“ (LUBW 2024). Dabei entspricht eine Boden-Wertstufe jeweils 4 Ökopunkten.

Tab 1. Flächenhafte Veränderung vor und nach dem Eingriff. (WvE: Wert vor Eingriff, WnE: Wert nach Eingriff, Wdiff: Wertstufendifferenz, KB BWE: Kompensationsbedarf in Bodenwerteinheiten, KB ÖP: Kompensationsbedarf in Ökopunkten)

Flächenkategorie	Bestand nach EA 2021				Planung BPlan 2024			
	Fläche m²	WS	BWE gesamt	ÖP gesamt	Fläche m²	WS	BWE gesamt	ÖP gesamt
Bestandsfläche als Blühfläche naturbelassen Grünland (EA 2021 Bereich "Schotterfläche")	1.650	1,66	2.739	10.956	1.239	1,66	2.057	8.227
Bestandsfläche als Blühfläche naturbelassen Grünland (EA 2021 Bereich "Parkplätze")	700	1,66	1.162	4.648	987	1,66	1.638	6.554
Zelthallen EA 2021 / zuk. Gebäude, angeschlossen an Retention	886	0	0	0	1.470	0,33	485	1.940
Parkierungsfläche EA 2021	867	0	0	0				
Zufahrt aus EA 2021 / zuk. Nebenanlagen und Erschließungsflächen inkl. Parkierung	404	0	0	0	1.457	0	0	0
Best. Straßenfläche inkl. Verkehrsgrün	745	0	0	0	745	0	0	0
nicht überbaubare GE-Fläche, Grünanlagen					732	1,33	973	3.893
Differenzfläche zu akt. BPlan außerhalb "Schotterfläche" und "Parkplätze" naturbelassen	2.741	1,66	4.550	18.200	1.363	1,66	2.263	9.050
Summe:	7.993			33.804	7.993			29.665
Rechnerisches Defizit								<b>4.140</b>

Wie die Tabelle zeigt, entsteht für das Schutzgut Boden ein **Kompensationsbedarf von 4.140 Ökopunkten**, der planextern auszugleichen ist.

Gemäß 4-stufiger Kompensationsregel nach LUBW (2005) sollte zunächst funktions- und schutzgutbezogen nach Maßnahmen gesucht werden. Beim Schutzgut Boden kämen hierfür prinzipiell Entsiegelung oder funktionsverbessernde Maßnahmen in Frage.

Aktuell stehen bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebiets jedoch nicht zur Verfügung. Das Defizit muss daher schutzgut-übergreifend ausgeglichen werden.

## Bilanz des Schutzguts Arten und Biotope

Zur Ermittlung der Höhe des verbleibenden Defizits wird der Gesamtbiotopwert des Ausgangszustands dem Gesamtbiotopwert des Planungszustands mit Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet gegenübergestellt. Gemäß den Bewertungsvorgaben der Ökokonto-Verordnung BW (2010) geschieht dies in der Einheit „Ökopunkte“.

Genehmigter Bestand gem. EA 2021				
Nr. ÖKVO	Biotoptyp	Biotopwert Feinmodul	Fläche (m²) bzw. Stück	Ökopunkte
<b>Bereich "Temporäre Schotterfläche" (ges. 2.940 m²)</b>				
60.10	Gebäude (Zelthallen)	1	886	886
60.22	Gepflasterte Flächen	1	404	404
33.43	Magerwiese	21	1.650	34.650
Kontrollzeile Geltungsbereich Schotterfläche			<b>2.940</b>	
<b>Bereich "Neubau Parkplätze" (ges. 1.567 m²)</b>				
60.22	Gepflasterte Flächen	1	867	867
33.43	Magerwiese	21	700	14.700
45.30	Einzelbäume	500	10	5.000
Kontrollzeile Geltungsbereich Parkplätze			<b>1.567</b>	
Geltungsbereich gesamt alt			<b>4.507</b>	
<b>Differenzfläche zu akt. Geltungsbereich (ges. 3.487)</b>				
33.41	Fettwiese mittl. Standorte	9	1.180	10.620
33.43	Magerwiese	21	1.562	32.802
60.50	Kleine Grünfläche	4	68	272
60.21	Straße	1	677	677
Kontrolle Differenzfläche Geltungsbereich neu			<b>3.487</b>	
Kontrolle Geltungsbereich gesamt BPlan			<b>7.994</b>	
<b>Summe Werteinheiten vor dem Eingriff</b>				<b>100.878</b>

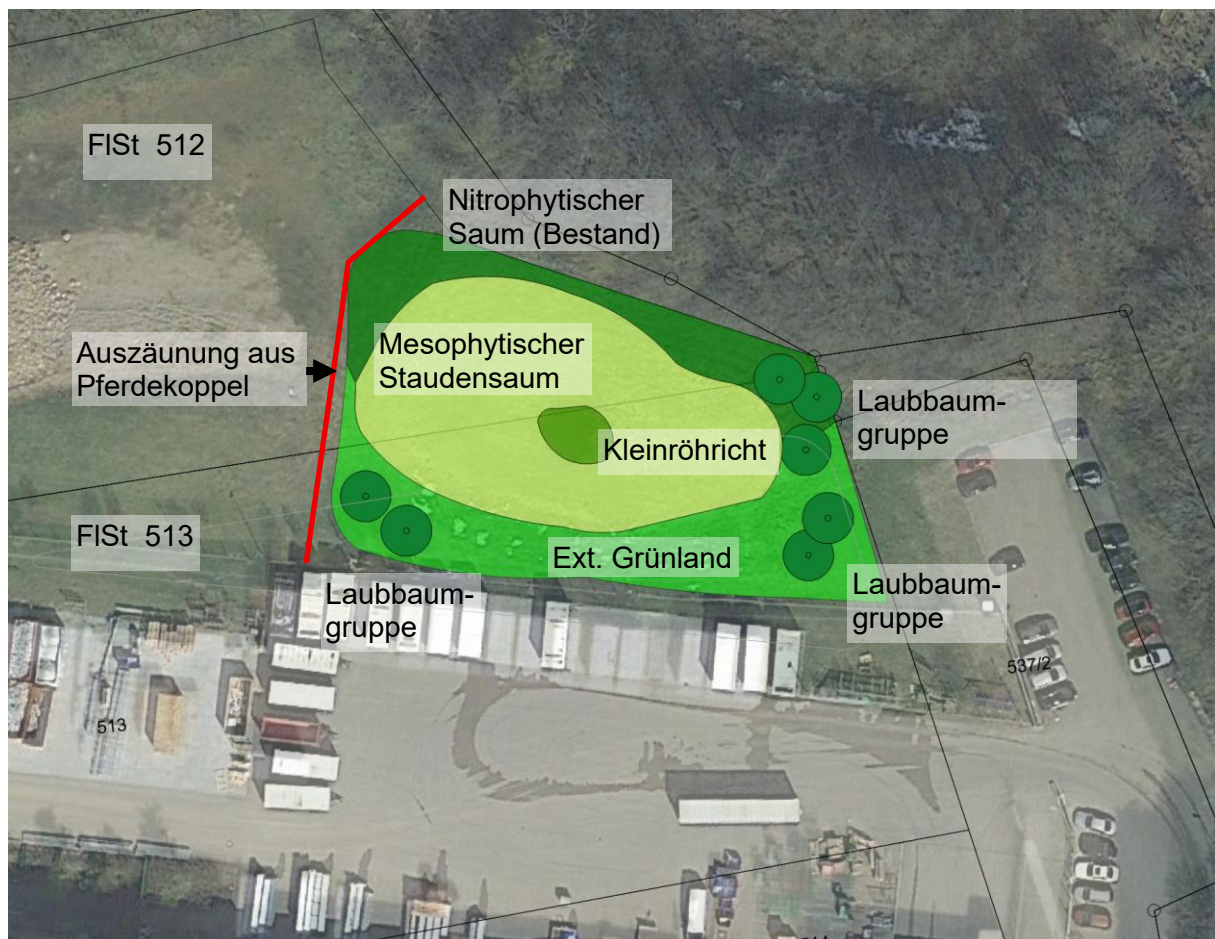
Planung - Zustand des Gebietes nach Realisierung des Planes				
Nr. ÖKVO	Biotoptyp	Biotopwert Plan- /Feinmodul	Fläche (m²), bzw. Stck.	Ökopunkte
60.10	GE-Fläche überbaubar mit Gebäuden	1	1.470	1.470
60.22	GE-Fläche überbaubar mit Nebenanlagen und Erschließung	1	1.457	1.457
60.50/33.80	GE-Fläche nicht überbaubar (20 %)	4	732	2.927
33.43	Magerwiese	21	3.589	75.369
60.50	Kleine Grünfläche	4	68	272
60.21	Straße	1	677	677
45.30	Einzelbäume	500	10	5.000
Kontrollzeile Geltungsbereich Gesamt			<b>7.993</b>	
<b>Summe Werteinheiten nach Durchführen der Planung</b>				<b>87.172</b>

Werden die Bewertungen des Bestands und die auf Vorlage der aktuellen Planung errechneten Flächenwerte einander gegenübergestellt, ergibt sich **innerhalb des Plangebiets** ein Defizit für das Schutzgut Arten und Biotope von **13.706 Ökopunkten**, was vor allem der Inanspruchnahme von hochwertigen Grünlandbeständen geschuldet ist.

Da innerhalb des Plangebiets keine weiteren Aufwertungsmöglichkeiten bestehen, muss das Gesamtdefizit von **17.846 ÖP** auf Flächen außerhalb dem Plangebiet ausgeglichen werden.

### 6.3 AUSGLEICH AUßERHALB DES PLANGBIETS

Nördlich des bestehenden Firmengeländes wurde eine Retentionsfläche geschaffen, die aktuell Bestandteil einer Pferdeweide ist. Sie weist dadurch erhebliche Trittschäden und Eutrophierung auf, wodurch die naturschutzfachliche Qualität stark leidet. Ziel der Maßnahme ist daher die Aufwertung der Fläche durch Extensivierung und Initialpflanzung (oder Aussaat) und Entwicklung eines Röhrichts mit gewässeraffinem mesophytem Hochstaudensaum. Für Ansaaten ist Saatgut gebietsheimischer Herkunft (Ursprungsgebiet Schwäbische Alb) aus Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland zu verwenden.



Ausgangszustand		Geplanter Zustand	
Fettwiese mittlerer Standorte, artenarm (33.41)	Feinmodul: 10 ÖP/m²	Fettwiese mittlerer Standorte, artenreich (33.41)	Feinmodul: 14 ÖP/m²
Ca. 670 m²	6.700 ÖP	670 m²	9.380 ÖP
Fettwiese mittlerer Standorte, artenarm (33.41)	Feinmodul: 10 ÖP/m²	Kleintröhricht (34.40), Hochstaudenflur sumpfiger Standorte (35.41), Mesophytische Saumgesellschaft (35.12)	Planmodul: 19 ÖP/m²
Ca. 1.000 m²	10.000 ÖP	Ca. 1.000 m²	19.000 ÖP
Summe Bewertungen	16.700 ÖP		28.380 ÖP
<b>Zugewinn: 11.680 ÖP</b>			

Die Extensivierung und Entwicklung eines artenreicheren Grünbestands wirkt sich zudem auf das Schutzgut Boden positiv aus. Das restliche Defizit von ca. 6.000 ÖP wird durch die Anpflanzung von 8-10 gebietsheimischen hochstämmigen Laubbäumen ausgeglichen.

Die Defizite für die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope können damit formell vollständig ausgeglichen werden.

#### Ergebnis der Bilanzierung

Unter Berücksichtigung aller Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt kein Kompensationsdefizit bei Umsetzung des Vorhabens.

## **7 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **7.1 HINWEISE AUF FEHLENDE INFORMATIONEN UND KENNTNISLÜCKEN**

Zum jetzigen Stand liegt kein geologisches Gutachten oder Untersuchungen der Qualität des Oberbodens vor.

### **7.2 MAßNAHMEN ZUR PFLEGE UND ÜBERWACHUNG**

Regelmäßige Kontrolle der Einzäunung.

Die Entwicklung der hochstämmigen Laubbäume ist in den ersten 5 Jahren regelmäßig zu überprüfen (Wässern, Anbindepfähle, Bindung, Stammschutz). Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

Das extensive Grünland ist zweimal jährlich zu mähen mit Entfernen des Schnittguts. Günstige Zeitpunkte sind Anfang Juni und September/Oktober. Der Staudensaum mit Kleintröhricht ist einmal jährlich zu mähen. Die Mahd sollte auf zwei Bereiche aufgeteilt werden, die jährlich wechseln: jeweils eine Hälfte im September, die andere Hälfte Ende Februar. Dies gewährleistet, dass der jeweils ungemähte Abschnitt auch über den Winter als Rückzugsmöglichkeit v.a. für Insekten erhalten bleibt.

Die Fläche ist regelmäßig auf Vorkommen von invasiven nicht heimischen Pflanzenarten zu kontrollieren (z.B. Indisches Springkraut, Riesen-Bärenklau, Kanadische Goldrute). Diese müssen ggf. entfernt und entsorgt werden.

Bei festgestellten Defiziten sind die Bewirtschaftungsauflagen so anzupassen, dass das Entwicklungsziel erreicht werden kann.



## 5. Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „Ried Nordost, Erweiterung Südost“ soll am östlichen Ortsrand von Westerheim eine bestehende Gewerbefläche mit 2 Zelthallen, Zufahrten und Stellplätzen rechtlich dauerhaft gesichert werden.

Der Geltungsbereich umfasst rd. 0,8 ha. Mit dem vorliegenden Bericht wird dargelegt, wie die Umweltbelange des § 1 (6) 7 Bau GB berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan setzt als Nutzung Gewerbe mit einer Grundflächenzahl von 0,8 fest. Vorhandene Grünflächen werden als Private Grünflächen festgesetzt, mit der zusätzlichen Festlegung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese Festsetzungen dienen der Sicherung des vorhandenen Grün und Baubestands, lassen auf der Fläche jedoch auch einen Ersatz der Zelthallen durch Gebäude in offener Bauweise zu.

Lebensräume von besonderer Bedeutung für Tiere und Pflanzen sind nach dem Ergebnis der Artenschutzfachprüfung nicht erheblich betroffen.

Die anstehenden unversiegelten Böden weisen nur eine geringe Bodenfruchtbarkeit auf und können bereits jetzt nur eingeschränkt landwirtschaftlich genutzt werden, da sie bereits Funktion als naturschutzrechtliche Kompensationsflächen besitzen. Böden haben zudem vielfältige Funktionen im Naturhaushalt, die durch Überbauung weitgehend verloren gehen. Die zusätzlich mögliche Versiegelung beschränkt sich auf ca. 700 m<sup>2</sup>. Um Beeinträchtigungen für die Böden zu minimieren, werden wo möglich Freiflächen erhalten und begrünt. Die nachteiligen Auswirkungen für den Wasserkreislauf sind aufgrund der Gebietsgröße und Nutzung einer Retentionsanlage gering. Sollten die Zelthallen durch Gebäude mit Flachdach ersetzt werden, ist eine Dachbegrünung verbindlich festgesetzt. Im Plangebiet wird geringfügig Kaltluft gebildet, die jedoch keine Siedlungsrelevanz besitzt. Die klimatischen Auswirkungen sind daher gering.

Als Begrünungsmaßnahme wurden Bäume im Bereich der Stellplätze ergänzt und sind auf der nach Süden ausgerichteten Seite des Baufensters Strauchgruppen zur besseren landschaftlichen Einbindung zu pflanzen.

Nachteilige Auswirkungen für das südlich angrenzende Wohngebiet durch mögliche betriebsbedingte Geräuschimmissionen werden durch die Festlegung von maximal zulässigen Geräusch-Zusatzkontingenten vermieden.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht gegeben. Das Plangebiet kann falls zukünftig erforderlich an die örtliche Abwasserentsorgung angeschlossen werden. Erhebliche umweltrelevante Immissionen sind nicht zu erwarten.

Verbleibende Beeinträchtigungen, welche nicht unmittelbar im Plangebiet vermieden oder ausgeglichen werden können, werden durch eine Aufwertung der wenige Meter nördlich gelegenen Retentionsfläche kompensiert.

## 8 LITERATUR-/ QUELLENANGABEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), Fassung vom 29.7.2009 zuletzt geändert am 1. Januar 2025

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Juni 2025

Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz BW (LBodSchAG), Fassung vom 14.12.2004, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2020

Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24.02.2012, geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023

DWA-Regelwerk/BWK-Regelwerk: Arbeitsblatt DWG-A 102/BWK-A 3-2 Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer - Teil 4

LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. 3. überarbeitete Auflage April 2024

LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2012): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Reihe Bodenschutz Heft 23, Karlsruhe

LfU (Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg) 2002: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Das richtige Grün am richtigen Ort, Von Thomas Breunig et al

Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung - ÖKVO), 12/ 2010

StadtLandFluss: Methodik zur Bewertung naturschutzrechtlicher Eingriffe und zur Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung, von Prof. Dr. C. Küpfer, Wofschlugen, Stand August 2010

rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG: Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 im Rahmen der Bauleitplanung, Bebauungsplan „Ried Nordost, Erweiterung Südost“ in Westerheim. Schwäbisch Hall, 05/2025

Mquadrat, Artenschutz-Voruntersuchung zum Bebauungsplan „Ried Nordost, Erweiterung Südost“, 09//2024

### Verwendete Internet-Seiten:

<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> Umweltdaten- und Karten online

<https://maps.lgrb-bw.de/> Geodatenviewer Landesamt für Geologie und Rohstoffe Freiburg

<https://www.kea-bw.de/klimaschutzgesetz> Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg

<https://webgis.region-stuttgart.org/portal/apps/storymaps/stories/6a5273a36b6a46c9861804b7670ecce7> Verband Region Stuttgart Festlegungen Raumnutzung, Landschaftsplanung (Kaltluft, Landschaftsbild, Grundwasserneubildung, Klimatope)

<https://geoportal.bafg.de/mapapps/resources/apps/HAD/index.html?lang=de> Hydrologischer Atlas Deutschland

[https://www.rvdi.de/fileadmin/Regionalplan/Gesamtfortschreibung/UB\\_Textteil\\_Satzungsbeschluss.pdf](https://www.rvdi.de/fileadmin/Regionalplan/Gesamtfortschreibung/UB_Textteil_Satzungsbeschluss.pdf) Umweltbericht zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller

<https://www.rvdi.de/regionalplan/teilfortschreibungen/windkraft-5-tfs> Teilfortschreibung Windkraft Regionalverband Donau-Iller