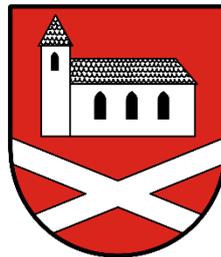


Gemeinde Kirchheim am Ries

BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften



„Kleines Feldle Süd, 3. Änderung und Erweiterung“

Umweltbericht
mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Gefertigt:
Ellwangen, 06.11.2023

Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm
GRIMM.INGENIEURE

Anerkannt:
Kirchheim a am Ries,

DANYEL ATALAY
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

| | <u>Seite</u> |
|---|--------------|
| 1. INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES | 3 |
| 1.1 Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes | 6 |
| 1.2 Übergeordnete Planungen | 7 |
| 1.2.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan | 7 |
| 1.2.2 Schutzgebiete | 7 |
| 1.3 Umsetzung der planerischen und gesetzlichen Vorgaben | 7 |
| 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN | 7 |
| 2.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere | 8 |
| 2.2 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung | 8 |
| 2.3 Schutzgut Boden | 9 |
| 2.4 Schutzgut Wasser | 9 |
| 2.5 Schutzgut Luft und Klima | 10 |
| 2.6 Schutzgut Mensch und Kultur | 11 |
| 3. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTWIRKUNGEN | 11 |
| 3.1 Vermeidungsmaßnahmen | 11 |
| 3.2 Planinterne Ausgleichsmaßnahmen | 11 |
| 3.3 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes | 12 |
| 3.4 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz des Bebauungsplanes | 13 |
| 4. VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSGEBOT | 14 |
| 5. PRÜFEN VON PLANUNGSALTERNATIVEN | 14 |
| 6. MONITORING | 14 |
| 6.1 Inhalte des Monitorings | 15 |
| 6.2 Zeitlicher Ablauf des Monitorings | 15 |
| 7. ZUSAMMENFASSUNG | 16 |

Anlagen: - Bestandsplan (Verkleinerung - ohne Maßstab)
- Naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung unter Einbeziehung des Schutzgutes Boden (5 Blatt)

1. INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Anlass und Ziel

Die Gemeinde Kirchheim am Ries beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleines Feldle Süd, 3. Änderung und Erweiterung“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von Wohnbauflächen in Kirchheim zu schaffen. Der Bedarf an Wohnbauland ist gegeben. Primäre städtebauliche Zielsetzung ist die Ausweisung von Bauflächen für eine Wohnbebauung mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamiliengebäuden.

Alternativen

Im Zuge der Bebauungsplanerarbeitung wurden alternative Flächen für die Ausweisung von Wohnbauflächen in Kirchheim untersucht. Jedoch sind in der Gemeinde Kirchheim, insbesondere im Innenbereich, keine weiteren Flächen mehr vorhanden, die eine Wohnbebauung ermöglichen würden.

Lage des Plangebietes im Raum

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortes Kirchheim. Es grenzt im Norden, Osten und Westen direkt an bestehende Wohngebiete an. Im Süden befindet sich eine landwirtschaftliche Grünfläche mit relativ geringer Breite, die dann weiter südlich ebenfalls wieder durch bestehende Gebäude begrenzt wird.

Im Ergebnis ist das Plangebiet von drei Seiten angebaut, so dass von einer innerörtlichen Nachverdichtung von Grün- bzw. Brachflächen gesprochen werden kann. Dies trifft im vorliegenden Fall in besondere Weise zu, da die innerhalb des Plangebietes befindlichen (ehemaligen) landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude zur Planrealisierung abgebrochen werden und die innerörtliche Brachfläche als zukünftige Wohnbaufläche umgenutzt wird.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) für ca. 17 Bauplätzen mit einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 1,5 ha ausgewiesen.



Foto 1: Blick auf das Plangebiet in Richtung Norden



Foto 2: Blick auf den nördlichen Teil des Plangebiet in Richtung Westen



Foto 3: Blick auf das Plangebiet in Richtung Westen



Foto 4: Blick vom Plangebiet aus in Richtung Süden

Inhalt des Bebauungsplanes

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Verlängerung einer bestehenden Erschließungsstraße innerhalb des Wohnbaugebietes „Kleines Feldle“ verkehrlich erschlossen. Die geplante Straße incl. Gehweg erhält eine Gesamtbreite von $5,5 + 1,5 = 7,0$ m und „endet“ im Süden mit einer Wendefläche. Zudem wird zur Anbindung an den Ortskern ein Fußweg zur Huftenstraße vorgesehen (in Richtung Westen). Weitergehende öffentliche Verkehrswege zur inneren und/oder äußeren Erschließung des Plangebietes sind nicht erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets müssen Anlagen der Abwasserbeseitigung (Kanäle) sowie Leitungen der Wasser-, Strom-, Breitband- und ggf. Gasversorgung neu hergestellt werden.

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha, die sich wie folgt aufteilt:

| | |
|---|---------|
| Wohnbaufläche | 1,28 ha |
| Öffentliche Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen | 0,13 ha |
| Öffentliche Grünflächen | 0,05 ha |
| <hr/> | |
| Gesamtfläche des Plangebietes | 1,46 ha |

1.1 Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes

Zur Notwendigkeit und Durchführung des Umweltberichts heißt es im BauGB (1. Kapitel – Allgemeines Städtebaurecht (§§ 1 - 135c) 1. Teil - Bauleitplanung (§§ 1 - 13) 1. Abschnitt - Allgemeine Vorschriften (§§ 1 - 4c)) unter § 2a „Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht“ in der neu gefassten Vorschrift durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU – Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24.6.2004:

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen.

In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und

2. in dem Umweltbericht nach der Anlage zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

1.2 Übergeordnete Planungen

1.2.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Im Regionalplan 2010 des Regionalverbandes Ostwürttemberg ist das Gebiet als Siedlung (Wohnen), als Bestand bzw. in Planung dargestellt. Westlich und nördlich angrenzend befinden sich Siedlungsbereiche, in Richtung Osten und Süden sind schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege (Pl.S. 3.2.1) dargestellt.

Der nordöstliche Teilbereich des Plangebietes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) als geplante Wohnbaufläche enthalten. Ein weiterer Teilbereich im Westen des Geltungsbereichs ist im FNP als gemischte Baufläche dargestellt. Der überwiegende Teil der Fläche im Bebauungsplan „Kleines Feldle Süd, 3. Änderung und Erweiterung“ ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan kann in diesem Bereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.2.2 Schutzgebiete

Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturdenkmale oder nach § 32 BNatSchG kartierte Biotope sind innerhalb oder im relevanten Umkreis des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden.

1.3 Umsetzung der planerischen und gesetzlichen Vorgaben

Der Forderung von BauGB und BNatSchG zum Ausgleich erheblicher Eingriffe in Natur und Haushalt wird durch eine in den Umweltbericht integrierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsprochen.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Prognose über die Entwicklung des Planungsraumes bei Nichtdurchführung der Planung ist durch den Teil Bestandsbeschreibung hinreichend erläutert. Nachfolgend werden die zu erwartenden Veränderungen beschrieben, die sich bei Realisierung der Planung ergeben werden.

2.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Flora und Biotopstruktur

Die rechnerische Bilanzierung basiert auf der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung-ÖKVO) vom 19.12.2010.

In der Anlage zum Umweltbericht (Bestandsplan) ist der Ist-Zustand des Plangebietes hinsichtlich seiner Biotopstrukturen kartiert.

Die Fläche des Bebauungsplanes „Kleines Feldle Süd, 3. Änderung und Erweiterung“ wird als Wiesenfläche landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zehn Einzelbäume sowie im Süden eine Feldhecke.

In der Anlage des Umweltberichtes sind die ökologischen Berechnungen bzgl. der Bestandsanalyse und des prognostizierten Planungszustandes nach Planrealisierung enthalten. Demnach ergeben sich folgende Bilanzwerte:

| | | |
|-----------|---------|-----------|
| Bestand | 128.544 | Ökopunkte |
| Planung | 67.192 | Ökopunkte |
| <hr/> | | |
| Differenz | 61.352 | Ökopunkte |

Artenschutz

Eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung wurde 2021 von den Dipl.-Biologen Weiß & Weiß durchgeführt. Diese liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Die Gutachter kommen zum Ergebnis, dass keine artenschutzrelevanten Verbotstatbestände bei Planrealisierung gegeben sind. Für die Beseitigung der Gehölze im Plangebiet sind die gesetzlichen Vorgaben zu den Zeiträumen einzuhalten. Die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

2.2 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht wesentlich verändern, da der Planungsraum bereits durch die bestehenden Gebäude geprägt wird. Die neu entstehenden Baukörper rücken den Siedlungsrand etwas nach Süden in Richtung des (verdolten) Brühlgrabens. Durch das fallende Gelände wird der erweiterte Siedlungskörper jedoch nicht wesentlich ins Auge fallen. Die geplante Randeingrünung im Süden wird die erweiterte Siedlungsfläche zudem verträglich und harmonisch für das Landschaftsbild einbinden.

Die Landschaft im Untersuchungsraum ist gekennzeichnet durch die Rieskraterlandschaft mit der flachen Ebene um Nördlingen im Osten sowie den prägnant aufragenden Riesrand im Süden.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung und durch die räumliche Nähe zum bestehenden Siedlungsgebiet besitzt das Plangebiet keine wesentliche Erholungsfunktion.

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Bebauungsplanes nur gering verändern. Die Baukörper werden weiter nach Süden rücken und damit den Siedlungsrand verschieben. Der nachhaltige Bestandseindruck einer Siedlung mit Wohnbauten bleibt.

Die geplante Eingrünung des Plangebietes im Süden als öffentliche Grünfläche und die geplanten Baumpflanzungen auf den privaten Flächen vermindern den Eingriff in das Landschaftsbild und kommen so dem Anspruch des Menschen entgegen.

2.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird durch die vorliegende Planung in seiner Leistungsfähigkeit und Schutzbedürftigkeit beeinflusst. Für die Bewertung des Eingriffes in die Schutzfunktionen des Bodens wurde die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, Dezember 2012“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), herangezogen. Auf die detaillierten Berechnungen in der als Anlage beigefügten naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird verwiesen. Demnach beträgt der planexterne bodenschutzfachliche Kompensationsbedarf ca. 54.000 Ökopunkte.

2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über einen separaten Schmutzwasserkanal in die bestehende (Mischwasser-)Kanalisation von Kirchheim eingeleitet und vor Einleitung in das Gewässer in den vorhandenen Regenwasserbehandlungsanlagen sowie in der bestehenden Kläranlage Kirchheim gereinigt.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der Hofflächen wird vor Ort über eine bewachsene 30 cm mächtige belebte Bodenzone versickert, um die Reinigungsleistung

der Bodenorganismen zu nutzen bzw. das unbelastete Oberflächenwasser auf natürlichem Wege wieder dem Wasserkreislauf zurückzuführen und die Kanalisation nicht zu belasten. Das von den versiegelten Flächen anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser wird zudem über eine Sicker- bzw. Retentionsmulde mit einem Rückhalteraum von 2 m³ pro 100 m² angeschlossener Fläche auf dem jeweiligen Grundstück gedrosselt. Ein Notüberlauf wird an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen. Das nicht versickerbare Regenwasser wird dann – gemeinsam mit dem Straßenwasser - über geplante Regenwasserkanäle in den nächstgelegenen Vorfluter („Brühlgraben“) eingeleitet. Vor der Einleitung wird ein Absetzschant zur Rückhaltung von Grobstoffen angeordnet.

Die vorgesehenen Maßnahmen der Regenwasserversickerung und -rückhaltung kompensieren den Eingriff und lassen gegenüber dem Ist-Zustand keine gravierende Verschlechterung erkennen. Die Auswirkungen auf den Vorfluter werden aufgrund der plangemäßen Regenwasserrückhaltung nur marginal sein.

Grundwasser

Die Retentionsfähigkeit für Oberflächenwasser ist aufgrund der geologischen und topografischen Eigenschaften und der Nutzung als landwirtschaftliche Wiesenfläche als eher gering einzustufen.

Durch die geplante Bebauung kommt es jedoch zur Versiegelung von Flächen, auf denen die Versickerung von Niederschlagswasser und somit auch die Grundwasserneubildung unterbunden werden. Dies wird jedoch durch die geplante Versickerung des Dachflächenwassers weitgehend kompensiert.

Durch die Düngung der Wiesenflächen werden derzeit erhebliche Mengen an Schadstoffen über die belebte Bodenschicht in den Grundwasserleiter eingetragen. Dies wird bei Planrealisierung gänzlich entfallen. Eine Belastung von Grundwasser durch Schadstoffeintrag ist zukünftig nicht zu erwarten, da nur eine gezielte Versickerung von nicht verunreinigtem Dachflächenwasser - über eine 30 cm dicke, belebte Oberbodenschicht - geplant ist.

Bei den Baumaßnahmen sind bei fachgerechter Ausführung keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Es verbleibt jedoch ein potentiell Restrisiko bezüglich von Schadstoffeinträgen in den Untergrund.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Die durchschnittliche Jahrestemperatur kann mit ca. 7° bis 9° C angegeben werden, die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Mittel ca. 800 mm bis 900 mm pro Jahr.

Bei einer Realisierung des Wohnbaugebietes sind lokale klimatologische Auswirkungen in begrenztem Umfang zu erwarten. Die geplante Bebauung wird eine gewisse Verschlechterung des Kleinklimas bewirken, eine nennenswerte Erwärmung ist jedoch durch die Durchgrünung mit Hausgärten, Bäumen, etc. und die damit verbundene Beschattung nicht zu erwarten.

2.6 Schutzgut Mensch und Kultur

Westlich des Plangebietes im Bereich der Huftenstraße ist ein archäologischer Prüffall („mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Kirchheim am Ries“ (1M)) in der Denkmalliste eingetragen. Eine Teilfläche des Plangebietes (Bereich des geplanten Abbruchs einzelner Bestandsgebäude an der Huftenstraße) liegt im Bereich des archäologischen Prüffalls. Bei Vorliegen konkreter Planungen und bei geplanten Bodeneingriffen in diesem Bereich, wird das Landratsamt Ostalbkreis und das Landesamt für Denkmalpflege vom Vorhabenträger informiert, bevor mit Bagger-/Grabarbeiten begonnen wird.

Für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe werden bei Bedarf Ersatzflächen in anderen Bereichen der Gemarkung durch die Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.

Lärmemissionen und -immissionen werden - sowohl für die derzeitigen Anwohner als auch für die künftigen Bewohner des Plangebietes - nicht über das zumutbare Maß entstehen.

Insgesamt wird für das Schutzgut Mensch und Kultur keine Veränderung durch das geplante Vorhaben prognostiziert.

3. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTWIRKUNGEN

3.1 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Konfliktvermeidung sind vorgesehen:

- Alle Eingriffe in Gehölzbestände dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen.

3.2 Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

- Im Süden wird eine ca. 500 m² große öffentliche Grünfläche ausgewiesen, auf der eine zweireihige Feldhecke mit standortgerechten Sträuchern und Gehölzen entwickelt und dauerhaft unterhalten wird. Damit wird eine nachhaltige Eingrünung des Siedlungskörpers erreicht.

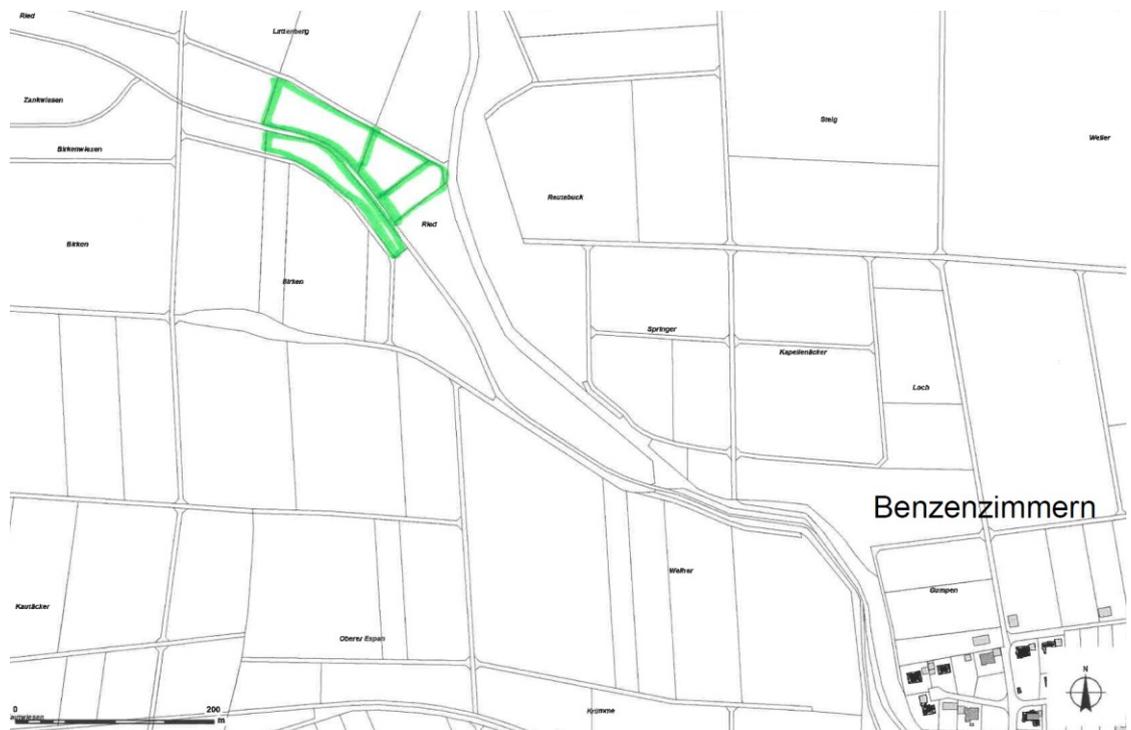
- Pro Baugrundstück ist in den privaten Hausgärten mind. ein großkroniger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen. Insgesamt entstehen dadurch innerhalb des Plangebietes ca. 17 standortgerechten Laubbäume.
- Private Stellplätze werden wasserdurchlässig befestigt. Damit wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet auf das absolut notwendige Maß beschränkt und der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

Die planinternen Maßnahmen können aufgrund der vorgesehenen Nutzung in ihrer Fläche und Intensität nicht ausgeweitet werden. Weitergehende, zusätzliche planinterne Maßnahmen sind - bei realistischer Betrachtungsweise - über das vor genannte Maß bei der Realisierung eines Plangebietes nicht zielführend und werden deshalb planerisch nicht vorgesehen.

3.3 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Es ist notwendig, Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes heranzuziehen, um den planimmanenten Eingriff kompensieren zu können.

Die Gemeinde Kirchheim a.R. hat mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) im Landratsamt abgestimmt, dass der erforderliche Ausgleich durch die Renaturierungsmaßnahme am Riedgraben in Benzenzimmern erfolgen wird. Die ökologische Maßnahme ist als „Guthaben“ auf dem Ökokonto der Gemeinde „eingebucht“.



Übersichtsplan o.M. mit Darstellung der Ausgleichsflächen (nordwestlich von Benzenzimmern), (Quelle: Gemeindeverwaltung Kirchheim a.R.)

Insgesamt weist das Ökokonto der Gemeinde derzeit ein Guthaben von 160.446 Ökopunkten auf.

Ökopunkte-Konto der Gemeinde Kirchheim am Ries

| Kürzel | Region | Flurstück(e) | Gemarkung | Flächengröße (m²) | Maßnahme | Einbuchung/ Ausbuchung | Punkte-Differenz (gesamt) | Punkte-Differenz (je m²) | Datum der Umsetzung | Datum UNB-Genehmigung |
|--------|--------------------------|----------------------------|---------------|-------------------|---|------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------|
| G1 | Riedgraben Benzenzimmern | 428 | Benzenzimmern | 2.115 m² | Anlegen einer Fettwiese auf ehemaligem Acker über flächige Einsaat | Einbuchung | 19.035 Punkte | 9 Punkte | 13.04.2017 | 15.01.2017 |
| G2 | Riedgraben Benzenzimmern | 430/2, 430/3, 431 | Benzenzimmern | 7.210 m² | Anlegen einer Fettwiese auf ehemaligem Acker über flächige Einsaat | Einbuchung | 64.890 Punkte | 9 Punkte | 13.04.2017 | 15.01.2017 |
| H1 | Riedgraben Benzenzimmern | 428, 431, 430/2, 430/3 | Benzenzimmern | 2.964 m² | Gewässerbegleitende Hochstaudenflur anlegen auf ehemaligem Acker über Nutzungsauffassung und kleinflächige Einsaat | Einbuchung | 44.460 Punkte | 15 Punkte | 31.03.2017 | 15.01.2017 |
| Gra1 | Riedgraben Benzenzimmern | 431 westl. Teil | Benzenzimmern | 146 m² | Drainage im Westen von Flst. 431 offen führen auf eine Länge von 47m in breiter, flacher Mulde, natürliche Dynamik zulassen | Einbuchung | 1.314 Punkte | 9 Punkte | 04.04.2017 | 15.01.2017 |
| Gew | Riedgraben Benzenzimmern | 80, 428, 430/2, 430/3, 431 | Benzenzimmern | 141 m² | Zukünftig ist in dem ca. 20m breiten Streifen eine natürliche Gewässerentwicklung möglich mit aufgestauten Bereichen, Laufverlagerung, Furkation, Pendeln des Stromstrichs, Ausgangsbestand: Graben und Acker (Teilbereich 1) | Einbuchung | 2.961 Punkte | 21 Punkte | 31.03.2023 | 15.01.2017 |
| Gew | Riedgraben Benzenzimmern | 80, 428, 430/2, 430/3, 431 | Benzenzimmern | 964 m² | Zukünftig ist in dem ca. 20m breiten Streifen eine natürliche Gewässerentwicklung möglich mit aufgestauten Bereichen, Laufverlagerung, Furkation, Pendeln des Stromstrichs, Ausgangsbestand: Graben und Acker (Teilbereich 1) | Einbuchung | 11.568 Punkte | 12 Punkte | 31.03.2023 | 15.01.2017 |
| | Ipffacker | 1361 (Neu: 990) | Kirchheim | 1.802 m² | Umwandlung einer Ackerfläche in eine Schafweide | Einbuchung | 16.218 Punkte | 9 Punkte | 02.02.2018 | 07.06.2018 |
| | Karzbergle | 107 | Dirgenheim | 5.260 m² | Ackerextensivierung zur Förderung seltener Ackerwilkräuter > Derzeit nicht umsetzbar aufgrund der Pachtbedingungen (2.11.2023) | geplant/offen | 0 Punkte | 0 Punkte | - | - |

Auszug aus Ökokonto Kirchheim a.R. Stand September 2023 - ohne Berücksichtigung Bebauungsplan „Kleines Feldle Süd, 3. Änderung und Erweiterung“ (Quelle: Gemeindeverwaltung Kirchheim a.R.)

3.4 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz des Bebauungsplanes

Unter Berücksichtigung der oben genannten Bestandsbedingungen sowie der geplanten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ergibt sich folgende Bilanz für das Planvorhaben:

| | vorher | nachher | Differenz |
|------------------|----------------|----------------|----------------|
| | [ÖP] | [ÖP] | [ÖP] |
| Natur und Umwelt | 128.544 | 67.192 | 61.352 |
| Boden | 144.964 | 90.829 | 54.135 |
| Summe | 273.508 | 158.021 | 115.487 |

Guthaben auf dem Ökokonto
 („Riedgraben Benzenzimmern“
 u.a.)

160.446

Verbleibt auf Ökokonto

44.959

Tabelle: Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Unter Berücksichtigung der ökologischen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ergibt sich eine ausgeglichene Eingriffs-Ausgleichsbilanz für den Bebauungsplan „Kleines Feldle Süd, 3. Änderung und Erweiterung“.

4. VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSGEBOT

Der Eingriff in die Natur und Umwelt ist unvermeidbar, weil die Schaffung von zusätzlichen Bauflächen zwangsläufig zu einem Eingriff führen muss. Die Ausweisung eines Wohngebietes im direkten Anschluss an bestehende Gebäude in innerörtlicher Lage ist ökonomisch und auch ökologisch sinnvoll. Dabei wird die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen gegenüber dem Bestandsschutz von Natur und Landschaft als höherrangig eingestuft.

Dem planimmanenten Interessenkonflikt zwischen der Deckung des Wohnflächenbedarfs und der Eingriffe in Natur und Umwelt soll durch folgende Planungsinhalte abgeholfen bzw. minimiert werden:

- hohe Siedlungsdichte
- Nutzung bestehender Erschließungsstraßen als Zufahrt
- beidseitige Erschließung und damit geringstmöglicher Flächenbedarf
- angemessene Straßenbreiten
- Anschluss an die bestehende Ortslage und damit Vermeidung von aufwändigen und flächenintensiven Maßnahmen zur äußeren Erschließung
- Bepflanzungsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Grünflächen
- wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen und Zufahrten

5. PRÜFEN VON PLANUNGALTERNATIVEN

Im Zuge der Bebauungsplanerarbeitung wurden alternative Flächen für die Ausweisung von Wohnbauflächen in Kirchheim untersucht. Jedoch sind in der Gemeinde Kirchheim, insbesondere im Innenbereich, keine weiteren Flächen mehr vorhanden, die eine Wohnbebauung ermöglichen würden.

6. MONITORING

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen nachhaltig zu erfassen.

Für die Bebauungsplanung „Kleines Feldle Süd, 3. Änderung und Erweiterung“ sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der

Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen.

6.1 Inhalte des Monitorings

Im Zuge des Monitorings ist z.B. nachzuweisen,

- ob die angewandte Methodik zur Biotopbewertung die tatsächliche Bewertung für das Plangebiet und für die außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen lieferte;
- ob die Wertfaktoren der Biotopbewertung auch langfristig vertretbar sind;
- ob die Versiegelung des gesamten Plangebietes entsprechend der Prognosen eingehalten wurde;
- ob es weitere Umweltbelastungen gab, die von der Natur der Sache nicht sicher vorhergesagt werden können.

6.2 Zeitlicher Ablauf des Monitorings

Wann und in welcher Weise die Gemeinde ihre Prognose der Umweltauswirkungen überwacht, orientiert sich am nachfolgenden Zeitplan.

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen:

- entspricht die Erschließungsplanung den Vorgaben des Bebauungsplanes hinsichtlich Begrünung, Versiegelung, etc.?
- wurden die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen in Art und Umfang vollständig und rechtzeitig vor dem erschließungsbedingten Eingriff umgesetzt?

Nach der öffentlichen Erschließung des Plangebietes:

- wurden die Verkehrsanlagen sowie die Anlagen der Ver- und Entsorgung entsprechend der Bebauungsplanung umgesetzt?

Nach der Aufsiedelung des Plangebietes:

- sind Erhalt und Unterhalt der ökologischen Maßnahmen im Bebauungsplan und der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes gesichert?
- wurde der Versiegelungsgrad eingehalten?
- können die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens getroffenen Prognosen bestätigt werden?

7. ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Kirchheim am Ries beabsichtigt in innerörtlicher Lage im Osten von Kirchheim ein insgesamt ca. 1,5 ha großes Wohngebiet zu realisieren. Dabei sollen ca. 17 Baugrundstücke neu entstehen und Wohnraum für ca. 66 Menschen geschaffen werden.

Bei den zur Überbauung vorgesehenen Flächen handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle sowie um landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen. Kartierte Biotope nach § 33 NatSchG sind innerhalb oder in relativer Nähe des Plangebietes nicht vorhanden. Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Erschließungsstraßen gegeben. Weitere Verkehrsanlagen zur Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sind außer den tatsächlichen Erschließungsstraßen nicht notwendig.

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Darin wird gutachterlich festgestellt, dass bei Planrealisierung keine der drei Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot, Schädigungsverbot, Störungsverbot) ausgelöst werden.

In den Hausgärten sind Baumpflanzungen von den privaten Bauherrinnen satzungsgemäß vorzunehmen.

Durch die Vermeidungsmaßnahmen und durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird eine Minderung des Eingriffs erreicht. Eine Kompensation des Eingriffes ist planintern jedoch nicht gegeben. Zum ökologischen Ausgleich der planbedingten Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden werden neben den planinternen Maßnahmen deshalb auch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes - im Rahmen des Ökokonto-Projektes „Riedbach Benzenzimmern“ - herangezogen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist bereits erfolgt, deren dauerhafter Erhalt ist gesichert.

Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung weist unter Einbeziehung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen ein neutrales Ergebnis aus, d.h. dass durch die vorgesehenen naturschutzrelevanten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes der bei Planrealisierung verursachte Eingriff in Natur, Boden und Umwelt vollständig ausgeglichen werden kann.

Bei der Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an der Schaffung von wohngenutzten Bauflächen zum Erhalt junger Bevölkerungsgruppen in Kirchheim und gegenüber dem damit verbundenen zwangsläufigen Eingriff in Natur und Boden wird unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit die Schaffung von Wohnbauflächen als vorrangig eingestuft. Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belanges ist dieser unvermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft an keinem anderen Ort in Kirchheim mit einem geringeren Umfang durchführbar.

Im Rahmen der Abwägung wird unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beinhaltenen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung festgestellt, dass der vorliegende Bebauungsplan den Belangen des Natur-, Umwelt- und Bodenschutzes in ausreichendem Maße Rechnung trägt.

H:\Auftrag\2023\23-059 BPlan Kleines Feldle Süd 3. Änderung und Erweiterung\Bericht\2023-11-06 Umweltbericht Kleines Feldle Süd 3. Änderung.docx