

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Talheim Ost"

Begründung zum Bebauungsplan Entwurf

Anerkannt: Vellberg,

Zoll, Bürgermeisterin

Gefertigt: Ellwangen, 12.08.2019

Projekt: VB1803 / 442305

Bearbeiter/in: IH

stadtlandingenieure GmbH

73479 Ellwangen Wolfgangstraße 8 Telefon 07961 9881-0 Telefax 07961 9881-55 office@stadtlandingenieure.de www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

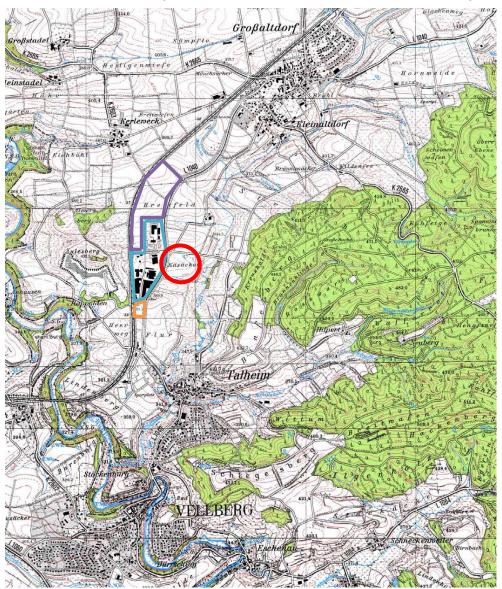
1.	Ar	ngaben zur Stadt Vellberg	. 3
2.		fordernis der Planaufstellung und Untersuchung des innerörtlichen twicklungspotentials	. 4
2.1	L.	Erfordernis der Planaufstellung	. 4
2.2	2.	Begründung des Bedarfes	. 4
2.3	3.	Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials	5
	2.3	3.1. Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale. 3.2. Baulücken und innerörtliche Flächenpotentiale	. 5
3.	Re	chtsverhältnisse, bestehende Planungen	. 7
3.1	L.	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)	. 7
3.2	2.	Regionalplan	. 7
3.3	3.	Flächennutzungsplan (FNP)	. 8
3.4	ŀ.	Landschaftsplan (LP)	. 9
3.5	5.	Bebauungspläne (BPL)	.9
3.6	õ.	Schutzgebiete	10
4.	Be	stand innerhalb und ausserhalb des Planungsgebietes	11
4.1	L.	Lage im Raum	11
4.2	2.	Geltungsbereich	11
4.3	3.	Nutzungen im Plangebiet	11
4.4	ŀ.	Nutzungen außerhalb des Plangebiets	12
4.5	5.	Geologie	12
4.6	5.	Altlasten	12
4.7	7.	Grund- und Oberflächenwasser	12
		7.1. Grundwasser7.2. Oberflächenwasser	12 12
4.8	3.	Erschließung	12
4.9).	Ver- und Entsorgung	13
4.1	LO.	Land- und Forstwirtschaft	13
5.	St	ädtebauliche Planung und Gestaltung	14
5.1	L.	Planerisches Leitbild und Zielsetzung	14
5.2	2.	Immissionsschutz	14
5.3	3.	Erschließung	15
5.4	l.	Ver- und Entsorgung	15
	5.4	4.1. Wasserversorgung	15
		4.4. Telekommunikation4.5. Entsorgung	
	٠.٠	T.J. LIIJVIEUIE	⊥ ∪

5.5.	Grün- und Freiraumkonzept	16	
6. Be	egründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	17	
6.1.	Art der baulichen Nutzung	17	
6.3	1.1. Gewerbegebiet	17	
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	18	
6.3.	Bauweise	18	
6.4.	Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage	18	
6.5.	Stellung baulicher Anlagen	19	
6.6.	Nebenanlagen	19	
6.7.	Flächen für Garagen und Stellplätze	19	
6.8.	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	19	
6.9.	Grünflächen	19	
6.9	9.1. Öffentliche Grünfläche -Zweckbestimmung Ökologische Ausgleichsfläc und Regenwasserrückhaltung		
6.10.	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
6.:	10.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Nat und Landschaft		
6.11.	Pflanzgebot	20	
6.12.	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	20	
6.13.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers	21	
6.14.	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	21	
7. Be	gründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes	21	
7.1.	Gestaltung von baulichen Anlagen	21	
	,,	21	
	1.2. Dachdeckung		
7.2.	Werbeanlagen		
7.2. 7.3.	Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie	22	
7.5.	Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen		
7.4.	Drainagen		
7.5.	Ordnungswidrigkeiten		
	nweise		
	9. Abwägung		
10.Flächenbilanz			

ANLAGEN

Anlage 1: Umweltbericht

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)



rot - derzeit geplantes "Gewerbegebiet Talheim Ost" orange – bestehendes "Gewerbegebiet Talheim" blau – bestehendes Gewerbegebiet "Bahnhof I" lila – bestehendes "Industrie- und Gewerbegebiet Talheim- Großaltdorf"

1. ANGABEN ZUR STADT VELLBERG

Die Stadt Vellberg ist Mitglied im Gemeindeverwaltungsverband Ilshofen-Vellberg im Landkreis Schwäbisch Hall.

Zur Stadt Vellberg gehören die Teilorte und Weiler Talheim, Hilpert, Kleinaltdorf, Großaltdorf, Eschenau, Merkelbach, Schneckenweiler, Stöckenburg, Hörgershof, Dürrsching und Lorenzenzimmern. Die Markungsfläche beträgt 3.188 ha.

Vellberg liegt im Bühlertal. Nördlich des Stadtgebietes, auf Höhe des Teilortes Talheim, mündet der Aalenbach in die Bühler.

Die Stadt Vellberg zählt derzeit mit den Ortsteilen insgesamt 4.398 Einwohner (stat. Landesamt, Stand 30.09.2017).

Vellberg ist gemäß Landesentwicklungsplan als Kleinzentrum dargestellt und liegt im 'Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum'.

Auf dem Gemarkungsgebiet befinden sich Gebiete mit Bergbauberechtigung und Vorrangflächen bzw. Vorbehaltsflächen für Gipsabbau, sowie bestehende Gipsbrüche.

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Bühlertal im Westen und dem Tal des Aalenbaches im Osten östlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Landesstraße 1040, die auf einem leichten Damm verläuft. Es liegt zwischen den Ortsteilen Talheim im Süden und Großaltdorf im Norden.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS

2.1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Vellberg verfügt über keine freien gewerblichen Bauflächen im Eigentum. Damit können weder im Zuge einer Eigenentwicklung vorhandenen Betrieben aus einer Innerortslage Flächen angeboten werden, noch können Betrieben, die Flächen in Vellberg suchen, Angebote unterbreitet werden.

Es gibt zwar rechtskräftige Bebauungspläne mit festgesetzten Gewerbenutzungen, die aber alle nicht im städtischen Eigentum sind und teilweise auch als Optionsflächen für vorhandene, prosperierende Betriebe reserviert sind.

Aus diesen Zwängen stellt die Stadt schon seit längerer Zeit Überlegungen an, wo und in welchem Umfang neue Gewerbeflächen geschaffen werden können. Hierzu hat sie den Fachbereich Kreisplanung beim Landratsamt Schwäbisch Hall beauftragt, mögliche Flächen für gewerbliche Entwicklungen zu untersuchen, damit der Gemeinderat eine Diskussions- und Entscheidungsgrundlage hat. Im zugehörigen Bericht "Gewerbeentwicklung Vellberg" wurden die vorhandenen gewerblichen Flächen kurz dargestellt, und mögliche, neue Gewerbeentwicklungsmöglichkeiten betrachtet. Maßgabe für eine neue Gewerbeentwicklung war für die Planer, dass kein neuer Siedlungsansatz auf der "grünen Wiese" erfolgt, sondern vorhandene Siedlungsstrukturen aufgegriffen und erweitert werden sollen. Diese Vorgabe hat die Anzahl möglicher Alternativstandorte deutlich eingeschränkt.

2.2. Begründung des Bedarfes

Die Stadt Vellberg ist ein sehr beliebter Wohnort im regionalplanerischen "Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum". Dies zeigt sich deutlich an der Entwicklung der Einwohnerzahl, die sich seit der Volkszählung von 1970 um über 40 Prozent erhöht hat. Demgegenüber konnte der Landkreis ein Einwohnerplus von 29 Prozent verzeichnen.

Andererseits belegen die Zahlen zur Arbeitsplatzsituation, dass Vellberg eine unterdurchschnittliche Beschäftigung aufweist und es hohe Auspendlerbeziehungen gibt. Daher muss die Stadt hinsichtlich ihrer Funktion und Struktur ein besonderes Augenmerk auch auf die gewerbliche Entwicklung legen.

Da die Stadt jedoch keinen regionalen Schwerpunkt für Industrie- und Dienstleistung zugewiesen bekommen hat, kann sie i. d. R. für den Planungszeitraum eines Flächennutzungsplanes von 10 Jahren lediglich Gewerbeflächen in einem Umfang von 3 bis 5 ha ausweisen. Vorhandene freie Gewerbeflächen müssen dabei angerechnet werden. Es stehen zwar noch freie gewerbliche Bauflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen zur Verfügung, jedoch sind alle Flächen in privater Hand, auf die die Stadt keinen Zugriff hat. Große Flächen sind darüber hinaus auch für einen stark wachsenden, ortsansässigen Speditionsbetrieb als Optionsflächen reserviert. Dies wird im Kapitel 2.3.2 näher beschrieben.

Im Hinblick auf die oben genannte Größenordnung der gewerblichen Entwicklung wird parallel die Aufhebung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Länderäcker" mit einer Flächengröße von ca. 4,8 ha durchgeführt. Nach der Aufhebung ist der ausgewiesene Bereich planungsrechtlich wieder als Außenbereich gem. §35 BauGB zu beurteilen.

Aktuell bestehen bei der Stadtverwaltung zwei konkrete Anfragen bzgl. Gewerbeansiedlungen. Dabei handelt es sich um einen Baggerbetrieb mit einem Flächenbedarf von ca. 5.000 m² und um einen Gerüstbaubetrieb mit einem Flächenbedarf von 2.500 m².

Zwei weitere konkrete Interessenten sind im Laufe des Jahres 2018 bereits abgesprungen bzw. haben sich für einen Standort außerhalb des Gemeindegebietes entschieden, da von der Stadtverwaltung in absehbarer Zeit keine gewerblichen Bauflächen in Aussicht gestellt werden konnten.

2.3. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials

2.3.1. Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale

Die nach dem BauGB und dem LEP vorrangige Nutzung von Innenentwicklungsflächen bzw. der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen wird in der Stadt Vellberg beachtet. Allerdings konnte in der Vergangenheit keine Nachverdichtung erreicht, bzw. konnten keine Baulücken geschlossen werden, da die Grundstücke privat sind und nicht zur Verfügung standen.

Die bestehenden freien Bauflächen in Gewerbegebieten wurden 2018 wieder aktuell bei den Eigentümern abgefragt. Große freie Flächen sind nur bei einem Betrieb im benachbarten Gewerbegebiet vorhanden. Dieser hat der Gemeinde ein Betriebsentwicklungskonzept vorgelegt, weshalb die Flächen gebunden sind und nicht veräußert werden können (siehe nachfolgendes Kapitel).

2.3.2. Baulücken und innerörtliche Flächenpotentiale

Baulücken:

Wie oben bereits erwähnt, gibt es im "Industriegebiet Talheim-Großaltdorf" noch große freie Flächen im Eigentum eines dort ansässigen großen Logistikbetriebes. Auf Nachfrage der Stadtverwaltung aufgrund des bestehenden Gewerbeflächenbedarfs hat die Firma ein Betriebsentwicklungskonzept vorgelegt. Darin sind die Entwicklungs- und Expansionsziele zahlenmäßig festgelegt und auch für die nächsten Jahre in verschiedene Bauabschnitte gegliedert. Für den ersten weiteren Entwicklungsschritt wurde im Jahr 2019 bereits eine weitere Halle gebaut und ein weiteres Baugesuch eingereicht.

Flächenpotentiale:

Im Gemeindegebiet im Ortsteil Großaltdorf besteht der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Länderäcker", der bisher noch nicht umgesetzt wurde. Die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans konnten bislang aus Eigentumsgründen nicht umgesetzt werden. Die Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Stadt und es bestand seitens der Eigentümer keine Bereitschaft, die Flächen für eine entsprechende bauliche Nutzung zur Verfügung zu stellen. Eine Planung gegen den erklärten Willen der Eigentümer sollte nicht durchgesetzt werden. Derzeit plant das Landratsamt Schwäbisch Hall, den Bahnübergang im Zuge der K 2668 zu schließen und die K 2668 mit einer bahnparallelen Trasse an die südlich planfrei kreuzende K 2665 anzuschließen (Umfahrung Großaltdorf). Damit ist die im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Länderäcker" vorgesehene verkehrliche Erschließung nicht mehr möglich und die städtebaulichen Ziele können nicht mehr weiter verfolgt werden.

Der Bebauungsplan soll daher ersatzlos aufgehoben werden. Nach der Aufhebung ist der ausgewiesene Bereich planungsrechtlich wieder als Außenbereich gemäß §35 BauGB zu beurteilen. In der geplanten 3. Fortschreibung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes 2002 des Gemeindeverwaltungsverbandes Ilshofen-Vellberg wird im Parallelverfahren die geplante "Gewerbliche Baufläche" wieder als "landwirtschaftliche Fläche" dargestellt.

2.3.3. Flächenpotentiale Außenreserven

Im Flächennutzungsplan sind keine geplanten gewerblichen Bauflächen dargestellt, die entwickelt werden könnten.

Für die Umsetzung neuer Gewerbebauflächen wurde von der Stadt beim Kreisplanungsamt Schwäbisch Hall ein Konzept zur Entwicklung von Gewerbeflächen in Auftrag gegeben, welches im Februar 2017 dem Gemeinderat vorgestellt wurde. Für die Alternativensuche wurden nur Flächen herangezogen, die sich in einem städtebaulichen Kontext befinden. Eine Neuausweisung auf der "grünen Wiese" ist für die Stadt keine Option. Unter dieser Maßgabe kommen lediglich drei Flächen in Betracht. Im Bereich wurde dargestellt, dass die Flächen "Länderäcker", "Nördlich Großaltdorf" und "Östlich Gewerbegebiet Talheim" für eine Gewerbeflächenentwicklung prinzipiell geeignet sind.

Aufbauend auf dem o.g. Konzept hat die Stadt im November 2017 das Büro stadtlandingenieure GmbH aus Ellwangen beauftragt, weitere Untersuchungen zur verkehrlichen Erschließung, zur Ver- und Entsorgung sowie hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der o.g. Flächen anzustellen. Die Ergebnisse wurden dem Gemeinderat am 26.04.2018 in nichtöffentlicher Sitzung vorgestellt.

Dabei wurde beschlossen, auf weitere Untersuchungen zur Fläche "Nördlich Großaltdorf" vorerst zu verzichten, da eine Entwicklung derzeit unrealistisch ist. Im Hinblick auf die Schaffung eines zukunftsorientierten Standortes wurde die Fläche "Länderäcker" ebenfalls zurückgestellt, da die verkehrliche Anbindung in diesem Bereich geändert werden soll. Für diese Fläche erfolgt nun aus verschiedenen Gründen eine vollständige Aufhebung (siehe auch Ziffer 2.3.2).

3. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Bei einer Entwicklung der geplanten Baufläche "Gewerbegebiet Talheim Ost" sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden Württemberg berührt:

Plansatz 3.1.9 LEP

"Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken."

Bei einer aktuellen Nachfrage bei allen privaten Besitzern von Baulücken hinsichtlich der Verkaufsbereitschaft konnte festgestellt werden, dass keine Baulücken zur Verfügung stehen und somit die Deckung des örtlichen Bedarfs durch eine Entwicklung innerörtlicher Flächen nicht möglich ist.

Maßgabe für die Suche nach möglichen Standorten für eine neue Gewerbeentwicklung war, dass kein neuer Siedlungsansatz auf der "grünen Wiese" erfolgt, sondern vorhandene Siedlungsstrukturen aufgegriffen und erweitert werden sollen. Diese Vorgabe hat die Anzahl möglicher Alternativstandorte deutlich eingeschränkt.

Plansatz 5.3.2 LEP

"Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren."

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich östlich des vorhandenen Industrie- und Gewerbegebietes "Talheim-Großaltdorf" nördlich von Talheim.

Nach der geologischen Karte liegt das Plangebiet im Bereich des Lettenkeuper (ku).

In der Wirtschaftsfunktionenkarte der digitalen Flurbilanz (Herausgeber: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg) liegt das Plangebiet im Bereich der Grenzflur. Es handelt sich also nicht um für die Landwirtschaft ganz hochwertige Flächen, so dass eine Entwicklung / Umwidmung möglich ist.

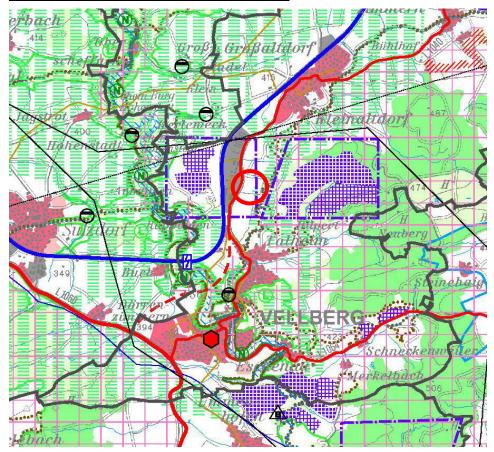
3.2. Regionalplan

Nach Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken (rechtsverbindlich seit 03.07.2006) befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit Bergbauberechtigung nach BBergG. Ansonsten wurden keine Festlegungen getroffen.

Begrenzt wird das Gebiet im Westen durch die Straße für den überörtlichen Verkehr (Landesstraße L 1040) und bestehende Gewerbeflächen.

Im Osten (Aalenbachtal) verläuft ein Regionaler Grünzug und ein Gebiet für Erholung (Vorbehaltsgebiet).

Auszug Regionalplan 2020 Raumnutzungskarte



Östlich, außerhalb des Plangebietes verläuft der Aalenbach und das FFH-Gebiet "Bühlertal Vellberg-Geislingen" (Nr. 6924341). In diesem Bereich sind in den Hochwassergefahrenkarten auch Überflutungsflächen (Überschwemmungsgebiet HQ_{100}) vorhanden. Diese Bereiche sind durch die Festlegungen des Regionalplanes von Bebauung freizuhalten.

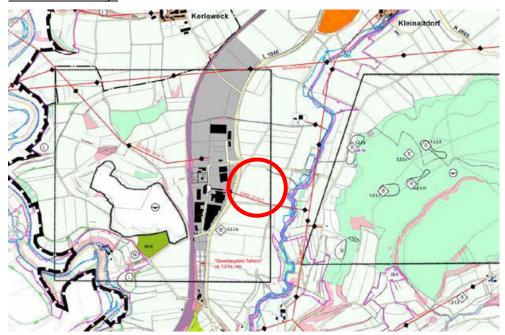
Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Talheim Ost" orientiert sich an der bestehenden Topografie. Das stark bewegte Gelände in Richtung Osten wird nicht in den Geltungsbereich einbezogen, so dass zu den wertvollen Strukturen im Talraum ein ausreichender Abstand eingehalten wird.

3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan 2002 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Ilshofen-Vellberg (rechtskräftig seit 16.05.2003) mit 2. Fortschreibung (rechtskräftig seit 23.12.2016) ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Norden befindet sich ein Aussiedlerhof mit einer Wohnbebauung. Östlich verläuft der Aalenbach, für den ein Überschwemmungsgebiet (HQ $_{100}$) ermittelt wurde und der außerdem als FFH-Gebiet ausgewiesen ist.

Im Süden des Untersuchungsbereichs verläuft eine 20 kV-Leitung. Die Bergbauberechtigung ist im Flächennutzungsplan ebenfalls nachrichtlich dargestellt.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan "Ilshofen-Vellberg 2002, 2. Fortschreibung"



Vom Gemeindeverwaltungsverbandes Ilshofen-Vellberg wird derzeit die 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Dabei soll die Aufhebung des Gewerbegebietes "Länderäcker" erfolgen (Darstellung als landwirtschaftliche Fläche) und das "Gewerbegebiet Talheim Ost" als neue geplante, gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Das derzeitige Bebauungsplangebiet umfasst dabei nur den südlichen Teilbereich (ca. 4,23 ha) der im Flächennutzungsplan geplanten Fläche.

3.4. Landschaftsplan (LP)

In den Bestandskarten des Landschaftsplanes sind keine Besonderheiten oder geplante Maßnahmen für das Plangebiet gekennzeichnet. Im Rahmen der Risikoanalyse für eine Siedlungserweiterung wurde dem Bereich ein mittleres Risikopotential zugeordnet. Dies bedeutet, dass eine hohe Bedeutung/Empfindlichkeit von Schutzgutfunktionen nur kleinflächig bzw. von Teilfunktionen betroffen ist. Wertvolle Strukturen sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erhalten werden.

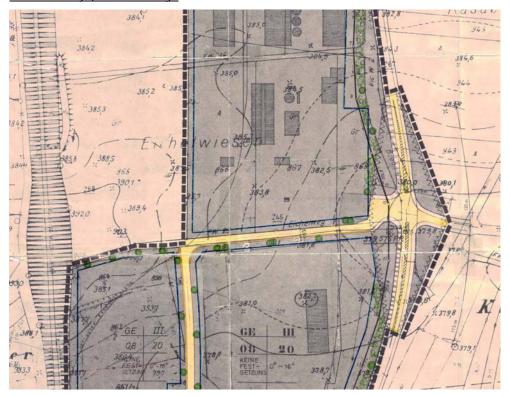
3.5. Bebauungspläne (BPL)

Westlich der L 1040 liegen das Industrie- und Gewerbegebiet "Talheim-Großaltdorf", das Gewerbegebiet "Bahnhof I" und das "Gewerbegebiet Talheim" (siehe auch Seite 3 - Übersichtslageplan).

Innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereiches ersetzt der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Talheim Ost" die 1. Änderung des Bebauungsplans Industrie- und Gewerbegebiet "Bahnhof I", rechtsverbindlich seit 30.04.1981.

Es handelt sich dabei um eine geringfügige Anpassung im Anschlussbereich des Weges zur L 1040 mit Radwegquerung.

<u>Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbegebiet Bahnhof I, 1. Änderung"</u>



3.6. Schutzgebiete

Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Feldhecken an Fahrwegen ö. des Gewerbegebiets Breitfeld" bei Talheim (Nr. 16825 127 0733). Größtenteils liegt das kartierte Biotop außerhalb des Geltungsbereiches. Ein Teilabschnitt wird aber in den Bebauungsplan für die erforderliche Zufahrt zum Regenrückhaltebecken einbezogen.

Für den Verlust dieser Gehölzstrukturen werden Ersatzpflanzungen in direkter Umgebung vorgesehen.

Das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Großseggenried entlang Graben oberhalb Aalenbach (Nr. 16825 127 0554) liegt östlich des Geltungsbereiches und wird von der Planung nicht tangiert.

Ausgewiesene Schutzgebiete, Naturdenkmale oder Geotope sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Östlich, außerhalb des Plangebietes verläuft der Aalenbach und das FFH-Gebiet "Bühlertal Vellberg-Geislingen" (Nr. 6924341). In diesem Bereich sind in den Hochwassergefahrenkarten auch Überflutungsflächen (Überschwemmungsgebiet HQ_{100}) vorhanden. Südlich außerhalb des Plangebietes wurde eine Flachland-Mähwiese kartiert.

Zu diesen Strukturen wird ein ausreichender Abstand eingehalten.

4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGEBIETES

4.1. Lage im Raum

Das Gebiet der Stadt Vellberg befindet sich zum großen Teil im Naturraum 'Hohenloher-Haller-Ebene', der zur Großlandschaft der 'Neckar- und Tauber-Gäuplatten' zählt. Hier befindet sich auch das Plangebiet. Nach Osten schließt der Naturraum 'Schwäbisch-Fränkische Waldberge' an, der zur Großlandschaft 'Schwäbisches Keuper-Lias-Land' gehört.

Das Plangebiet "Gewerbegebiet Talheim Ost" befindet sich an der Landesstraße 1040 zwischen den Ortschaften Talheim im Süden und Großaltdorf im Norden. Westlich des Plangebietes ist bereits ein großes Industrie- und Gewerbegebiet vorhanden.

4.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt rund 4,23 ha und umfasst die Flurstücke mit den Nummern 1872, 1873 (Weg) sowie teilweise die Flurstücke mit den Nummern 1850 (L 1040), 1851 (Weg), 1871 (Bodenhaldenweg), 1874, 1884 (Weg) und 1885, jeweils Gemarkung Vellberg.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Westen durch die Flurstücke 1850 (L 1040) und 1851 (Weg),

im Norden durch die Flurstücke 1850 (L 1040), 1852 (Weg), 1857, 1860 (Weg) und 1865,

im Osten durch die Flurstücke 1871 (Bodenhaldenweg), 1874, 1884 (Weg) und 1900 (Weg),

im Süden durch die Flurstücke 1884 (Weg) und 1885, jeweils Gemarkung Vellberg.

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan vom 12.08.2019 begrenzt. Für die Abgrenzung ist der Lageplan maßgebend.

Die Flächen befinden sich nur teilweise im Eigentum der Stadt Vellberg bzw. dem Land Baden-Württemberg (Straßen- und Wegeflächen).

Von den betroffenen privaten Eigentümern wurde vorab Zustimmung für eine Veräußerung der Flächen signalisiert.

4.3. Nutzungen im Plangebiet

Die Flächen werden bisher größtenteils landwirtschaftlich intensiv als Acker, teilweise als Wiesenfläche genutzt. Weiterhin sind das Gebiet erschließende Feldwege vorhanden; der Bodenhaldenweg dient auch als Werkszufahrt für eine Abraumhalde für Anhydrit. Des Weiteren wird ein Teilbereich der Großaltdorfer Straße (L 1040) für die Umgestaltung des Anschlussbereiches in den Geltungsbereich einbezogen.

Nördlich des Bodenhaldenweges verläuft ein Graben mit Ruderalflur. Ansonsten sind entlang der Wege schmale Wiesenstreifen vorhanden, teilweise auch Einzelbäume und Heckenstrukturen. Im Süden ist der betroffene Heckenabschnitt als Biotop nach § 30 BNatSchG kartiert.

Im Planungsgebiet verläuft eine 20-kV-Leitung.

Insgesamt handelt es sich um ein nach Südosten geneigtes Gelände, das durch einen Geländerücken geprägt wird. Die topografisch stark bewegten Flächen in Richtung Aalenbach werden nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Westlich des Plangebietes ist bereits ein großes Industrie- und Gewerbegebiet vorhanden. Im Norden, Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Nördlich des Plangebietes liegt der Sonnenhof, im Osten das Tal des Aalenbachs mit geschützten Strukturen.

4.5. Geologie

Nach der geologischen Karte liegt das Plangebiet im Bereich des Lettenkeuper (ku). Im weiteren Planungsverlauf soll eine Baugrunduntersuchung durchgeführt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung "Gipswerk Vellberg", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Gips und Anhydrit berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist die Schwenk Zement KG, Ulm. Derzeit findet innerhalb der Bergbauberechtigung ein Abbau von Gips und Anhydrit im Gipstagebau "Vellberg-Talheim (Äulesberg)" statt.

4.6. Altlasten

Im Plangebiet sind bisher keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

4.7. Grund- und Oberflächenwasser

4.7.1. Grundwasser

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind innerhalb und im direkten Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Weiter östlich, außerhalb des Plangebiets, am Aalenbach, sind Überschwemmungsflächen in der Hochwassergefahrenkarte dargestellt.

Die geplante Erweiterungsfläche liegt in der hydrogeologischen Einheit des Gipskeuper und Unterkeuper und wird als Grundwasserleiter im Übergang zum Grundwassergeringleiter eingestuft.

4.7.2. Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich des Bodenhaldenweges verläuft ein Entwässerungsgraben. Dieser wird in seinem Bestand erhalten.

4.8. Erschließung

Das Plangebiet ist direkt von der Großaltdorfer Straße über den bereits bestehenden Bodenhaldenweg erschlossen. Entsprechende Abbiegespuren sind auf der L 1040 aufgrund der Nutzung des Bodenhaldenwegs als Werkszufahrt für eine Ab-

raumhalde für Anhydrit bereits vorhanden. Dieser vorhandene Anschluss soll für die Gewerbeentwicklung entsprechend ausgebaut werden.

Die landwirtschaftlichen Flächen sind über bestehende Feldwege erschlossen. Parallel zur Landesstraße verläuft ein Weg, der auch für Rad- und Fußverkehr eine Bedeutung hat. Dieser muss im Querungsbereich der Zufahrt zum geplanten Gewerbegebiet leicht nach Westen verlegt werden, um eine verkehrssichere Querung der Einmündung zu gewährleisten.

4.9. Ver- und Entsorgung

In der Großaltdorfer Straße sind für das bestehende Gewerbegebiet bereits Verund Entsorgungsleitungen vorhanden.

Diese sind für den Anschluss zusätzlicher Gewerbeflächen im modifizierten Mischsystem weitestgehend ausreichend dimensioniert. Lediglich der Entlastungskanal vom bestehenden RÜB 5 zum Aalenbach (Vorflut) muss aufdimensioniert werden. Das RÜB 5 ist bereits im Bestand überlastet und besitzt kein ausreichendes Volumen zur Regenwasserbehandlung.

Innerhalb des geplanten Gewerbegebietes verläuft eine 20-kV-Leitung, die bei der Planung berücksichtigt werden muss.

Im nördlichen Teil des Plangebietes sind Kanäle (Querdolen) vorhanden, die der Straßenentwässerung dienen. Diese müssen ebenfalls neu angeschlossen werden.

4.10. Land- und Forstwirtschaft

Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

Nördlich des Plangebietes ist ein ehemaliger Aussiedlerhof vorhanden, dieser ist im Hinblick auf die geplante Gewerbeerweiterung zu berücksichtigen.

In der Wirtschaftsfunktionenkarte der digitalen Flurbilanz (Herausgeber: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg) liegt das Plangebiet im Bereich der Grenzflur. Es handelt sich also nicht um für die Landwirtschaft ganz hochwertige Flächen, sodass eine Entwicklung / Umwidmung möglich ist.

Bei der weiteren Planung externer Maßnahmen wird darauf geachtet, dass keine wertvollen landwirtschaftlichen Flächen für den Ausgleich herangezogen werden. Geplant ist die Extensivierung von zwei Wiesenflächen, die sich im Eigentum der Stadt Vellberg befinden, sodass im Hinblick auf einzelbetriebliche Belange keine erheblichen Beeinträchtigungen gesehen werden.

Im Hinblick auf die geplante Maßnahme für die Feldlerchen (Anlegen Buntbrache) kann nicht auf die Inanspruchnahme einer Ackerfläche verzichtet werden. Hier wird eine 5 m breite Buntbrache angelegt. Die restliche Ackerfläche kann wie bisher bewirtschaftet werden. Auch diese Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt.

Der Großteil des externen Ausgleichs erfolgt mit Hilfe des Alt- und Totholzkonzeptes auf den Flurstücken 1619 und 2500 auf der Gemarkung Vellberg sowie den Flurstücken 162, 164, 166, 2189 und 2190 auf der Gemarkung Großaltdorf. Dabei handelt es sich um Gemeindewald.

5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung

Beim Gewerbegebiet "Talheim-Großaltdorf" handelt es sich um einen wichtigen Standort für Industrie und mittelständisches Gewerbe. Um künftige Entfaltungsund Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe zu gewährleisten sowie die Ansiedlung neuer Betriebe zu ermöglichen, sieht sich die Stadt veranlasst, den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Talheim Ost" aufzustellen. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist eine Entwicklung in diesem Bereich sinnvoll. Bei der Erweiterung des Gewerbegebietes stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten von ansässigen Gewerbebetrieben und damit Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur und Bereitstellung von Erweiterungsmöglichkeiten
- keine zusätzliche Immissionsbelastung für die Ortslage

In Anlehnung an die umgebenden Bebauungspläne soll ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen und Baugrundstücke in unterschiedlichen Größenordnungen geschaffen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Anbindung an die L 1040 umgebaut, hauptsächlich auch, um eine sichere Querung für Fußgänger und Radfahrer auf dem begleiten Geh- und Radweg zu gewährleisten.

Abzweigend vom ebenfalls auszubauenden Bodenhaldenweg wird eine Stichstraße nach Süden geplant. So kann beidseitig der Straße eine flexible Aufteilung einzelner Gewerbegrundstücke erfolgen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an dem bestehenden "Gewerbegebiet Talheim", das weiter im Süden liegt, aber relativ aktuell im Jahr 2015 entwickelt wurde. Beim gegenüberliegenden Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbegebiet Talheim-Großaltdorf" handelt es sich teilweise um ein Industriegebiet, in welchem relativ große Gebäudehöhen zugelassen wurden. Für die bisher interessierten Betriebe erscheint dies nicht erforderlich.

Die geplante Erweiterung der Bauflächen orientiert sich mit der neuen Abgrenzung nach Osten an der Topografie. In das relativ stark bewegte Gelände in Richtung Talraum des Aalenbaches wird nicht eingegriffen.

Die Eingrünung nach Süden und Osten ist in Form von Gehölzpflanzungen vorgesehen. Im Westen ist entlang der Landesstraße eine bestehende Baumreihe vorhanden.

5.2. Immissionsschutz

Die Ortslage von Talheim ist relativ weit entfernt, so dass hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Der nördlich gelegene ehemalige Aussiedlerhof wird derzeit nicht mehr bewirtschaftet, weist aber eine Wohnnutzung auf. Auch hier ist noch ein relativ großer Abstand vorhanden.

Von dem ehemaligen Aussiedlerhof sind keine Geruchs- oder Lärmemissionen zu erwarten.

Das Bebauungsplangebiet selbst ist Belastungen aus Verkehrslärm (L 1040) ausgesetzt. Im Rahmen der Planung wurde vom Büro stadtlandingenieure GmbH eine überschlägige Berechnung durchgeführt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 mit 65/55 dB (Tag/Nacht) sind für das geplante Gewerbegebiet eingehalten.

In unmittelbarer Umgebung des Erweiterungsbereiches befinden sich Gewerbegebiete, in denen durch die Ausweisung der zusätzlichen Bauflächen keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

5.3. Erschließung

Eine Verkehrsanbindung an die L 1040 kann unkompliziert über die bereits bestehende Kreuzung mit vorhandenen Abbiegespuren erfolgen. Damit ein sicheres Queren im Fuß- und Radverkehr sichergestellt werden kann, wird ein ausreichend breiter Fahrbahnteiler mit Aufstellfläche erforderlich. Der bestehende, parallel zur Landesstraße verlaufende Weg muss daher südlich und nördlich des Kreuzungsbereiches angepasst werden.

Der einzuhaltende Mindestabstand zur Landesstraße wurde nach Vorgaben der Straßenbaubehörden mit 20 m (Anbauverbot) berücksichtigt.

Im weiteren Verlauf ist eine Stichstraße nach Süden mit einer Breite von 6,50 m vorgesehen, die in eine Wendeanlage mündet (Durchmesser = 25 m). Da keine neue durchgängige Verkehrsverbindung zu den umgebenden Wirtschafts- bzw. Erholungswegen entsteht, wird ein separater Gehweg nicht für notwendig erachtet.

Die Erschließung der verbleibenden, landwirtschaftlichen Fläche ist weiterhin über den Bodenhaldenweg und weitere Feldwege gewährleistet.

5.4. Ver- und Entsorgung

5.4.1. Wasserversorgung

Die Versorgung kann durch eine einfache Netzerweiterung aus dem bestehenden Gewerbegebiet erfolgen.

Im Hinblick auf die Löschwasserversorgung ist am nordwestlichen Rand ein Löschwasserbehälter vorgesehen, der auch die Versorgung für das bereits bestehende Industrie- und Gewerbegebiet gewährleisten wird.

5.4.2. Stromversorgung

Die Versorgung kann durch eine einfache Netzerweiterung aus dem bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet erfolgen.

Eine oberirdische 20-kV-Leitung verläuft im Süden des Planungsgebietes. Diese soll vom südöstlichen Rand des Geltungsbereiches im bestehenden südlichen Feldweg und entlang der Großaltdorfer Straße bis zum bestehenden Mast unterirdisch verlegt werden.

5.4.3. Gasversorgung

Die Versorgung kann durch eine einfache Netzerweiterung aus dem bestehenden Gewerbegebiet erfolgen.

5.4.4. Telekommunikation

Die Versorgung kann durch eine einfache Netzerweiterung aus dem bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet erfolgen. Die Verlängerung der vorhandenen Glasfaserleitung ist vorgesehen, damit für die Betriebe eine leistungsfähige und schnelle Internetverbindung gegeben ist.

5.4.5. Entsorgung

In Fortführung der Entwässerungsplanung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes ist eine Entwässerung im modifizierten Mischsystem vorgesehen.

Das im Plangebiet anfallende, gering verschmutzte Oberflächenwasser der Dachund Grünflächen wird getrennt vom gewerblichen Schmutzwasser und dem Oberflächenwasser der Straßen und Wege sowie der privaten Hofflächen abgeleitet.

Die Ableitung des gewerblichen Schmutzwassers und des Oberflächenwassers der Straßen und Wege sowie der privaten Hofflächen erfolgt durch einen neuen Mischwasserkanal. Das Plangebiet ist im genehmigten Entwässerungsnetz der Stadt Vellberg (AKP) nicht enthalten, kann aber durch die noch nicht erschlossenen Gewerbeflächen im Norden des bestehenden Gewerbegebietes ausgeglichen werden.

Im Süden des geplanten Gewerbegebietes ist bereits ein bestehendes RÜB 5 für die bestehenden Gewerbeflächen vorhanden, an welches der Mischwasserkanal angeschlossen werden kann. Dieses Becken muss für die Erweiterungsflächen vergrößert werden. Das neu entstehende Regenüberlaufbecken wird als Fangbecken im Hauptschluss konzipiert. Eine Überdeckelung des Beckens ist nicht vorgesehen (Sicherung durch Gitterrost). Der bestehende Entlastungskanal zur Vorflut (Aalenbach) muss aufdimensioniert werden. Das RÜB erhält einen Beckenüberlauf zur Entlastung und einen Drosselschacht zur Steuerung der Abwassermenge zur Kläranlage.

Ebenfalls am südöstlichen Rand ist ein zentrales Regenrückhaltebecken (RRB) mit Auslaufbauwerk für die Pufferung des gering verschmutzten Oberflächenwassers geplant. Diesem wird über einen neu geplanten Regenwasserkanal das gering verschmutzte Oberflächenwasser der Dachflächen zugeführt. Die Ableitung vom Becken erfolgt über den aufzudimensionierenden Entlastungskanal zum Aalenbach.

Das Regenrückhaltebecken wird in Erdbauweise erstellt. Das Becken erhält einen Zufahrtsweg sowie einen Zugang zum Beckenablauf für Kontroll- und Wartungsarbeiten.

Die neuen Entsorgungsleitungen sind in der geplanten Erschließungsstraße vorgesehen. In der Verlängerung in Richtung Süden werden die geplanten Leitungen über ein Leitungsrecht gesichert.

5.5. Grün- und Freiraumkonzept

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches durch die Aufwertung im Bereich des ausgewiesenen Pflanzgebotes geplant. Dadurch kann auch eine Eingrünung des Gewerbegebietes nach Süden und Osten und damit eine Einbindung ins Landschaftsbild erfolgen. Zur weiteren Minimierung der Beeinträchtigungen aufgrund der geplanten Bebauung sind Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken zur Durchgrünung vorgesehen.

In Anlage 2 zum Umweltbericht wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. Der Ausgleich kann nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Die geplanten, externen Ausgleichsmaßnahmen liegen in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes. Dabei handelt es sich um Wiesenextensivierungen auf den Flurstücken 1890 und 1901 und um das Anlegen einer Buntbrache auf Ackerfläche, mit welcher der Verlust eines Lerchenrevieres kompensiert werden kann. Die Flächen befinden sich alle im Eigentum der Stadt Vellberg.

Der Großteil des externen Ausgleichs erfolgt mit Hilfe des Alt- und Totholzkonzeptes auf den Flurstücken 1619 und 2500 auf der Gemarkung Vellberg sowie den Flurstücken 162, 164, 166, 2189 und 2190 auf der Gemarkung Großaltdorf. Dabei handelt es sich um Gemeindewald. Eine detaillierte Darstellung der Maßnahmen erfolgt im Anhang 4 zum Umweltbericht.

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung war es erforderlich, eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchzuführen. Abschließend wurde festgestellt, dass zur sicheren und abschließenden Bewertung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die Vögel (v.a. Feldlerchen, Neuntöter) eine Erfassung der Brutreviere nach den Methodenstandards von SÜDBECK (2005) im Frühjahr 2019 erforderlich wird.

Im Frühjahr 2019 sind 4 Begehungen im Plangebiet und Umgebung erfolgt und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Anhang 3 zum Umweltbericht detailliert dargestellt.

Zusammenfassend werden durch das geplante Vorhaben, unter Einhaltung der nachfolgend genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für keine der überprüften Artengruppen erfüllt.

Vermeidungsmaßnahme Vögel Rodungszeitpunkt

Zur Vermeidung einer erheblichen Störung von Vögeln während der Fortpflanzungs- und Brutzeit sowie einer unabsichtlichen Tötung von Nestlingen und der Zerstörung von Gelegen, sind die erforderlichen Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

CEF-Maßnahme Feldlerche

Zum Ausgleich eines verlorengehenden Brutreviers südlich des Geltungsbereichs ist im räumlichen Zusammenhang ein Buntbrachestreifen anzulegen.

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Gewerbegebiet

Das Plangebiet ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und den angrenzenden Bebauungsplänen als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Da die Gewerbeflächen schwerpunktmäßig dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben sollen, wurden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen. Dies gilt auch für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegen-

über in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Vergnügungsstätten wurden ganz ausgeschlossen.

Um eine Konkurrenzsituation mit den innerörtlichen Betrieben zu vermeiden, wurden Einzelhandelsbetriebe des täglichen Bedarfs im Gebiet nicht zugelassen.

Trotz Ausschluss dieser Anlagen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Um den Belangen von Boden, Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, wurde beim Maß der baulichen Nutzung mit 0,8 die höchste, zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gewählt. Sie gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut bzw. baulich genutzt werden darf. Da hierzu auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und Lagerflächen zählen, sind Überschreitungen des Wertes von 0,8 nicht zulässig.

Die städtebauliche Absicht ist, die geplanten Gewerbeflächen intensiv zu nutzen, statt innerhalb des Gewerbegebietes verschiedene kleine Freiräume zu schaffen, die geringen ökologischen und gestalterischen Wert haben. Dadurch kann der Flächenverbrauch möglichst gering gehalten werden.

6.3. Bauweise

Innerhalb der ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen ist für die Neubauten im Gewerbegebiet "abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise" festgesetzt. Gebäude mit mehr als 50 m Länge sind im Plangebiet im Rahmen der abweichenden Bauweise zugelassen, um entsprechend große Gewerbehallen zu ermöglichen.

6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sichert die Erhaltung des vorhandenen Ortsbildes. Die Gebäudehöhen im GE können bei Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten bis 10,0 m realisiert werden, da diese Gebäudehöhe aufgrund der Arbeitsabläufe und -einrichtungen zwingend erforderlich ist. Die Bezugspunkte sind im Textteil konkretisiert. Im bestehenden Gewerbegebiet westlich der Landesstraße wurden vergleichbare Gebäudehöhen realisiert.

Für die dargestellten Gewerbegrundstücke wurde keine absolute Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) in müNN definiert, sodass noch eine andere Teilung dieser Grundstücke je nach Flächenbedarf interessierter Betriebe möglich ist. Die EFH ist anhand der Höhen der angrenzenden Erschließungsstraße zu ermitteln (mittlerer Wert).

Um auch hinsichtlich der Zufahrt flexibel bleiben zu können, werden Abweichungen von max. 1,0 m zugelassen.

Bei Einhaltung der ermittelten EFH kann das Erdgeschoss im Freispiegel entwässert werden, nicht aber in jedem Fall ein Kellergeschoss. Bei einer Unterschreitung der ermittelten EFH, d.h. bei einer Ausschöpfung des Spielraumes von minus 1,0 m, kann eine Entwässerung des Erdgeschosses im Freispiegel unter Umständen nicht gewährleistet werden. Entsprechende Einzelfallprüfungen sind vorzu-

nehmen.

6.5. Stellung baulicher Anlagen

Die Festlegung der Stellung der Gebäude erfolgt, um die gewünschte städtebauliche Ordnung der Gesamtbebauung und den Gebietsrand bildenden Charakter zu sichern. Die Gebäudestellung orientiert sich an der geplanten Erschließungsstraße sowie an den Bedürfnissen hinsichtlich der Sonnenenergienutzung.

6.6. Nebenanlagen

Nebenanlagen können frei auf dem Baugrundstück angeordnet werden. Lediglich die erforderlichen Sichtfelder an den Grundstücksausfahrten und im Bereich von Straßeneinmündungen sind bei der Erstellung von baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Die Abstandsvorschriften (20 m) entlang der L 1040 sind ebenfalls zu beachten.

6.7. Flächen für Garagen und Stellplätze

Innerhalb des GE-Gebietes sind Garagen und Carports nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch die Ausweisung des Baufensters kann somit ein Abstand von 20 m zur Landesstraße gewährleistet werden. Stellplätze können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden, nicht aber in den als Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen. Die Abstandsvorschriften entlang der L 1040 sind auch hier zu beachten. Die Parkplätze sind nur über die Grundstücks- bzw. Firmenzufahrt, nicht jedoch direkt von der Erschließungsstraße erreichbar, um hier Verkehrsbehinderungen zu vermeiden.

6.8. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Durch die Ausweisung der Flächen kann der konkrete Standort für die geplanten Anlagen vorgegeben und gesichert werden.

6.9. Grünflächen

6.9.1. Öffentliche Grünfläche -Zweckbestimmung Ökologische Ausgleichsfläche und Regenwasserrückhaltung-

Im Übergang des geplanten Gewerbegebietes nach Süden zur freien Landschaft ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Hier soll ein Regenrückhaltebecken in Form eines Erdbeckens zur Pufferung des gering verschmutzten Oberflächenwassers angelegt werden. In untergeordnetem Rahmen müssen auch bauliche Anlagen wie Auslaufbauwerk sowie Befestigungen am Zulauf, Notüberlauf oder Wege für die Bewirtschaftung zugelassen werden. Auch Leitungen und Einfriedungen sind für die Anlage erforderlich.

Um einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich zu leisten, werden die Ansaat mit einer entsprechenden Saatgutmischung sowie eine extensive Bewirtschaftung vorgegeben.

6.10. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.10.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.10.1.1 Befestigte Flächen

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind für PKW-Stellplätze wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

6.10.1.2 Regenwasserbehandlung

Um eine Verschärfung der Hochwassersituation durch neu versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser der Dachflächen in den geplanten Regenwasserkanal einzuleiten. Die Pufferung erfolgt im RRB in der öffentlichen Grünfläche.

6.11. Pflanzgebot

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote dienen der Durchgrünung des Baugebietes sowie zur Einbindung ins Landschaftsbild.

Die zu verwendenden Gehölzarten sind in den textlichen Festsetzungen beim Pflanzgebot und unter den Hinweisen aufgelistet.

6.11.1 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken

Zur Durchgrünung des geplanten Baugebietes ist je 800 m² Gewerbefläche ein standortgerechter Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes wird eine Eingrünung nach Süden und Osten erreicht. Auf den nicht bepflanzten Flächen ist eine Magerwiese zu entwickeln und dauerhaft extensiv zu pflegen, d.h. nicht zu düngen und 1-2 Mal pro Jahr zu mähen (inkl. Abtransport des Mähgutes), um einerseits Gehölzaufwuchs zu verhindern und andererseits eine Ausmagerung des Bodens zu erreichen.

Um die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen, sind nur standortgerechte und heimische Sträucher und Bäume zu verwenden, wobei der Baumanteil 10 % der Gehölzfläche nicht überschreiten soll.

Im Bereich des Leitungsrechtes dürfen keine tiefwurzelnden Gehölze verwendet werden bzw. sind entsprechende Abstände zur Leitung / zum Kanal einzuhalten.

6.12. Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Aus Verkehrssicherheitsgründen ist es erforderlich, entsprechende Sichtfelder im Anschlussbereich an die Landesstraße freizuhalten. Deshalb ist ein Sichtfeld von 110/3/110 m für die Anfahrsicht berücksichtigt. Auch für die Annäherungssicht ist ein Sichtfeld mit 110/15/110 im Plan eingetragen.

6.13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers

Zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen müssen die entstehenden Böschungen sowie unterirdische Stützbauwerke im festgesetzten Rahmen auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

6.14. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Süden des Plangebietes ist in Verlängerung der geplanten Erschließungsstraße nach Süden zum bestehenden Feldweg und abzweigend nach Osten zum geplanten Regenrückhaltebecken ein Leitungsrecht (LR) für unterirdische Leitungen festgesetzt. Bei den Leitungen handelt es sich um die neu zu verlegenden Misch- und Regenwasserkanäle. Die Flächen werden zugunsten der Leitungsträger belastet.

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Leitungen beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Als weiterer Schutz der geplanten Leitungen ist in der Festsetzung zu den Pflanzgeboten eine zusätzliche Abstandvorgabe für großkronige Bäume enthalten.

Für die bestehende 20-kV-Leitung ist kein Leitungsrecht vorgesehen, da die Verlegung innerhalb öffentlicher Flächen geplant ist.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAU-UNGSPLANES

7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen

7.1.1. Dachform, Dachneigung

Um den unterschiedlichen Ansprüchen der heutigen Gewerbetreibenden Rechnung zu tragen, wird auf die Vorgabe einer Dachform verzichtet. Durch die Festlegung der max. Gebäudehöhe ist eine Obergrenze vorgegeben, die sich an der Bebauung in den umgebenden Gewerbegebieten orientiert. Mit der vorgegebenen, maximalen Dachneigung soll eine zu unterschiedliche Dachlandschaft vermieden und das städtebauliche Erscheinungsbild geregelt werden. Ein relativ einheitliches Bild mit flachen Dachneigungen zeigt sich auch auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße im bestehenden Gewerbegebiet.

7.1.2. Dachdeckung

Um das Landschaftsbild nicht negativ zu beeinträchtigen, sind glänzende oder reflektierende Ausführungen nicht zugelassen. Auf dieser Weise werden z. B. reflektierende Blechdeckungen vermieden. Nur Ausnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie werden zugelassen, um eine zeitgemäße Energienutzung zu fördern.

Somit können auch glatte und spiegelnde Oberflächen der Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen als Dachdeckung realisiert werden.

7.1.3. Äußere Gestaltung

Für die Fassadengestaltung werden kaum Einschränkungen vorgenommen.

Um eine harmonische Einfügung der Gebäude in das Landschaftsbild zu erzielen, dürfen keine reflektierenden Metallverkleidungen und grell leuchtende bzw. reflektierende Farben an den Gebäuden verwendet werden. Dies gilt auch für grell gestaltete Neonwerbeanlagen.

7.2. Werbeanlagen

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen wird das Anbringen von Werbeanlagen außerhalb der Bauflächen auf eine Sammeltafel begrenzt. Ebenso wird das Anbringen von Werbetafeln auf dem Dach nicht zugelassen.

Im Bereich von Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Werbeanlagen freizuhalten sind. Zusätzlich wurden Vorgaben im Hinblick auf die Verkehrssicherheit entlang der Landesstraße berücksichtigt.

7.3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Für Gewerbebetriebe sind weitestgehend niveaugleiche Gewerbeflächen erforderlich, die auf Grund der bestehenden topographischen Verhältnisse, Aufschüttungen und Abgrabungen mit sich bringen können.

Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind daher Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis zur im Baugesuch verwendeten / ausgeführten EFH zugelassen.

Zur Einbindung ins Landschaftsbild und um harmonische Übergänge zu den Nachbargrundstücken zu schaffen, werden allerdings Einschränkungen vorgenommen. Der Ausgleich zwischen den Grundstücken darf nur durch Böschungen und abgetreppte Stützmauern bis jeweils 1,0 m Höhe erfolgen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird für Einfriedungen eine Höhen- und Abstandsbeschränkung im Bereich von Straßen vorgegeben. Notwendige Sicherheitsvorkehrungen sind auch mit Drahtzäunen/Drahtgittern bis 2,0 m unproblematisch möglich. Die erforderlichen Sichtfelder an den Grundstücksausfahrten und den Straßeneinmündungen sind bei der Erstellung von Einfriedungen zu berücksichtigen. Die Höhenbeschränkung gilt allgemein, auch zu benachbarten Baugrundstücken bzw. zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

7.4. Drainagen

Um Fremdwasser im Kanalsystem zu vermeiden, dürfen Drainagen nicht an das Kanalisationssystem angeschlossen werden. Um eine Beeinträchtigungen für angrenzende Grundstücke zu vermeiden sind angeschnittene Drainagen neu zu fassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen.

7.5. Ordnungswidrigkeiten

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von §74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des §75 LBO.

8. HINWEISE

In Kapitel "C" der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

- die Meldepflicht bei Auffinden von unbekannten Funden,
- die Behandlung des Oberbodens,
- die Erstellung einer Baugrunduntersuchung für Bauwillige sowie Meldepflicht bei Auffinden von Verunreinigung des Bodens mit umweltgefährdeten Stoffen,
- die Entwässerung der Kellergeschosse ist voraussichtlich nur durch eine Hebeanlage möglich, eine Prüfung ist auch bei einer Unterschreitung der ermittelten EFH für die Entwässerung des Erdgeschosses erforderlich,
- die Planung der Freiflächen mit Geländegestaltung und Bepflanzung.

ABWÄGUNG

Voraussetzung für die Ausweisung der Fläche "Gewerbegebiet Talheim Ost" ist eine Abwägung zwischen den öffentlichen Belangen der Stadt Vellberg wie z.B. einer bedarfsgerechten Gewerbeentwicklung und den landschaftsschützenden bzw. landwirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Da im Flächennutzungsplan keine gewerblichen Entwicklungsflächen dargestellt sind, mussten verschiedene neue Erweiterungsmöglichkeiten untersucht werden. Deshalb hat die Stadt Vellberg den Fachbereich Kreisplanung beim Landratsamt Schwäbisch Hall mit entsprechenden Untersuchungen beauftragt, um dem Gemeinderat eine Diskussions- und Entscheidungsgrundlage vorlegen zu können. Im zugehörigen Bericht "Gewerbeentwicklung Vellberg" wurden die vorhandenen gewerblichen Flächen kurz dargestellt und mögliche neue Gewerbeentwicklungsmöglichkeiten betrachtet. Maßgabe für eine neue Gewerbeentwicklung war für die Planer, dass kein neuer Siedlungsansatz auf der "grünen Wiese" erfolgt, sondern vorhandene Siedlungsstrukturen aufgegriffen und erweitert werden sollen. Diese Vorgabe hat die Anzahl möglicher Alternativstandorte deutlich eingeschränkt

Der Gemeinderat der Stadt Vellberg hat nach Abwägung der unterschiedlichen Vor- und Nachteile der einzelnen Gebiete entschieden, dass die Fläche östlich des bestehenden Gewerbegebiets "Talheim" weiter verfolgt und ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Der Aufstellungsbeschluss für das "Gewerbegebiet Talheim Ost" wurde am 20.09.2018 vom Gemeinderat gefasst.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf wurden bei der Ausarbei-

tung der Entwurfsunterlagen im textlichen und zeichnerischen Teil Ergänzungen vorgenommen. Das Anbauverbot entlang der Landessstraße wurde von 15 m auf 20 m vergrößert. Der Geltungsbereich wurde für die aktuelle Planung des Regenüberlaufbeckens vergrößert. Zusätzlich wurden externe Maßnahmen zum Ausgleich der durch die Gewerbeerweiterung entstehenden Eingriffe aufgenommen. Ansonsten wurden noch Hinweise ergänzt, die lediglich eine klarstellende Wirkung haben.

10. FLÄCHENBILANZ

Gewerbegebiet (GE)	ca.	34.137 m ²
Verkehrsfläche	ca.	2.575m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	ca.	670 m²
Fläche für Ver- und Entsorgung	ca.	1.945 m²
Öffentliche Grünfläche	ca.	2.460 m ²
Verkehrsgrün	ca.	505 m ²
Gesamtes Plangebiet	ca.	42.292 m²



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Talheim Ost"

Entwurf

TEIL 1 - LAGEPLAN M 1:1.000 + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Anerkannt:	Vellberg,	
	Zoll, Bürgermeisterin	_

Gefertigt: Ellwangen, 12.08.2019

Projekt: VB1803 / 442305

Bearbeiter/in: IH

stadtlandingenieure

stadtlandingenieure GmbH

73479 Ellwangen Wolfgangstraße 8 Telefon 07961 9881-0 Telefax 07961 9881-55 office@stadtlandingenieure.de www.stadtlandingenieure.de

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Gesetzliche Grundlagen

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

<u>Baunutzungsverordnung</u> (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057) geändert worden ist.

<u>Planzeichenverordnung 1990</u> (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057) geändert worden ist.

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO

1.1 Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Zulässig sind alle Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2, Nr. 1 bis 4 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser,
 Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmen i. S. v. § 8 Abs. 3, Nr. 1 und 2 BauN-VO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zulässig:

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

Ausnahmen i. S. v. § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (Vergnügungsstätten).

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen (§1 Abs.5 BauNVO). Ausgenommen ist kleinflächiger Einzelhandel im Zusammenhang mit dem im Plangebiet produzierenden Gewerbe (Eigenverkauf).

 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-21a BauNVO Für das Maß der baulichen Nutzung gilt die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Einschrieben im Plan.

3.	BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO	a - abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung
4.	HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HÖHENLAGE § 9 Abs. 3 BauGB § 18 BauNVO	Die maximale Höhe baulicher Anlagen (GH) darf 10,0 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt: Höhenlage der tatsächlich im Baugesuch/Baugenehmigung festgelegten Erdgeschoss- Fertigfußbodenhöhe (EFH), oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des oberen Dachabschlusses. Für untergeordnete technische Bauteile (wie beispielsweise Kamine, Silos usw.) können aus-
		nahmsweise auch größere Höhen zugelassen werden. Die Höhenlage der bestehenden und geplanten Verkehrsflächen ist verbindlich festgesetzt und bei der Ausführung der Bauvorhaben zu beachten. Die Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe der einzelnen Gebäude darf bezogen auf die mittlere Höhe der erschließenden Straße, diese nicht mehr als 1,0 m über- oder unterschreiten.
5.	STELLUNG BAULICHER ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Die im Lageplan durch Pfeillinien festgelegte Richtung der Längsseite der Hauptgebäude bei Satteldächern, Walmdächern, Zeltdächern und Flachdächern sowie bei Pultdächern die Verlaufsrichtung des oberen Dachabschlusses der Hauptgebäude ist einzuhalten. Abweichungen von ± 10° sind zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen ist eine abweichende Firstrichtung zulässig.
6.	NEBENANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 (5) BauNVO	Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Bereich der Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Nebenanlagen freizuhalten. Im Abstand von 20 m entlang der Landesstraße sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen, auch soweit nicht genehmigungspflichtig, nicht zugelassen. Dies gilt auch für Werbeanlagen.

7.	FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 23 (5) BauNVO	Garagen und Carports für KFZ und Fahrräder sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anlage von Stellplätzen ist auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig, nicht jedoch in den als Pflanzgebot zur Gebietseingrünung festgesetzten Bereichen und in einem Abstand von 20 m entlang der Landesstraße; die Zufahrt muss ausschließlich über das Betriebsgrundstück erfolgen. Im Bereich der Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder freizuhalten.
8.	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGS- ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)	Es ist eine Fläche für einen Feuerlöschbehälter sowie für eine Umspannstation ausgewiesen. Die Gemeinde ist gemäß § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter dem Schrammbord aufzustellen bzw. aufstellen zu lassen. Unterirdische Anlagen sind auch in der Abstandsfläche zur Straße zulässig.
9.	GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
9.1	Öffentliche Grünfläche -Zweckbestimmung Ökologische Aus- gleichsfläche und Regenwasserrückhaltung- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	Bauliche Anlagen und Befestigungen sind nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen sowie unterirdische Leitungen und Geländemodellierungen zur Pufferung und Abführung des Oberflächenwassers. Ebenfalls zulässig sind die dafür erforderlichen Anlagen wie Auslaufbauwerk und Befestigungen des Zulaufs und des Notüberlaufs sowie einer Pflegezufahrt. Die Fläche ist mit einer arten- und kräuterreichen Saatgutmischung für feuchte Standorte anzusäen und extensiv zu bewirtschaften, d.h. keine Düngung und 1-2 malige Mahd mit Abräumen des Mähguts.
10.	MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB	
10.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	

10.1.1Befestigte Flächen		PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
		Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in den geplanten Regenwasserkanal einzuleiten.
11	Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	
11.1	Pflanzgebot auf den Baugrundstücken	Pro 800 m² Gewerbefläche ist ein standortgerechter Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Geeignete Gehölzarten sind in den Hinweisen unter C 6 aufgelistet. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Gehölzpflanzungen freizuhalten. Bestehende Bäume, die erhalten werden, können angerechnet werden.
		Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind 50 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der Baumanteil darf maximal 10 % betragen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer artenreichen mageren Saatgutmischung zu begrünen und extensiv zu bewirtschaften, d.h. keine Düngung und 1-2 malige Mahd mit Abräumen des Mähguts.
		Von dem im Plan eingetragenen Leitungsrecht sind in einem Abstand von 2,5 m keine großkronigen Bäume zulässig.
12.	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	Aus Gründen der Verkehrssicherheit für warte- pflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die im Lageplan eingezeichneten Sicht- felder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahr- zeugen und sichtbehinderndem Bewuchs frei gehalten werden. Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder mög- lich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf be- vorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.
13.	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE	Für die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sowie die

ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke in einer Breite von bis zu 20 cm ab Hinterkante Bordstein und einer Tiefe von ca. 50 cm ab Oberkante Bordstein können Flächen auf den angrenzenden privaten Grundstücken herangezogen werden. Diese verbleiben im privaten Eigentum.

14. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das im Lageplan eingetragene Leitungsrecht (LR) umfasst einen 3,0 m bzw. 5,0 m breiten Streifen zur Verlegung eines Misch- und Regenwasserkanals.

Die Flächen werden zugunsten der Leitungsträger belastet.

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBI. S. 99)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057) geändert worden ist.

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

1.	GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	
1.1	Dachform, Dachneigung	Für Haupt- und Nebengebäude sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 25° zulässig.
1.2	Dachdeckung	Glänzende oder reflektierende Ausführungen sind nicht zulässig. Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
1.3	Äußere Gestaltung	Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen nicht mit reflektierenden Metallverkleidungen und grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben ausgeführt werden; dies gilt auch für grell gestaltete Neonwerbeanlagen.
2.	WERBEANLAGEN § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO	Außerhalb des eigenen Betriebsgrundstückes sind Werbeanlagen, Hinweis- und Firmenschilder nur auf einer Sammeltafel an der Einfahrt zum Gewerbegebiet zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Werbeanlagen freizuhalten.
3.	GESTALTUNG, BEPFLANZUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN SOWIE ZULÄSSIGKEIT, ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN § 74 Abs.1 Nr. 3 i.V.m. Abs.3 Nr. 1 LBO	Die Zäune dürfen nur aus Drahtgeflecht und Drahtgitter bestehen und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Entlang der Fahrbahnbegrenzung ist mit der Einfriedung ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten (incl. Straßenbordstein). Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erfor-

		derlichen Sichtfelder von Einfriedungen freizuhalten.
		Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Abgrabungen und Aufschüttungen auf den Baugrundstücken nur bis zur Oberkante Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) zulässig
		Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen darf nur durch Böschungen mit einem Böschungswinkel 1:1,5 oder abgetreppten Stützmauern (Verhältnis 1:1) erfolgen. Die einzelnen Mauerteile dürfen 1,0 m in der Höhe nicht überschreiten.
5.	DRAINAGEN § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO	Aufgrund der Fremdwasserbelastung der Kläranlage dürfen Drainageleitungen nicht an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.
6.	ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 Abs.3 Nr. 2 LBO	Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften (Abschnitt B) zuwiderhandelt.

C	HINWEISE	
1.	DENKMALSCHUTZ	Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Vellberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart -Referat Denkmalpflege- mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.
2.	BODENSCHUTZ	Der anfallende humose Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird, ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.
3.	BERGBAU	Das Plangebiet liegt innerhalb der unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung "Gipswerk Vellberg", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Gips und Anhydrit berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist die Schwenk Zement KG, Ulm. Derzeit findet innerhalb der Bergbauberechtigung ein Abbau von Gips und Anhydrit im Gipstagebau "Vellberg-Talheim (Äulesberg)" statt. Innerhalb des vom Bebauungsplan umfassten Gebietes liegen der Landesbergdirektion keine bergbaulichen Planungen vor.
4.	BAUGRUND	Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB befindet sich das Plangebiet überwiegend im Ausstrichbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Unterkeuper, frühere Bezeichnung Lettenkeuper). Im nordwestlichen Teil

des Plangebietes wird der oberflächennahe Baugrund von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Mittelkeuper, frühere Bezeichnung Gipskeuper) gebildet.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie im Bereich der Grabfeld-Formation ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

Eine Baugrunduntersuchung des BFI Zeiser (Ellwangen) vom 19.01.2019 liegt vor und kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Sollten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bei der weiteren Planung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt Schwäbisch Hall, Fachbereich Wasserwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu informieren. Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.

5. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE IM HINBLICK AUF DIE VER-UND ENTSORGUNG

Bei der Planung der Grundstücksentwässerung wurde davon ausgegangen, dass kein Keller gebaut wird. Falls ein Keller gebaut wird, besteht

i.d.R. die Erfordernis, dass eine Hebeanlage zur Entwässerung des Kellergeschosses auf Kosten des Bauherren installiert werden muss. Eine Prüfung für die Entwässerung des Erdgeschosses wird auch bei der Unterschreitung der ermittelten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe empfohlen.

Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen.

6. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entsprechend der Plandarstellung durchgeführt.

Bei den jeweiligen Bauvorhaben sind im Antrag zur Baugenehmigung die geplante Geländegestaltung und Pflanzgebote darzustellen.

Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstiger Bepflanzungen werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:

Straucharten:

Cornus sanguinea Blut-Hartriegel

Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Weißdorn
Ligustrum vulgare Liguster
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Rosa canina Hunds-Rose
Rosa rubiginosa Wein-Rose

Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Baumarten:

Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Quercus robur Stiel-Eiche
Quercus petraea Trauben-Eiche
Tilia cordata Winterlinde

Baumarten für den Straßenraum:

Acer platanoides Spitz-Ahorn Carpinus betulus ,Fastigianta' Säulen-Hainbuche

Platanus x hybrida Platane

Prunus padus 'Schloss Tiefurt' Traubenkirsche
Quercus robur Stiel-Eiche
Quecus robur ,Fastigiata' Säulen-Eiche
Tilia cordata ,Erecta' Winterlinde Erecta
Tilia cordata ,Greenspire' Winterlinde Green-

spire'

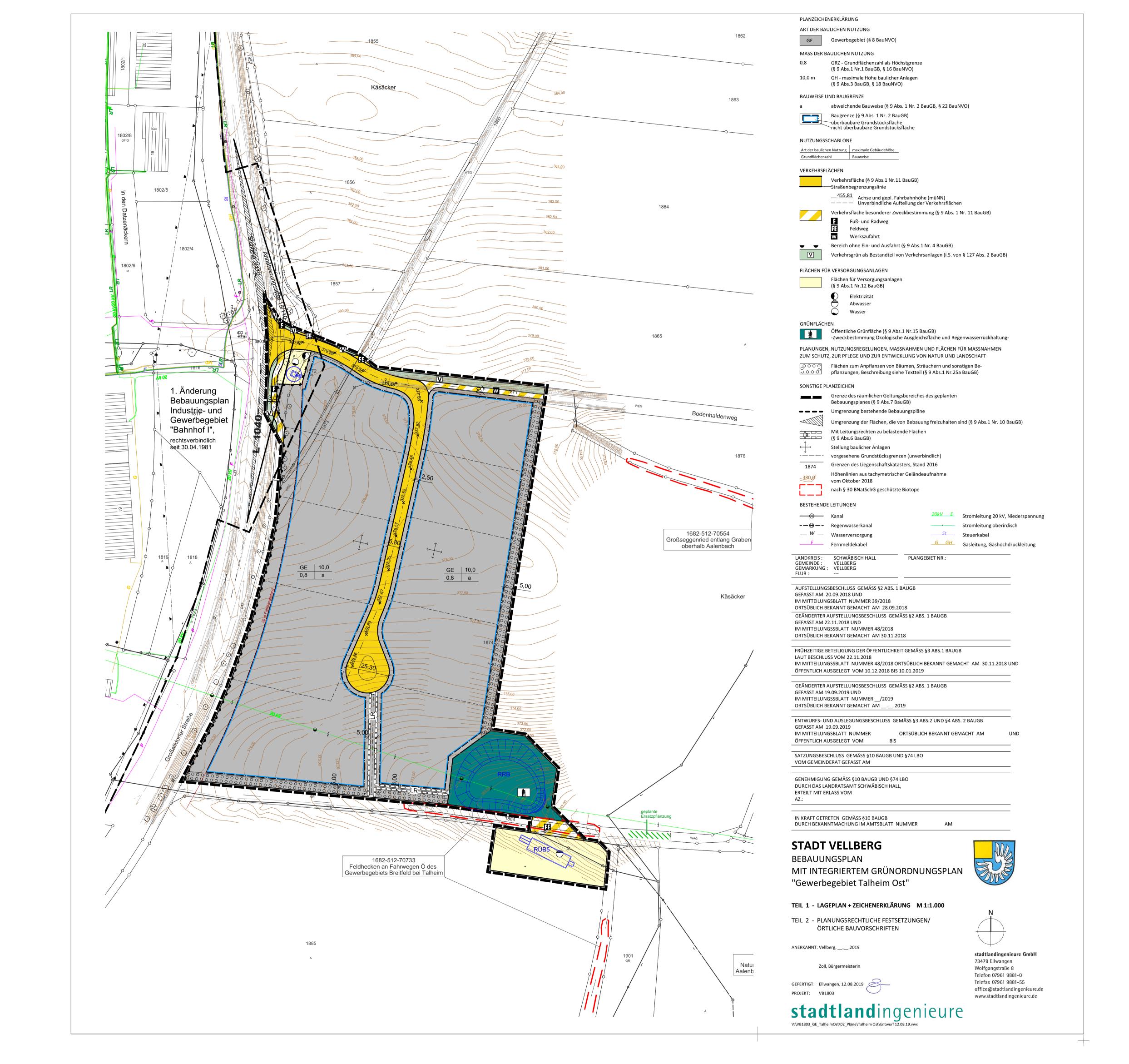
Tilia cordata 'Rancho' Winterlinde Rancho

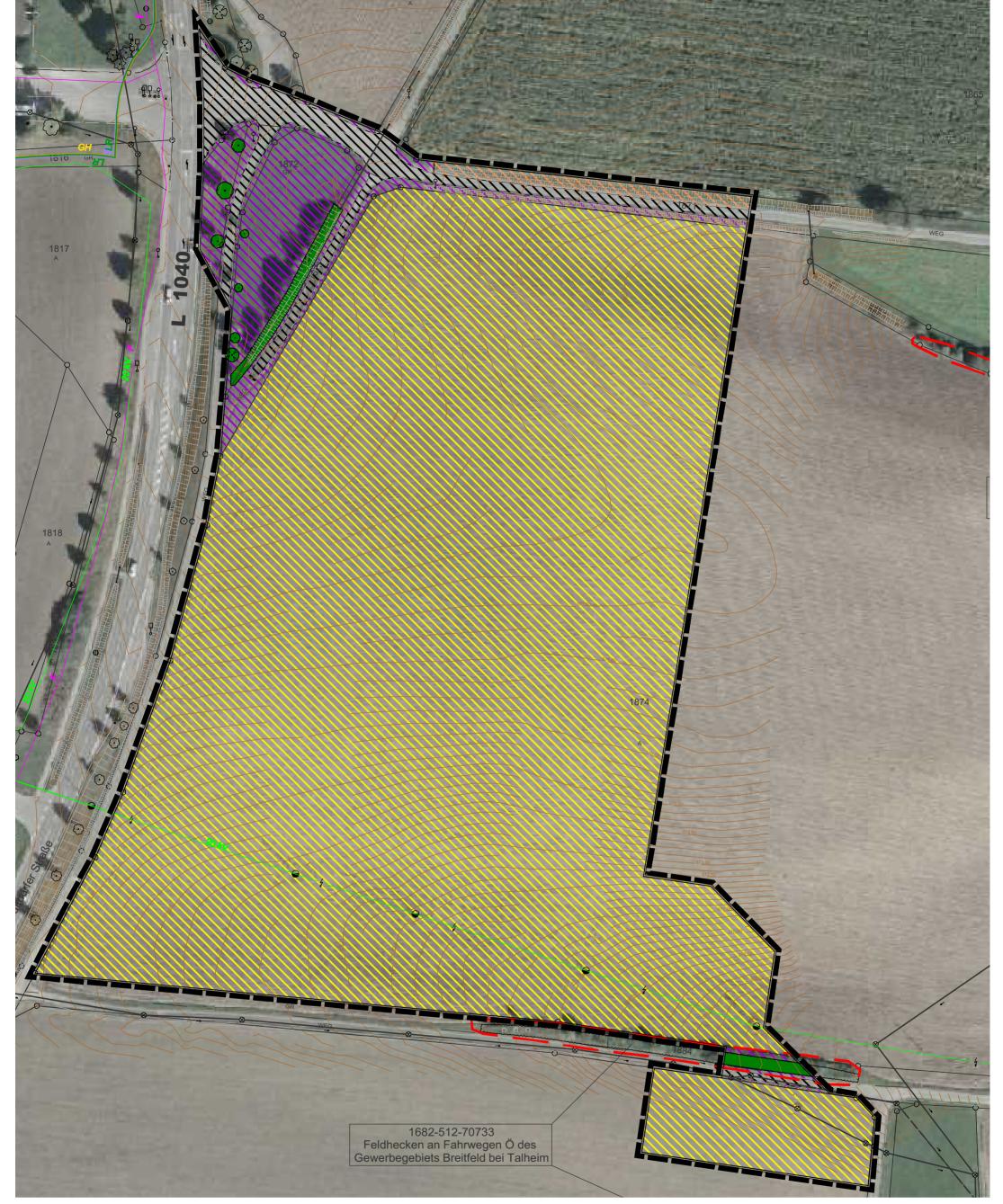
Stadt Vellberg BPL "Gewerbegebiet Talheim Ost" Textteil

7. AUFHEBUNG DER BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLÄNE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Talheim Ost" ersetzt innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereiches die 1. Änderung des Bebauungsplans Industrie- und Gewerbegebiet "Bahnhof I", rechtsverbindlich seit 30.04.1981.

Es handelt sich dabei um eine geringfügige Anpassung im Anschlussbereich des Weges zur L 1040 mit Radwegquerung.





LEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

BESTAND

Versiegelte/befestigte Flächen

Acker

Verkehrsgrün / Ruderalfläche, artenarm

Einzelbäume, Gehölzflächen

Ruderalfläche

nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope

STADT VELLBERG

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Talheim Ost"

Anhang 1 zum Umweltbericht Bestandsplan: M 1:1.000

Projekt: VB1803

Stand: 12.08.2019 Bearbeiter: IH stadtlandingenieure
v:\VB1803_GE_TalheimOst\02_Pläne\Talheim Ost\Entwurf 12.08.19.vwx



stadtlandingenieure GmbH 73479 Ellwangen Wolfgangstraße 8 Telefon 07961 9881-0 Telefax 07961 9881-55 office@stadtlandingenieure.de www.stadtlandingenieure.de



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Talheim Ost"

Anlage 1 zur Begründung

Umweltbericht zum Bebauungsplan - Entwurf

Gefertigt: Ellwangen, 12.08.2019

Projekt: VB1803 / 442305

Bearbeiter/in: IH

stadtlandingenieure GmbH 73479 Ellwangen Wolfgangstraße 8 Telefon 07961 9881-0 Telefax 07961 9881-55 office@stadtlandingenieure.de www.stadtlandingenieure.de



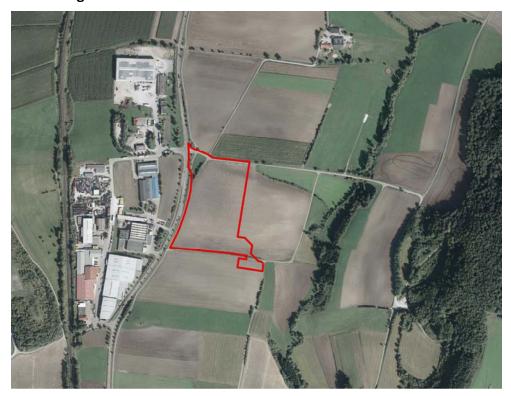
INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	4
1.1	. Angaben zum Standort	4
1.2	. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	4
1.3	. Überblick relevante Fachgesetze und Fachpläne	5
	1.3.1. Fachgesetze	5
	1.3.2. Fachpläne	5
1.4	. Betroffene Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	6
2.	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen	
	Umweltauswirkungen nach §1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB	
2.1	. Boden, Fläche	7
	2.1.1. Bestand	
	2.1.2. Entwicklungsprognose	
	2.1.3. Bewertung	
2.2	. Wasser	
	2.2.1. Bestand	
	2.2.2. Entwicklungsprognose 2.2.3. Bewertung	
2 -	-	
2.3		
	2.3.1. Bestand 2.3.2. Entwicklungsprognose	
	2.3.3. Bewertung	
2 4	. Tiere und Pflanzen	
۷	2.4.1. Bestand	
	2.4.2. Spezieller Artenschutz nach § 44 BNatschG	
	2.4.3. Entwicklungsprognose	
	2.4.4. Bewertung	15
2.5	. Landschafts- und Ortsbild	15
	2.5.1. Bestand	15
	2.5.2. Entwicklungsprognose	
	2.5.3. Bewertung	
2.6	. Erholung / Mensch und Gesundheit	17
	2.6.1. Bestand	
	2.6.2. Entwicklungsprognose	
	2.6.3. Bewertung	
2.7		
	2.7.1. Bestand	
	2.7.2. Entwicklungsprognose 2.7.3. Bewertung	
2.8		
	-	13
2.9	. Beschreibung der gebietsinternen Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen	20

2.10.	Zusammenfassung der Eingriffsbewertung	21
3. Ko	ompensation	21
4. Al	ternativenprüfung, Auswirkungen bei schweren Unfällen	22
4.1.	Alternativen	22
	1.1. Standortalternativen	
4.2.	Umweltrelevante Auswirkungen bei schweren Unfällen	24
5. Zu	ısätzliche Angaben	24
6. Al	lgemein verständliche Zusammenfassung	24
7. Qı	uellenverzeichnis	27
ANHA	ANG	
Anhai	ng 1 Bestandsplan M 1:1.000	
Anhai Anhai		

1. EINLEITUNG

1.1. Angaben zum Standort



Das Plangebiet "Gewerbegebiet Talheim Ost" befindet sich an der Landesstraße L 1040 zwischen den Ortschaften Vellberg-Talheim im Süden und Großaltdorf im Norden.

Die Flächen werden bisher größtenteils landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt, teilweise sind auch Ruderalflächen und Gehölzstrukturen vorhanden. Zum Teil müssen für Anpassungen bestehende Straßen- und Wegeflächen mit einbezogen werden. Insgesamt handelt es sich um ein nach Südosten geneigtes Gelände, das durch einen Geländerücken geprägt wird.

Westlich des Plangebietes ist bereits ein großes Industrie- und Gewerbegebiet vorhanden. Im Norden, Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Nördlich des Plangebietes liegt der Sonnenhof, im Osten das Tal des Aalenbachs mit geschützten Strukturen.

1.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Bei der Stadtverwaltung bestehen Anfragen für Gewerbeflächen, die aufgrund der Eigentumsverhältnisse (Vorhaltefläche für einen großen Betrieb im privaten Eigentum) in den bestehenden Bebauungsplangebieten nicht gedeckt werden können. Außer den konkreten Erweiterungsflächen sollen in angemessenem Umfang auch gewerbliche Bauflächen für interessierte Gewerbetreibende vorgesehen werden, die sich neu im "Gewerbegebiet Talheim Ost" ansiedeln möchten. Vom Gemeindeverwaltungsverbandes Ilshofen-Vellberg wird derzeit die 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. In den Unterlagen zum Vorentwurf werden die geplante Gewerbeerweiterung "Talheim Ost" sowie zusätzliche Erweiterungsflächen in diesem Bereich als geplante Gewerbebauflächen berücksichtigt.

Geplante Nutzung:		
Gewerbegebiet (GE)	ca.	34.137 m ²
Verkehrsfläche	ca.	2.575m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	ca.	670 m²
Fläche für Ver- und Entsorgung	ca.	1.945 m²
Öffentliche Grünfläche	ca.	2.460 m ²
Verkehrsgrün	ca.	505 m ²
Gesamtes Plangebiet	ca.	42.292 m ²

In Anlehnung an die umgebenden Bebauungspläne soll ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen und Baugrundstücke in unterschiedlichen Größenordnungen ermöglicht werden.

Die Ver- und Entsorgung ist durch eine Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz möglich, die Erschließung über den Bodenhaldenweg direkt von der L 1040.

Die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an dem bestehenden "Gewerbegebiet Talheim", das weiter im Süden liegt aber relativ aktuell im Jahr 2015 entwickelt wurde. Beim gegenüberliegenden Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbegebiet Talheim-Großaltdorf" handelt es sich teilweise um ein Industriegebiet, in welchem relativ große Gebäudehöhen zugelassen wurden. Für die bisher interessierten Betriebe erscheint dies nicht erforderlich. Die geplante Erweiterung der Bauflächen orientiert sich mit der neuen Abgren-

Die geplante Erweiterung der Bauflächen orientiert sich mit der neuen Abgrenzung nach Osten an der Topografie. In das relativ stark bewegte Gelände in Richtung Talraum des Aalenbaches wird nicht eingegriffen.

Die Eingrünung nach Süden und Osten ist in Form von Gehölzpflanzungen vorgesehen. Im Westen ist entlang der Landesstraße eine bestehende Baumreihe vorhanden.

1.3. Überblick relevante Fachgesetze und Fachpläne

1.3.1. Fachgesetze

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden im konkreten Fall vor allem wegen der Ortsrandlage die Vorgaben der übergeordneten Fachplanungen berücksichtigt.

1.3.2. Fachpläne

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Die betroffenen Plansätze bei der Ausweisung eines Bebauungsplangebietes wurden in der Begründung beschrieben.

Regionalplan (RP)

Die Beschreibung sowie eine Übersichtskarte sind in der Begründung enthalten.

Flächennutzungsplan (FNP)

Die Beschreibung sowie eine Übersichtskarte sind in der Begründung enthalten.

Landschaftsplan (LP)

Die Beschreibung sowie eine Übersichtskarte sind in der Begründung enthalten.

Bebauungsplan (BPL)

Die Beschreibung sowie Planauszüge sind in der Begründung enthalten.

Nach Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken (rechtsverbindlich seit 03.07.2006) befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit Bergbauberechtigung nach BBergG. Ansonsten wurden keine Festlegungen getroffen. Begrenzt wird das Gebiet im Westen durch die Straße für den überörtlichen Verkehr (Landesstraße L 1040) und bestehende Gewerbeflächen.

Im Osten (Aalenbachtal) verläuft ein Regionaler Grünzug an und ein Gebiet für Erholung (Vorbehaltsgebiet).

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht direkt vor, das Plangebiet liegt aber innerhalb eines Bereiches mit Bergbauberechtigung nach BBergG. Eine Ausweitung nach Osten würde jedoch einen Konflikt mit festgelegten Zielen des Regionalplanes hervorrufen (Regionaler Grünzug und Gebiet für Erholung (Vorbehaltsgebiet)).

Vom Gemeindeverwaltungsverbandes Ilshofen-Vellberg wird derzeit die 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Dabei soll das "Gewerbegebiet Talheim Ost" als neue geplante gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Das derzeitige Bebauungsplangebiet umfasst dabei nur den südlichen Teilbereich (ca. 4,23 ha) der im Flächennutzungsplan geplanten Fläche.

1.4. Betroffene Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Natura 2000 – Gebiete sind von der Planung nicht betroffen und grenzen nicht an. Östlich, außerhalb des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet "Bühlertal Vellberg-Geislingen" (Nr. 6924341). Südlich außerhalb des Plangebietes wurde eine Flachland-Mähwiese kartiert. Zu diesen Strukturen wird ein ausreichender Abstand eingehalten. Es ist keine weitere Prüfung erforderlich.

Andere Schutzgebietsausweisungen werden bei den einzelnen Schutzgütern betrachtet.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER VORAUSSICHTLICH ERHEB-LICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN NACH §1 ABS.6 NR.7 UND § 1A BAUGB

Als Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte eine Bestandserfassung durch Abfrage der oben beschriebenen übergeordneten Planungen sowie anhand von

- Online-Plattformen der LUBW und der LGRB
- Geländebegehung, artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (durchgeführt am 30.10.2018)
- Geländebegehung, Feldlerchenkartierung (durchgeführt am 21.03.2019, 12.04.2019, 06.05.2019, 29.05.2019)

Die verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

- Boden, Fläche
- Wasser
- Klima, Luft
- Tiere und Pflanzen
- Landschafts- und Ortsbild
- Erholung / Mensch und Gesundheit
- Kultur- und Sachgüter

erfolgt in Anlehnung an die "Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung", welche im Jahr 2005 von der LfU erstellt wurden. Die Bewertung erfolgt in einer 5-stufigen Werteskala (sehr gering – gering – mittel – hoch – sehr hoch).

Das Schutzgut Boden wird zusätzlich gemäß der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des Umweltministeriums Baden-Württemberg und den Angaben des Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) bearbeitet.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen, die weiteren Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, wie biologische Vielfalt, Abfälle, Abwasser, Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien, schonender Umgang mit Grund und Boden, sowie die jeweilige Entwicklungsprognose werden bei den o.g. Schutzgütern mitbetrachtet.

Soweit vorhanden, werden sich kumulierende Auswirkungen von Vorhaben in benachbarten Plangebieten ebenfalls aufgeführt.

Regelungen anderweitiger Gesetze und Vorschriften zur Energieeffizienz werden nicht behandelt, da diese unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten.

Nach Ermittlung der Umweltauswirkungen werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten und erheblichen Beeinträchtigungen aufgezeigt. Im Plangebiet liegende Maßnahmen mit Ausgleichswirkung werden beschrieben. Bei der nachfolgenden Bewertung werden diese Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

2.1. Boden, Fläche

Der Boden erfüllt nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) folgende drei Hauptfunktionen:

- Natürliche Funktionen
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

- Nutzungsfunktionen

Die Bewertung der Böden in ihrer natürlichen Funktion erfolgt auf der Grundlage der Angaben des Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) bzw. der Angaben des Landratsamtes und den Angaben der Flurbilanzkarten der Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume (LEL). Die unter Punkt 3 im BBodSchG genannten Nutzungsfunktionen des Bodens als Rohstofflagerstätte, als Fläche für Siedlung und Erholung und als Standort für sonstige Nutzungen, Verkehr stellen im allgemeinen Eingriffe in das Schutzgut Boden dar. Diese Funktionen werden als Vorbelastung beschrieben. Die Funktion Erholung wird nicht unter dem Schutzgut Boden, sondern bei dem Schutzgut "Landschaft" abgehandelt.

Für die Bodenfunktionen "Standort für die natürliche Vegetation, natürliche Bodenfruchtbarkeit (Standort für Kulturpflanzen), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter und Puffer für Schadstoffe" liegt mittlerweile eine flächendeckende Bewertung auf Grundlage der Bodenschätzung vor (LGRB).

Bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen der Siedlungsausweisung werden die sog. abiotischen Bodenfunktionen,

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NATBO),
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AKIWAS) und
- Filter und Puffer für Schadstoffe (FIPU)

der Eingriffsbewertung zugrunde gelegt.

Falls die Bodenfunktion "Standort für natürliche Vegetation (NATVEG)" mit 'sehr hoch' bewertet ist, entspricht diese der Gesamtbewertung des jeweiligen Bodens.

2.1.1. Bestand

Schutzgebiete

Nach Kartendarstellung des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sind keine Geotope im Planungsgebiet und näherer Umgebung vorhanden. Ca. 550 m östlich des Geltungsbereiches befinden sich 2 Dolinen in der Kreuzhalde. Im Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich keine Darstellung von Bodendenkmalen enthalten. Südlich des Untersuchungsbereiches wird das Bodendenkmal "Vorgeschichtliche Siedlung oder Grabhügel" vermutet.

Geologie und Bodentypen

Das Gebiet der Stadt Vellberg befindet sich zum großen Teil im Naturraum 'Hohenloher-Haller-Ebene', der zur Großlandschaft der 'Neckar- und Tauber-Gäuplatten' zählt. Hier befindet sich auch das Plangebiet.

Auf dem Gemarkungsgebiet befinden sich Gebiete mit Bergbauberechtigung und Vorrangflächen bzw. Vorbehaltsflächen für Gipsabbau, sowie bestehende Gipsbrüche. Nach der geologischen Karte liegt das Plangebiet im Lettenkeuper (ku).

Boden-/Flächennutzung

Die Flächen werden bisher größtenteils landwirtschaftlich intensiv als Acker. Weiterhin sind das Gebiet erschließende Feldwege vorhanden; der Bodenhaldenweg dient auch als Werkszufahrt für eine Abraumhalde für Anhydrit. Des Weiteren wird ein Teilbereich der Großaltdorfer Straße (L 1040) für die Umgestaltung des Anschlussbereiches in den Geltungsbereich einbezogen.

Nördlich des Bodenhaldenweges verläuft ein Graben mit Ruderalflur. Ansonsten

sind entlang der Wege schmale Ruderalflächen vorhanden, teilweise auch Einzelbäume und Heckenstrukturen. Im Süden ist der betroffene Heckenabschnitt als Biotop nach § 30 BNatSchG kartiert.

Im Planungsgebiet verläuft eine 20 KV-Leitung.

Vorbelastung

Für den Geltungsbereich gibt es keine Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen.

Im Bereich der Feldwege und der Landesstraße sowie den bestehenden Strommasten und des RÜB 5 sind bereits versiegelte Flächen vorhanden, teilweise in den landwirtschaftlichen Flächen auch Querdolen von der Landesstraße zu den östlichen Gräben.

2.1.2. Entwicklungsprognose

Null-Variante

Es ist davon auszugehen, dass die Fläche bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt würde.

Mögliche Auswirkungen

Bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes werden zusätzliche Flächen überbaut und versiegelt.

Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich

Bereiche, die nicht für die Überbauung und Erschließung vorgesehen sind (z. B. Grünflächen oder angrenzende landwirtschaftliche Flächen), sollen vor Beeinträchtigungen durch den späteren Baubetrieb gesichert werden.

Der anfallende Erdaushub wird getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden fachgerecht zwischengelagert und soweit möglich innerhalb des Gebietes verwertet. Oberbodenüberschuss wird einer sachgemäßen Wiederverwendung zugeführt.

Auf den Grundstücken wird ein Erdmassenausgleich angestrebt. Auch im Bereich der geplanten Erschließungsstraße werden die Höhen so festgelegt, dass möglichst wenig Aushub abgefahren werden muss.

Für PKW-Stellplätze werden wasserdurchlässige Beläge vorgegeben.

Weiterhin wurde auf Anregung des LRA Schwäbisch Hall in den Hinweisen aufgenommen, dass Erdbauarbeiten nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen dürfen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird, ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

Durch diese Maßnahmen, kann der Eingriff in das Schutzgut Boden zumindest teilweise schutzgutbezogen verringert werden.

2.1.3. Bewertung

Alle Böden besitzen unabhängig von ihrer Art und Ausbildung wichtige und unersetzbare Funktionen im Naturhaushalt. Boden ist nicht vermehrbar. Aufgrund

dieser zentralen Funktion ist Boden generell hoch empfindlich gegenüber Versiegelung.

Nach der Einstufung des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau handelt es sich um Böden mittlerer Wertigkeit. In der Wirtschaftsfunktionenkarte der digitalen Flurbilanz (Herausgeber: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg) liegt das Plangebiet im Bereich der Grenzflur. Eine detaillierte Darstellung ist in der Begründung enthalten.

Die geplante Bebauung führt zu einer deutlichen Zunahme von versiegelten Flächen. Aufgrund der betroffenen Flächengröße entsteht ein Eingriff in das Schutzgut Boden.

2.2. Wasser

Das Schutzgut Wasser wird in das Grundwasser und in die fließenden oder stehenden oberirdischen Gewässer gegliedert. Die Bedeutung der Oberflächengewässer als Lebensraum für Pflanzen und Tiere hängt von der Morphologie und der Wasserqualität ab.

Die Bedeutung eines Grundwasserleiters und seiner Regelungsfunktion im Wasserhaushalt wird von der Art und Mächtigkeit der Grundwasserleiter (Kluft-, Poren- oder Karstgrundwasserleiter) bestimmt. Für die Nutzbarkeit des Wassers sind Wasserqualität und –quantität wesentliche Kriterien, die von geogenen und anthropogenen Faktoren geprägt werden. Der Einfluss auf die Vegetation und damit auch auf Tiere und Landschaft ist vom Grundwasserflurabstand abhängig.

2.2.1. Bestand

Schutzgebiete, HQ-100 Flächen

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind innerhalb und im direkten Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Weiter östlich, außerhalb des Plangebiets, am Aalenbach sind Überschwemmungsflächen in den Hochwassergefahrenkarten dargestellt.

Grundwasser

Die geplante Erweiterungsfläche liegt in der hydrogeologischen Einheit des Gipskeuper und Unterkeuper und wird als Grundwasserleiter im Übergang zum Grundwassergeringleiter eingestuft.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich des Bodenhaldenweges verläuft ein Entwässerungsgraben, dieser wird in seinem Bestand erhalten. Östlich fließt der Aalenbach im gleichnamigen Tal.

Vorbelastung

In kleinen Teilbereichen sind die Flächen bereits versiegelt (Feldweg, Straße, Mastfundament, RÜB5, Querdolen Straßenentwässerung) und es finden Einträge aus der Landwirtschaft statt.

2.2.2. Entwicklungsprognose

Null-Variante

Bei gleichbleibender Nutzungsverteilung ergeben sich keine gravierenden Veränderungen.

Mögliche Auswirkungen

Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Durch die geplante Versiegelung im Bereich des Gewerbegebietes wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert. Wasserdurchlässige Beläge sind nur im Bereich der PKW-Stellplätze möglich.

Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich

Die Versickerung von belasteten Oberflächenwassern ist nicht vorgesehen. Das Niederschlagswasser der Hof- und Verkehrsflächen wird dem Mischwasserkanal zugeführt.

Das Oberflächenwasser von Dachflächen wird in den Regenwasserkanal eingeleitet und innerhalb der öffentlichen Grünfläche gepuffert, so dass sich keine Erhöhung des Hochwasserabflusses von Fließgewässern ergibt.

Für PKW-Stellplatzflächen werden wasserdurchlässige Beläge vorgegeben. Durch diese Maßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Wasser zumindest teilweise schutzgutbezogen verringert werden.

2.2.3. Bewertung

Wasserschutzgebiete bzw. Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Die geplante Erweiterungsfläche betrifft Flächen mit mittlere Bedeutung für das Grundwasser. Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers durch Verringerung der Grundwasserneubildung sind zu erwarten.

Diese lassen sich durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich soweit vermeiden bzw. minimieren, dass sie nicht als erheblich einzustufen sind.

2.3. Klima, Luft

Die Bedeutung der Schutzgüter Klima und Luft als Lebensgrundlage für den Menschen wird von der Luftqualität und von den klimatisch ausgleichenden Funktionen eines Raumes bestimmt, auf die insbesondere die belasteten Verdichtungsräume angewiesen sind. Die gegenüber dem Umland deutlich höhere Temperatur verursacht vor allem im Sommer Belastungen. Zusätzliche Belastungen entstehen durch Schadstoffimmissionen und deren Anreicherung bei Inversionswetterlagen.

Die Beschreibung und Bewertung der Klimaverhältnisse erfolgt anhand von Klimatopen (Einteilung in Anlehnung an Umweltbericht zum Regionalplan Region Stuttgart, VRS 2009), Kalt- und Frischluftentstehungsflächen und wichtigen Luftleitbahnen.

2.3.1. Bestand

Bei den Flächen im Geltungsbereich handelt es sich größtenteils um ein Freilandklimatop (Ungestörter stark ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Feuchte, windoffen, starke Frisch-/Kaltluftproduktion).

Kalt- und Frischluft

Gering bis mäßig geneigte Wiesen- und Ackerflächen sind Hauptproduzenten der Kaltluft und dadurch besonders bedeutsam für das Klimapotential. Sie wirken der innerörtlichen Aufheizung entgegen.

Im Planungsgebiet handelt es sich vorwiegend um Ackerflächen nordwestlich der bestehenden Ortslage von Vellberg und Talheim, die vorwiegend nach Südosten geneigt sind. Es handelt sich nicht um ein siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet. Die Kaltluft fließt bisher Richtung Talraum des Aalenbach, der eine Bedeutung als Kaltluftbahn für die Siedlungslagen Talheim und Vellberg aufweist. Gehölzflächen filtern Schwebstoffe aus der Luft und tragen dadurch zur Luftreinhaltung bei. Gehölze sind im Bereich der Freiflächen nur in untergeordnetem Umfang vorhanden.

Vorbelastung

Angrenzend sind bereits versiegelte Gewerbeflächen vorhanden. Besondere Belastungen mit Luftschadstoffen sind bei den angesiedelten Firmen nicht gegeben. Eine gewisse lufthygienische Belastung ist durch die Straßennähe vorhanden.

2.3.2. Entwicklungsprognose

Null-Variante

Es sind keine Tendenzen zu erkennen, die auf eine negative Veränderung schließen lassen.

Mögliche Auswirkungen

In einem Gewerbegebiet sind nicht erheblich belastende Betriebe anzusiedeln. Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung der konkreten Anlagen wird durch entsprechende Auflagen gewährleistet, dass es zu keinen erheblichen Belastungen mit Luftschadstoffen kommt.

Durch die Versiegelung von relativ gering geneigten Ackerflächen findet eine Verringerung der Kalt- und Frischluftentstehung statt.

Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich

tungsbereich einbezogen. Der Großteil kann erhalten werden.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird vorgegeben. Die Gebäude können so ausgerichtet werden, dass auch eine optimale Nutzung solarer Energien möglich ist.

Im Bereich der Grünflächen und auf den Bauflächen werden für eine Verbesserung der Luftreinhaltung Gehölzpflanzungen festgesetzt, so dass eine gewisse Ausgleichsfunktion innerhalb des Baugebietes erreicht werden kann. Die südliche Feldhecke wird nur im absolut erforderlichen Umfang in den Gel-

2.3.3. Bewertung

Zusammenfassend betrachtet führen die geplanten Gewerbeflächen zu Verschlechterungen für das Schutzgut Klima und Lufthygiene. Diese werden durch die geplante Ein- und Durchgrünung mit Gehölzen vermindert, sodass unter Berück-

sichtigung der untergeordneten Bedeutung für die Kalt- und Frischluftversorgung von Siedlungsgebieten, der großen klimaaktiven Flächen in der Umgebung und der Lage im ländlichen Raum die verbleibenden Beeinträchtigungen nicht mehr als erhebliche Beeinträchtigungen eingestuft werden und somit kein Eingriff in das Schutzgut Klima zu erwarten ist.

2.4. Tiere und Pflanzen

Das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten ist eng mit den vorhandenen Lebensräumen bzw. -strukturen verknüpft. Daher werden zunächst die Biotopstrukturen kartiert und bewertet. Das weitverbreitete, biotoptypische Artenspektrum ist dabei mitberücksichtigt, für diese sind in der Regel keine zusätzlichen Untersuchungen erforderlich. Etwaige Besonderheiten (z.B. Rote-Liste Arten), die im Rahmen der Bestandserfassung festgestellt werden, fließen in die Bewertung ein. Der spezielle Artenschutz wird gesondert betrachtet und widmet sich Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV und der Vogelschutzrichtlinie.

2.4.1. Bestand

Schutzgebiete

Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Feldhecken an Fahrwegen ö. des Gewerbegebiets Breitfeld" bei Talheim (Nr. 16825 127 0733). Größtenteils liegt das kartierte Biotop außerhalb des Geltungsbereiches. Ein Teilabschnitt wird aber in den Bebauungsplan für die erforderliche Zufahrt zum Regenrückhaltebecken einbezogen.

Für den Verlust dieser Gehölzstrukturen sind Ersatzpflanzungen in direkter Umgebung geplant (siehe Anlage 4).

Das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Großseggenried entlang Graben oberhalb Aalenbach (Nr. 16825 127 0554) liegt östlich des Geltungsbereiches und wird von der Planung nicht tangiert.

Ausgewiesene Schutzgebiete, Naturdenkmale oder Geotope sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Östlich, außerhalb des Plangebietes verläuft der Aalenbach und das FFH-Gebiet "Bühlertal Vellberg-Geislingen" (Nr. 6924341). Südlich außerhalb des Plangebietes wurde eine Flachland-Mähwiese kartiert.

Zu diesen Strukturen wird ein ausreichender Abstand eingehalten.

Biotopstrukturen und Artvorkommen

Die Flächen werden bisher größtenteils landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt. Weiterhin sind das Gebiet erschließende Straßen und Feldwege vorhanden. Nördlich des Bodenhaldenweges verläuft ein Graben mit Ruderalflur. Ansonsten sind im Bereich der Zufahrt und entlang der Wege artenarme Ruderalflächen (Verkehrsgrün) vorhanden, teilweise auch Einzelbäume und Heckenstrukturen. Im Süden ist der betroffene Heckenabschnitt als Biotop nach § 30 BNatSchG kartiert. Diese setzt sich aus Schlehe, Holunder, Hasel, Liguster und Weißdorn zusammen. Im dazugehörigen Biotopsteckbrief wurde für das Jahr 2015 ein Neuntöterbrutverdacht vermerkt. Entlang der Hecke verläuft ein Entwässerungsgraben. Eine weitere Feldhecke mit Entwässerungsgraben bzw. Großseggenried (nach § 30 BNatSchG geschützt) besteht östlich des Geltungsbereiches. Beide Gräben entwässern in den Aalenbach im östlich verlaufenden Tal.

Innerhalb des Plangebiets stocken im Nordwesten eine kleine einreihige Feldhecke aus überwiegend Schlehe, Hasel, Liguster, Weißdorn und Salweide und vier

jüngere Eschenbäumen sowie drei Spitzahorn ohne gesetzlichen Schutzstatus auf einer Wiese.

Die ausgeräumten Ackerflächen in diesem Bereich müssen trotz der umgebenden vertikalen Störkulissen zunächst als potentieller Feldlerchenbrutstandort eingeordnet werden, weshalb weitere Untersuchungen im Frühjahr 2019 notwendig werden.

Insgesamt handelt es sich um ein nach Südosten geneigtes Gelände, das durch einen Geländerücken geprägt wird. Die topografisch stark bewegten Flächen in Richtung Aalenbach werden nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Der Aalenbach, der durchgehend von Gehölzen begleitet wird, weist einen relativ natürlichen Lauf auf und ist als geschütztes Biotop und FFH-Gebiet festgelegt. Im Vergleich zu den angrenzenden, eher ausgeräumten landwirtschaftlichen Flächen handelt es sich beim Aalenbach mit Gehölzen um wertvolle Strukturen, die Lebens- und Rückzugsraum sowie Verbundelement für viele Tierarten bedeuten.

Vorbelastung

Es handelt sich größtenteils um ausgeräumte intensiv genutzte Ackerflächen. In Ost-West-Richtung wie auch in Nord-Süd-Richtung ist bereits eine Zerschneidung aufgrund der bestehenden Gewerbeflächen, der Landesstraße und der Bahntrasse vorhanden.

2.4.2. Spezieller Artenschutz nach § 44 BNatschG

Für das Plangebiet ist eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung erfolgt, die dem Vorentwurf des Umweltberichts als Anhang 3 beigelegt wurde. Dabei wurde festgestellt, dass zur sicheren und abschließenden Bewertung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für Vögel (v.a. Feldlerchen, Neuntöter) eine Erfassung der Brutreviere nach den Methodenstandards von SÜDBECK (2005) im Frühjahr 2019 erforderlich wird. In diesem Zusammenhang waren für die Fledermausfauna keine zusätzlichen Untersuchungen durchzuführen. Im Frühjahr 2019 sind 4 Begehungen im Plangebiet und Umgebung erfolgt und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Anhang 3 zum Umweltbericht detailliert dargestellt.

Durch das geplante Vorhaben werden zusammenfassend unter Einhaltung der nachfolgend genannten Maßnahmen, die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für keine der überprüften Artengruppen erfüllt:

Vermeidungsmaßnahme Vögel Rodungszeitpunkt

Zur Vermeidung einer erheblichen Störung von Vögeln während der Fortpflanzungs- und Brutzeit sowie einer unabsichtlichen Tötung von Nestlingen und der Zerstörung von Gelegen, sind die erforderlichen Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

CEF-Maßnahme Feldlerche

Zum Ausgleich eines verlorengehenden Brutreviers südlich des Geltungsbereichs ist im räumlichen Zusammenhang ein Buntbrachestreifen anzulegen.

2.4.3. Entwicklungsprognose

Null-Variante

Ohne die Umwandlung der Erweiterungsfläche in ein Gewerbegebiet werden die Flurstücke im Geltungsbereich wahrscheinlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Wie lange die derzeitige Nutzung aufrechterhalten wird, kann an dieser Stelle nicht vorhergesagt werden. Bei Nutzungsaufgabe würde die Ackerfläche im Laufe der Zeit verbuschen und sich zum Wald entwickeln.

Mögliche Auswirkungen

Durch die Inanspruchnahme/Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Bereichen und Gehölzstrukturen entsteht ein Verlust von Freiflächen und damit von Nahrungs- und Jagdhabitaten für verschiedene Tiere.

Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich

Zur Minimierung der Eingriffe werden öffentliche Grünflächen sowie Pflanzgebote im Bereich der Baugrundstücke zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes ausgewiesen (Abwechslung Gehölzflächen, Saumstrukturen, Feuchtwiese). Die geschützten Hecken sowie die anderen Gehölzstrukturen, die im Zuge der Planung entfallen, werden somit an anderer Stelle im gleichen Umfang ersetzt. Durch diese Maßnahmen kann schutzgutbezogen ein Ausgleich innerhalb des Baugebietes erreicht werden.

2.4.4. Bewertung

Es findet ein Verlust von Lebensraum durch die geplante Überbauung und Versiegelung statt, zur Minimierung werden im Bereich der Grünflächen und durch Pflanzgebote auf den Bauflächen wertvolle neue Biotopstrukturen geschaffen, die als Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen in der intensiv genutzten Feldflur von hoher Bedeutung sind.

Auch durch die externen Maßnahmenflächen, werden zahlreiche neue wertvolle Biotopstrukturen geschaffen.

Im Hinblick auf den Biotopverbund handelt es sich bei einer Bebauung östlich der Landesstraße um eine Einschränkung des Biotopverbundes. Allerdings werden die wichtigen Vernetzungsstrukturen im Osten (Talraum Aalenbach) von der Bebauung freigehalten, so dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung ökologischer Wechselbeziehungen kommt.

2.5. Landschafts- und Ortsbild

Im Naturschutzgesetz werden Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Kriterien genannt, die aus Topographie, Strukturreichtum, Naturnähe, naturraumtypischer Ausprägung und den Blickbeziehungen ermittelt werden.

2.5.1. Bestand

<u>Naturraum</u>

Das Gebiet der Stadt Vellberg befindet sich zum großen Teil im Naturraum 'Hohenloher-Haller-Ebene', der zur Großlandschaft der 'Neckar- und Tauber-Gäuplatten' zählt. Hier befindet sich auch das Plangebiet. Nach Osten schließt der

Naturraum 'Schwäbisch-Fränkische Waldberge' an, der zur Großlandschaft 'Schwäbisches Keuper-Lias-Land' gehört.

Insgesamt handelt es sich um ein nach Südosten geneigtes Gelände, das durch einen Geländerücken geprägt wird. Die topografisch stark bewegten Flächen in Richtung Aalenbach werden nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

Landschafts- / Ortsbild

Die Flächen entlang der L 1040 sind geprägt durch das bereits bestehende Gewerbegebiet. Beim Geltungsbereich selbst handelt es sich um eine große ausgeräumte Ackerfläche zwischen Landesstraße und den landschaftlich hochwertigen Strukturen entlang dem Aalenbach. Die geplante Erweiterung der Bauflächen orientiert sich mit der neuen Abgrenzung nach Osten an der Topografie. In das relativ stark bewegte Gelände in Richtung Talraum des Aalenbaches wird nicht eingegriffen. Auch innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein Geländerücken, aufgrund dessen bei einer Planung von größeren ebenen Gewerbegrundstücken umfangreiche Erdmodellierungen erforderlich werden können.

Auf den landwirtschaftlichen Flächen direkt östlich der Straße sind wenige landschaftstypische Elemente vorhanden, die Fläche selbst weist eine einförmige Nutzung auf. Lediglich im Nordwesten des Geltungsbereiches und im Südosten gibt es einzelne Gehölzstrukturen. Auch entlang der Landesstraße ist eine durchgängige Baumreihe vorhanden.

Blickbeziehungen, Einsehbarkeit

Großräumig betrachtet kann das Planungsgebiet aus Richtung Osten von der gegenüberliegenden Talseite des Aalenbachs eingesehen werden wie auch aus südlicher Richtung von der Ortslage Vellberg (zumindest höhere Lagen wie Stöckenburg) und aus nördlicher Richtung von Kleinaltdorf.

Vorbelastung

Im Bereich der Planungsfläche sind westlich der Landesstraße bereits große, prägende Gewerbeflächen vorhanden. In der Erweiterungsfläche selbst stehen Strommasten für eine oberirdische 20kV-Leitung.

2.5.2. Entwicklungsprognose

Null-Variante

Das Landschaftsbild sowie die Erholungseignung erfährt bei gleichbleibender Nutzungsverteilung keine Veränderung.

Mögliche Auswirkungen

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ist künftig aus westlicher Richtung von der Landesstraße kein freier Blick mehr zum Aalenbachtal gegeben. Es entsteht ein anderer Eindruck durch eine beidseitige Bebauung entlang der Straße.

Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich

Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen kann die durch die Erweiterung entstehende Veränderung minimiert werden. Dies gilt auch im Hinblick auf eine Höhenbeschränkung der Gewerbebauten.

Durch diese Maßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild zumindest teilweise schutzgutbezogen verringert werden.

2.5.3. Bewertung

Größe und Höhe der zulässigen Bauvorhaben besitzen das Potential, das Landschaftsbild erheblich zu beeinträchtigen. Als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahme sind deshalb eine Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe und eine Eingrünung nach Süden und Osten vorgesehen. Durch diese wird das Landschaftsbild i.S. des § 15 (2) BNatSchG landschaftsgerecht neu gestaltet und zu erwartende, möglicherweise erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden deutlich reduziert. In der zusammenfassenden Betrachtung für das gesamte Plangebiet werden daher die zu erwartenden Beeinträchtigungen als nicht mehr erheblich eingestuft.

2.6. Erholung / Mensch und Gesundheit

Die Betrachtung des Schutzguts erfolgt durch Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldqualität für die Siedlungsflächen der umgebenden Ortslagen. Für die Erholungsnutzung sind die Zugänglichkeit und die Entfernung von Erholungsgebieten zu Siedlungsflächen entscheidend, in der Regel ist auch die Qualität des Landschaftsbildes von Bedeutung. Für die Wohnqualität sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse essentiell.

2.6.1. Bestand

Beschreibung

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sind keine besonderen Erholungseinrichtungen vorhanden.

Im Gebiet verlaufen Feldwege, die als durchgängige Wegeverbindung dienen. Diese Wege liegen aber in einiger Entfernung zu den bestehenden Wohngebieten. Für eine größere Runde aus Richtung Talheim oder Kleinaltdorf werden diese vermutlich genutzt. Eine besondere Bedeutung für die wohnungsnahe Kurzzeiterholung weisen die Flächen aber nicht auf. Allerdings ist das Gebiet von umliegenden Erholungsflächen aus einsehbar.

Vorbelastungen

Ein großes Gewerbegebiet ist in diesem Bereich bereits vorhanden, so dass eine gewisse Fernwirkung bereits besteht. Durch die Landesstraße ist im Gebiet eine Vorbelastung durch Lärm vorhanden. Im Gebiet besteht schon eine gut ausgebaute Anbindung an die Landesstraße, diese wird für den Werksverkehr einer Abbaufläche für Anhydrit genutzt.

2.6.2. Entwicklungsprognose

Null-Variante

Die Erholungseignung erfährt bei gleichbleibender Nutzungsverteilung keine Veränderung.

Mögliche Auswirkungen

Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen unter dem Gesichtspunkt der menschlichen Gesundheit können im Zusammenhang mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens bzw. Lärm-/Luftemissionen aus Gewerbegebieten auftreten. Aufgrund der abgesetzten Lage sind Beeinträchtigungen für Wohngebiete nicht zu befürchten.

Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich

Es wird ein Gewerbegebiet anstatt eines Industriegebietes (wie westlich der L 1040) ausgewiesen. In einem Gewerbegebiet sind nicht erheblich belastende Betriebe anzusiedeln.

Im Falle von Wohnungen innerhalb des Gewerbegebietes sind ggf. passive Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf Gewerbe- und Verkehrslärm vorzusehen.

2.6.3. Bewertung

Durch die Ansiedlung von neuen Betrieben wird sich der Quell- und Zielverkehr auf der Landesstraße nur unwesentlich erhöhen. Die Erweiterungsfläche rückt auch nicht näher an die bestehende Wohnbebauung heran als die bereits vorhandenen Gewerbegebiete, so dass dort keine erhebliche Mehrbelastung durch Lärm, Geruch oder Abgase zu erwarten ist.

Durch die Ausweisung eines GE-Gebietes sind keine erheblich emittierenden Nutzungen zulässig, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Erholungseinrichtungen sind nicht direkt von der Erweiterung betroffen. Insgesamt werden die Auswirkungen auf die Naherholung im Hinblick auf die Vorbelastungen bzw. geringe Eignung der Flächen sowie ausreichend freie Landschaft in der Umgebung und Erhalt bestehender Wegeverbindungen als untergeordnet bewertet.

2.7. Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter umfassen Bau-, Kultur- und Bodendenkmale sowie Bauwerke und Anlagen, die geschichtlich bedeutende Technologien und Nutzungen dokumentieren.

Von kulturhistorischer Bedeutung sind weiterhin historische Landnutzungsformen oder traditionelle Wegebeziehungen (z.B. Umgebung der Siedlungen mit einem charakteristischen Ortsrand). Bei immobilen Kulturgütern zu berücksichtigen ist auch die Umgebung (z.B. Parks), soweit diese nicht selbst z.B. als historische Gärten, denkmalgeschützt sind.

2.7.1. Bestand

Beschreibung

Innerhalb des Gebietes ist eine Überlandleitung vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung "Gipswerk Vellberg", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Gips und Anhydrit berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist die Schwenk Zement KG, Ulm. Derzeit findet innerhalb der Bergbauberechtigung ein Abbau von Gips und Anhydrit im Gipstagebau "Vellberg-Talheim (Äulesberg)" statt.

Vorbelastung

keine

2.7.2. Entwicklungsprognose

Null-Variante

Es sind keine Tendenzen zu erkennen, die auf eine negative Veränderung schließen lassen.

Mögliche Auswirkungen

Es wird eine Verlegung der Leitung erforderlich

Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich

keine

2.7.3. Bewertung

Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für Kultur- und Sachgüter. Die Vorgaben der Leitungsträger sind zu beachten.

2.8. Wechselwirkungen

Die Betrachtung der Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen nach § 1 Ziff. 7a-d BauGB (diverse Schutzgüter, Natura-2000 Gebiete) soll dazu dienen, sich gegenseitig verstärkende oder abschwächende positive bzw. negative Wirkungen zu erkennen.

Folgende Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und sind gegeben und in die Bestandsbewertung bzw. in die folgende Konflikt- und Eingriffsanalyse eingegangen:

Schutzgüter	Beschreibung der Wechselwirkungen
Boden/Vegetation/	Die Bodenbeschaffenheit sowie die Bodenfeuchte und Wasserhalteeigen-
Wasser	schaften, das Relief und der geologische Untergrund beeinflussen die Vege-
	tationszusammensetzung.
	Qualität und Abflussverhalten des Oberflächen- und Grundwassers werden
	von der Beschaffenheit der einzelnen Bodenschichten beeinflusst. Abfluss-
	dämpfend wirkt sich die Vegetationsbedeckung aus.
	Durch die Versiegelung und Ableitung des Regenwassers aus dem Gebiet
	wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert. Dies kann zu Veränderun-
	gen des Wasserhaushaltes und somit der Standortbedingungen für die Ve-
	getation führen.
	Der geologische Untergrund als mittlerer Grundwasserleiter trägt nur mäßig
	zur Grundwasserneubildung bei.
	Durch die Neuversiegelung wird diese Funktion eingeschränkt. Die Wech-
	selwirkungen zwischen diesen Schutzgütern sind als mäßig einzuschätzen,

	da künftig der Großteil der GE-Flächen bebaut/versiegelt wird und im Be- reich der Freiflächen die bestehenden Gegebenheiten bestehen bleiben.
Klima/ Vegetation	Die Vegetationsstrukturen wirken auf das Mikroklima im Untersuchungsraum. Aufheizende bzw. vegetationslose Flächen sind im Untersuchungsgebiet bisher kaum vorhanden (Straße, Feldwege). Durch das Vorhaben ist mit negativen Wechselwirkungen zu rechnen.
Vegetation/ Land- schaftsbild/ Mensch	Die Biotopausstattung des Plangebiets wirkt auf das Landschaftsbild (Ortsbild) und somit letztlich auch auf den Menschen. Aufgrund der eher geringen Naherholungsfunktion des Untersuchungsraumes und der Vorbelastung durch den bestehenden Gewerbestandort sind keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.
Vegetation/ Tier- welt	Jeder Vegetationstyp beherbergt eine spezifische Fauna. Das Arteninventar hängt von der jeweiligen Ausprägung und möglichen Störfaktoren ab. Durch die Siedlungs- und Straßennähe und den vorhandenen Strukturen ist voraussichtlich mit störungstoleranten Tierarten zu rechnen. Durch die Umgestaltung ist mit erheblichen Wechselwirkungen zu rechnen. Im Rahmen der weiteren Untersuchungen zur Fauna können zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden.

2.9. Beschreibung der gebietsinternen Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Der anfallende Erdaushub wird getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden fachgerecht zwischengelagert und soweit möglich innerhalb des Gebietes verwertet
- Festlegung der Höhe der Erschließungsstraßen und der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der Topographie, sodass ein möglichst hoher Anteil des Erdaushubs auf den Baugrundstücken oder den Grünflächen verbleiben kann
- Bereiche, die nicht für die Überbauung und Erschließung vorgesehen sind (z.B. Grünfläche, angrenzende landwirtschaftliche Flächen), sind soweit möglich vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb zu schützen
- Wasserdurchlässige Beläge für Pkw- Stellplätze
- Das gering verschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche über ein Regenrückhaltebecken gesammelt und gepuffert. Das Dachwasser wird vor Ort dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt (Aalenbach)
- Das Niederschlagswasser der Hof- und Verkehrsflächen wird dem Mischwasserkanal zugeführt, sodass kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser bzw. Oberflächengewässer erfolgt
- Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen im Randbereich und Verbreiterung / Verlängerung der Hecken im Rahmen der Randeingrünung
- Innere Durchgrünung der Gewerbeflächen mit hochstämmigen Bäumen auf den Baugrundstücken
- Im Falle einer Betroffenheit, Durchführung von Rodungsarbeiten nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zum Schutz von Brutvögeln

2.10. Zusammenfassung der Eingriffsbewertung

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen kommt es durch die geplante Versiegelung vor allem beim Schutzgut Boden zu erheblichen Beeinträchtigungen und somit zu einem Eingriff.

Die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Wasser, Klima und Lufthygiene, Tiere und Pflanzen, Landschafts- und Ortsbild, Erholung/Mensch sowie Kultur- und Sachgüter lassen sich durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich soweit vermeiden bzw. minimieren, dass sie nicht als erheblich zu betrachten sind und somit kein Eingriff vorliegt.

3. KOMPENSATION

Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind nach § 15 (2) BNatSchG durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren:

Ein Eingriff ist ausgeglichen, "wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist" (§ 15 Abs. 2 BNatSchG).

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs der in Kapitel 2 aufgeführten Eingriffe wird die Ökokontoverordnung vom 19.12.2010 herangezogen. In dieser ist ausschließlich eine Ermittlung für die Schutzgüter Boden und Tiere/Pflanzen vorgesehen. Die weiteren betrachteten Schutzgüter werden dabei im Huckepackverfahren mit ausgeglichen, so dass keine gesonderte Bilanzierung dieser notwendig ist.

Die ausführliche Darstellung der ermittelten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Tiere/Pflanzen erfolgt in der Eingriffsermittlung (siehe Anhang 2).

Eingriffsdefizit Gesamtübersicht						
Schutzgut Eingriffsdefizit in ÖP						
Biotope	-12.587					
Boden	-238.516					
Gesamt	<u>-251.103</u>					

Trotz der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet verbleiben rechnerische Defizite vor allem beim Schutzgut Boden. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere/Pflanzen können innerhalb des Geltungsbereiches durch die Aufwertung im Bereich der ausgewiesenen Grünflächen mit entsprechenden Ansaatflächen sowie Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken erreicht werden. Der Ausgleich kann nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Die geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen liegen in unmittelbarer Umgebung des Bebauungsplangebietes. Dabei handelt es sich um Wiesenextensivierungen auf den Flurstücken 1890 und 1901 und um das Anlegen einer Buntbrache auf Ackerfläche, mit welcher der Verlust eines Lerchenrevieres kompensiert werden

kann. Die Flächen befinden sich alle im Eigentum der Stadt Vellberg. Der Großteil des externen Ausgleichs erfolgt mit Hilfe des Alt- und Totholzkonzeptes auf den Flurstücken 1619 und 2500 auf der Gemarkung Vellberg sowie den Flurstücken 162, 164, 166, 2189 und 2190 auf der Gemarkung Großaltdorf. Dabei handelt es sich um Gemeindewald.

Für die einzelnen Ausgleichsmaßnahmen wurden Maßnahmenblätter erstellt, die als Anhang 4 dem Umweltbericht beigelegt werden.

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung								
Schutzgut	Planung			EA-Bilanz				
		"Alt- und	"Buntbrache"	"Extensivierun	"Puffer	"Feldhecke"		
		Totholzkonzept"		g"	Biotop"			
Biotope	-12.587	156.000	13.200	68.353	4.050	850	229.866	
Бююрс	12.507	130.000	13.200	00.333	4.030	050	223.000	
D. d	220 546		1 100	7.426	0	0	220.200	
Boden	-238.516	0	1.100	7.136	0	0	-230.280	
Gesamt	-251.103	156.000	14.300	75.489	4.050	850	<u>-414</u>	

Durch die Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes kann der durch das geplante Gewerbegebiet entstehende Eingriff ausgeglichen werden.

4. ALTERNATIVENPRÜFUNG, AUSWIRKUNGEN BEI SCHWEREN UN-FÄLLEN

4.1. Alternativen

4.1.1. Standortalternativen

Im Flächennutzungsplan sind keine geplanten gewerblichen Bauflächen dargestellt, die entwickelt werden könnten.

Für die Umsetzung neuer Gewerbebauflächen wurde von der Stadt beim Kreisplanungsamt Schwäbisch Hall ein Konzept zur Entwicklung von Gewerbeflächen in Auftrag gegeben, welches im Februar 2017 dem Gemeinderat vorgestellt wurde. Für die Alternativensuche wurden nur Flächen herangezogen, die sich in einem städtebaulichen Kontext befinden. Eine Neuausweisung auf der "grünen Wiese" ist für die Stadt keine Option. Unter dieser Maßgabe kommen lediglich drei Flächen in Betracht. Im Bereich wurde dargestellt, dass die Flächen "Länderäcker", "Nördlich Großaltdorf" und "Östlich Gewerbegebiet Talheim" für eine Gewerbeflächenentwicklung prinzipiell geeignet sind.

Aufbauend auf dem o.g. Konzept hat die Stadt im November 2017 das Büro stadtlandingenieure GmbH aus Ellwangen beauftragt, weitere Untersuchungen zur verkehrlichen Erschließung und zur Ver- und Entsorgung der o.g. Flächen anzustellen. Die Ergebnisse wurden dem Gemeinderat am 26.04.2018 in nichtöffentlicher Sitzung vorgestellt.

Es wurde beschlossen, auf weitere Untersuchungen zur Fläche "Nördlich Großaltdorf" vorerst zu verzichten, da eine Entwicklung derzeit unrealistisch ist. Im Hinblick auf die Schaffung eines zukunftsorientierten Standortes wurde die Fläche "Länderäcker" ebenfalls zurückgestellt, da die verkehrliche Anbindung in diesem Bereich geändert werden soll. Für diese Fläche erfolgt nun aus verschiedenen Gründen eine vollständige Aufhebung (siehe auch Ziffer 2.3.2).

Im oben genannten Bericht zur Gewerbeentwicklung Vellberg wurden die Vorund Nachteile der ausgewählten Fläche folgendermaßen zusammengefasst:

- + Es handelt sich um eine ausreichend große Fläche.
- + Eine Verkehrsanbindung an die L 1040 ist bereits vorhanden.
- + Städtebaulich sinnvolle Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes (Konzentration von Gewerbeflächen).
- Die östliche Abgrenzung (Aalenbach) bedarf eines sensiblen Umgangs (FFH-Gebiet, HQ100, Regionaler Grünzug).
- Geräuschthematik mit ehemaligen Aussiedlerhof im Norden ist zu berücksichtigen.
- Höhere Verkehrsbelastung für Großaltdorf.
- Die Fläche ist topographisch nur bedingt geeignet.
- Es ergeben sich Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Ergebnis:

Die Fläche ist für eine gewerbliche Ansiedlung geeignet.

Aufgrund des bestehenden Gewerbegebietes und der bereits vorhandenen Verkehrsanbindung an die L 1040 bietet sich eine Erweiterung nach Osten über die L 1040 an. Da bereits ein großes Gewerbegebiet vorhanden ist, würde es sich bei einer Erweiterung einerseits um eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung handeln, andererseits wird der Eindruck des Gewerbegebietes als "eigenständiger Ortsteil" verstärkt. Die Fläche wäre je nach Erforderlichkeit in Etappen erweiterbar. Im Zuge eines Weiterverfolgens dieses Bereiches müsste auf die östliche Abgrenzung hinsichtlich des Aalenbaches und seiner ökologischen Wertigkeit besonderes Augenmerk gelegt werden.

Bei den nachteiligen Auswirkungen ist zu beachten, dass der Umfang / Flächengröße nun konkretisiert/verkleinert wurde und diese dadurch nicht mehr zutreffen bzw. vermieden werden konnten.

4.1.2. Konzeptalternativen

Die Lage der Erschließungsstraße von Westen (Anschluss an die L 1040) ergibt sich aus dem bestehenden Anschlusspunkt des Bodenhaldenwegs. Hier sind auch bereits Abbiegespuren in der Landesstraße vorhanden. So ist kein neuer zusätzlicher Anschluss an die L 1040 erforderlich.

Der Abzweig der Stichstraße nach Süden wurde so gewählt, dass eine beidseitige Erschließung der neuen Gewerbeflächen und eine flexible Grundstücksaufteilung erfolgen können.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an dem bestehenden "Gewerbegebiet Talheim", das weiter im Süden liegt aber relativ aktuell im Jahr 2015 entwickelt wurde. Beim gegenüberliegenden Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbegebiet Talheim-Großaltdorf" handelt es sich teilweise um ein Industriegebiet, in welchem relativ große Gebäudehöhen zugelassen wurden. Für die bisher interessierten Betriebe erscheint dies nicht erforderlich.

Die geplante Erweiterung der Bauflächen orientiert sich mit der neuen Abgrenzung nach Osten an der Topografie. In das relativ stark bewegte Gelände in Richtung Talraum des Aalenbaches wird nicht eingegriffen.

4.2. Umweltrelevante Auswirkungen bei schweren Unfällen

In einem Gewerbegebiet sind nicht erheblich belastende Betriebe anzusiedeln. Auf Ebene des Bebauungsplans ist im Gewerbegebiet nicht geregelt, welche Art von Betrieben sich ansiedelt. Aussagen über mögliche Auswirkungen bei schweren Unfällen sind daher nicht möglich.

5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Kurzbeschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung

Bei der Umweltprüfung werden die umweltrelevanten Belange schutzgutbezogen untersucht und verbal-argumentativ nach einschlägigen Regelwerken hinsichtlich erheblicher Beeinträchtigungen bewertet (siehe Kapitel 2.0).

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs der ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen (Eingriffe) erfolgt mit Hilfe der Ökokontoverordnung.

Bei der überschlägigen Abschätzung des Verkehrslärms wurden die Orientierungswerte nach DIN 18005 verwendet (Tag-/Nachtwert 65/55).

Hinweise auf Schwierigkeiten

keine

Maßnahmen zur Überwachung

Durch das Monitoring werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung überwacht, um u.a. erhebliche, unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu schaffen.

Eine Überwachung kann grundsätzlich erst dann einsetzen, wenn die Festsetzungen des Planes zumindest teilweise realisiert sind.

Die Überwachung obliegt der Stadt Vellberg. Hierzu gehört vor allem die Umsetzung, bzw. Einhaltung der in Kapitel 2 aufgeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Ausführung der Ansaaten und der Pflanzmaßnahmen wird durch die Stadt erstmals ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen und erneut nach 3 Jahren bzw. nach Bedarf durch Ortsbesichtigung überprüft.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

6. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Vellberg verfügt über keine freien gewerblichen Bauflächen im Eigentum. Damit können weder im Zuge einer Eigenentwicklung vorhandenen Betrieben aus einer Innerortslage Flächen angeboten werden, noch kann Betrieben, die Flächen in Vellberg suchen, ein Angebot unterbreitet werden.

Es gibt zwar rechtskräftige Bebauungspläne mit festgesetzten Gewerbenutzungen, die aber alle nicht im städtischen Eigentum sind und teilweise auch als Optionsflächen für vorhandene prosperierende Betriebe reserviert sind. Aus diesen Zwängen stellt die Stadt schon seit längerer Zeit Überlegungen an, wo und in welchem Umfang neue Gewerbeflächen geschaffen werden können.

Aufgrund der Lage im Bereich bestehender großer Gewerbeflächen sowie der guten verkehrlichen Erschließung (vorhandene Anbindung an die Landesstraße) kommt die Stadt Vellberg zu dem Ergebnis, dass die Konzentration der Gewerbe-

flächen an dieser Stelle städtebaulich gelungen ist bzw. weniger Beeinträchtigungen als an anderer Stelle mit sich bringt. Die weitere gewerbliche Entwicklung soll deshalb in diesem Bereich stattfinden.

Für die Wohnqualität der umgebenden Ortslagen Talheim und Kleinaltdorf ist die von diesen Emissionsquellen abgesetzte Lage von Vorteil.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach §8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an dem bestehenden "Gewerbegebiet Talheim", das weiter im Süden liegt aber relativ aktuell im Jahr 2015 entwickelt wurde. Beim gegenüberliegenden Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbegebiet Talheim-Großaltdorf" handelt es sich teilweise um ein Industriegebiet, in welchem relativ große Gebäudehöhen zugelassen wurden. Für die bisher interessierten Betriebe erscheint dies nicht erforderlich. Das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 42.292 m². Dabei handelt es sich um Flächen, die bislang zum Außenbereich zählen. Das Gebiet ist durch intensive Ackernutzung geprägt. Als hochwertige Strukturen bestehen Gehölzstrukturen, die teilweise nach § 30 BNatSchG geschützt sind. Diese werden in gleichem Umfang ersetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine 20kV-Freileitung, die bei der Überplanung zu berücksichtigen ist.

Die Untersuchung der geplanten Baufläche mit ihren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergab keine grundsätzlichen Bedenken, die der Planung entgegenstehen. Vorbehaltlich der geplanten Fortschreibung des Flächennutzungsplans bestehen keine Widersprüche zu übergeordneten Planungen.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht direkt vor, das Plangebiet liegt aber innerhalb eines Bereiches mit Bergbauberechtigung nach BBergG. Eine Ausweitung nach Osten würde jedoch einen Konflikt mit festgelegten Zielen des Regionalplanes hervorrufen (Regionaler Grünzug und Gebiet für Erholung (Vorbehaltsgebiet)).

Vom Gemeindeverwaltungsverbandes Ilshofen-Vellberg wird derzeit die 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Dabei soll das "Gewerbegebiet Talheim Ost" als neue geplante gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Das derzeitige Bebauungsplangebiet umfasst dabei nur den südlichen Teilbereich (ca. 4,23 ha) der im Flächennutzungsplan geplanten Fläche.

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung war es erforderlich, eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchzuführen. Abschließend wurde festgestellt, dass zur sicheren und abschließenden Bewertung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die Vögel (v.a. Feldlerchen, Neuntöter) eine Erfassung der Brutreviere nach den Methodenstandards von Südbeck (2005) im Frühjahr 2019 erforderlich wird.

Im Frühjahr 2019 sind 4 Begehungen im Plangebiet und Umgebung erfolgt und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Die Ergebnisse sind in Anhang 3 zum Umweltbericht detailliert dargestellt.

Zusammenfassend werden durch das geplante Vorhaben, unter Einhaltung der nachfolgend genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für keine der überprüften Artengruppen erfüllt.

Vermeidungsmaßnahme Vögel Rodungszeitpunkt

Zur Vermeidung einer erheblichen Störung von Vögeln während der Fortpflanzungs- und Brutzeit sowie einer unabsichtlichen Tötung von Nestlingen und der

Zerstörung von Gelegen, sind die erforderlichen Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

CEF-Maßnahme Feldlerche

Zum Ausgleich eines verlorengehenden Brutreviers südlich des Geltungsbereichs ist im räumlichen Zusammenhang ein Buntbrachestreifen anzulegen.

In Anlage 2 zum Umweltbericht wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. Der Ausgleich kann nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Die geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen liegen in unmittelbarer Umgebung des Bebauungsplangebietes. Dabei handelt es sich um Wiesenextensivierungen auf den Flurstücken 1890 und 1901 und um das Anlegen einer Buntbrache auf Ackerfläche, mit welcher der Verlust eines Lerchenrevieres kompensiert werden kann. Die Flächen befinden sich alle im Eigentum der Stadt Vellberg. Der Großteil des externen Ausgleichs erfolgt mit Hilfe des Alt- und Totholzkonzeptes auf den Flurstücken 1619 und 2500 auf der Gemarkung Vellberg sowie den Flurstücken 162, 164, 166, 2189 und 2190 auf der Gemarkung Großaltdorf. Dabei handelt es sich um Gemeindewald.

Eine detaillierte Darstellung erfolgt in den Maßnahmenblättern in Anhang 4.

7. QUELLENVERZEICHNIS

WM BW (2002): Landesentwicklungsplan 2002,

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Abteilung 5 Strukturpolitik und Landesentwicklung, Stuttgart

RV Heilbronn-Franken (2006): Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Regionalverband Heilbronn-Franken, Heilbronn

GVV Ilshofen-Vellberg (2003/2016): Flächennutzungsplan und Landschaftsplan für Gemeindeverwaltungsverbandes Ilshofen-Vellberg

LfU (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in

der Bauleitplanung, Teil A, Landesanstalt für Umweltschutz, abgestimmte

Fassung Oktober 2005

LUBW (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planun-

gen und Gestattungsverfahren, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und

Naturschutz Baden-Württemberg

LUBW (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Ar-

beitshilfe, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-

Württemberg

LUBW: LUBW-Daten- und Kartendienst, Download von Daten zu

- Geotope

- Gewässer, Wasserschutzgebiete, Hochwassergefahrenkarte

- Hydrogeologische Einheiten

- Potentiell natürliche Vegetation, Schutzgebiete, Biotope Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-

Württemberg

Link: http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/41531/ bzw.

http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public

/pages/map/default/index.xhtml

LGRB LGRB-Mapserver, Einsicht von Karten zu

- Geologie, Bodenkundliche Einheiten,

- Bewertung der Bodenfunktionen, Bodenerosion (Erosionsgefährdung)

Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg,

Link: http://maps.lgrb-bw.de/

MLR BW (2011): Digitale Flurbilanz mit Flächenbilanzkarte,

Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, Bezug über Landesanstalt für Entwicklung der Landwirt-

schaft und der ländlichen Räume (LEL), Schwäbisch Gmünd

ÖKVO (2010): Ökokonto-Verordnung vom 19.12.2010, Gbl.BW 2010 Nr.23, S. 1089-1123

VRS (2009): Umweltbericht zum Regionalplan Region Stuttgart 2009,

Verband Region Stuttgart, Stuttgart

Landratsamt Schwäbisch Hall, Fachbereich Kreisplanungsamt: Bericht Gewerbeentwicklung Vellberg

Anhang 2

Vorgang 442305

EINGRIFFSERMITTLUNG

Boden

Die Bewertung erfolgt anhand der ÖKVO Anlage 2 Abschnitt 3 über die folgenden vier Bodenfunktionen:

- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AKIWAS)
- Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen (FIPU)
- natürliche Bodenfruchtbarkeit (NATBO)
- Standort für die natürliche Vegetation (NATVEG)

Mit Hilfe von Bodenkenngrößen werden diesen vier Funktionen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in Bewertungsklassen von 0 (keine Funktionserfüllung bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingeteilt. Als Grundlage zur Einstufung der einzelnen Bodenfunktionen dienen die Bodendaten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.

Wird für die Bodenfunktion NATVEG die Bewertungsklasse 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) vergeben, wird die Gesamtwertstufe des Bodens ebenfalls mit 4 bewertet. Bei einer Wertigkeit unterhalb von Bewertungsklasse 4, wie im vorliegenden Fall, erfolgt die Ermittlung der Gesamtwertstufe über das arithmetische Mittel der Bodenfunktionen AKIWAS, FIPU und NATBO.

Der Flächenwert eines Quadratmeters in Ökopunkten wird durch die Multiplikation der Gesamtwertstufe mit dem Faktor vier berechnet. Eingriffe in das Grundwasser werden durch die Bewertung des Bodens mit abgedeckt.

Tabelle 1: Boden Eingriffsbemessung

Bestand Boden									
Bewertungseinheit	Bewertungs- klassen Bodenfunk- tionen		Wertstufe	ÖP/m²	Fläche in m²	Flächenwert in ÖP			
Vollversiegelte Flächen 100 % versiegelt	NATBO AKIWAS FIPU	0 0	0,00	0,00	1.545	0			
Unversiegelte Flächen	NATBO AKIWAS FIPU	2 1,5 2,5	2,00	8,00	40.747	325.976			
Gesamt Bestand Bode	Gesamt Bestand Boden								

Planung Boden								
Bewertungseinheit	Bewertun klassen Bode tionen	enfunk	Wertstufe	ÖP/m²	Fläche in m²	Flächenwert in ÖP		
Vollversiegelte Flächen 100 % versiegelt	NATBO AKIWAS FIPU	0 0 0	0,00	0,00	30.872	0		
Teilversiegelte Flächen 30 % versiegelt	NATBO AKIWAS FIPU	2 1,5 2,5	1,40	5,60	1.625	9.100		
Unversiegelte Flächen	NATBO AKIWAS FIPU	2 1,5 2,5	Y	8,00	9.795	78.360		
Gesamt Planung Bode	en		-		42.292	87.460		

Gesamt Planung - Bestand Boden	<u>-238.516</u>
--------------------------------	-----------------

Im vorliegenden Fall liegt die maßgebende Veränderung für das Schutzgut Boden in der Erhöhung des Versiegelungsgrades. Als Bewertungseinheiten wurde daher hauptsächlich in voll- und unversiegelte Flächen unterschieden.

Im Bestand werden als vollversiegelte Flächen die bestehenden Wegverbindungen angerechnet. In der Planung setzen sich diese aus den überbaubaren Gewerbeflächen (GRZ 0,8), den Bauwerken innerhalb der Versorgungsflächen und den Verkehrsflächen zusammen.

Ein kleiner Teilbereich wurde als Teilversiegelung angerechnet. Dabei handelt es sich um die mit Schotterrasen befestigten Bereiche um die Bauwerke innerhalb der Versorgungsflächen.

Tiere und Pflanzen

Die Bewertung erfolgt anhand von Biotoptypen nach ÖKVO Anlage 2 Abschnitt 1. Hierbei wird einem Biotoptyp ein Wert zugeordnet und mit der entsprechenden Quadratmeteranzahl verrechnet. Der Wertrahmen umfasst eine Punkteskala von 1 bis 64. Hohe Punktewerte von über 40 erhalten nur seltene oder auf Extremstandorten vorkommende Biotoptypen.

Tabelle 2: Tiere und Pflanzen Eingriffsbemessung

	Bestand Biotope							
LfU-Nr.	Bezeichnung	Wertspanne in ÖP/m²	ÖP/m²	Fläche in m² od. Stück	Flächenwert in ÖP			
35.64a	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (Entlang Entwässerungsgraben)	8-11-15	11	370	4.070			
35.64b	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (Verkehrsgrün) (artenarm -3 ÖP/m²)	8-11-15	8	2.540	20.320			
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4-8	4	37.567	150.268			
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	10-17-27	17	270	4.590			
45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen 60 StU * 6 ÖP/stck = 360 ÖP/stck)	3-6	360	4	1.440			
45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen 30 StU * 6 ÖP/stck = 210 ÖP/stck)	3-6	210	3	630			
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz, RÜB5	1	1	1.545	1.545			
Gesamt	Bestand Biotope			42.292	182.863			

Planung Biotope							
LfU-Nr.	Bezeichnung	Wertspanne in ÖP/m²	ÖP/m²	Fläche in m² od. Stück	Flächenwert in ÖP		
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte (Flächiges Pflanzgebot auf den Baugrundstücken und Randflächen RRB)	12-21-27	21	1.540	32.340		
35.42	Gewässerbegleitende Hochstaudenflur (Böschungen und Beckenboden RRB)	11-19-25	19	1.798	34.162		
35.64b	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (Verkehrsgrün) (artenarm -3 ÖP/m²)	8-11-15	8	505	4.040		
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte (Flächiges Pflanzgebot auf den Baugrundstücken)	10-14-17	14	878	12.292		
45.30a	Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen (Pflanzgebot auf den Baugrundstücken, standortgerechte u. gebietsheimische Einzelbäume je 800m² Grundstücksfläche) (16+80StU) * 8 ÖP/stck = 768 ÖP/stck)	4-8	768	43	33.024		
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (Bebaubare Grundstücksfläche bei GRZ 0,8)	1	1	27.320	27.320		
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (Verkehrsflächen u. Bauwerke in Versorgungsflächen)	1	1	3.552	3.552		
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	2	2	1.625	3.250		
60.50	Kleine Grünfläche	4	4	5.074	20.296		
Gesamt	Planung Biotope			42.292	170.276		

Gesamt Planung - Gesamt Bestand	-12.587
---------------------------------	---------

Die bereits bestehenden Straßenflächen werden entsprechend im Bestandsplan dargestellt und in der Bilanz als versiegelte Flächen berücksichtigt. Bei den neu geplanten gewerblichen Bauflächen wurde mit einer 80% igen Versiegelung bzw. Überbauung gerechnet. Die versiegelten Flächen und Gebäude wurden mit dem Regelwert eingestuft, dies gilt auch für die meisten neu entstehenden Biotoptypen (Hochstaudenflur, Magerwiese, Feldgehölz, Kleine Grünfläche). Eine Ausnahme stellt hier das geplante und auch das bestehende sogenannte Verkehrsgrün (grasreiche Ruderalflur) dar. Dieses wird aufgrund der meist geringen Flächengröße, dem Salzeintrag durch den Winterdienst und der artenarmen Ausprägung abgewertet.

Auf den Baugrundstücken am südlichen und westlichen Rand ist ein flächiges Pflanzgebot ausgewiesen. Nach Festsetzung sind 50 % der Fläche zu bepflanzen und 50 % der Fläche mit einer artenreichen mageren Saatgutmischung zu begrünen. Es wird festgesetzt, dass diese Wiesenflächen nur 1-2 mal im Jahr gemäht und nicht gedüngt werden, so dass eine Einstufung in den Biotoptyp "Magerwie-

se" erfolgen kann. Bei weiteren Flächen, bei welchen diese Voraussetzungen gegeben sind, handelt es sich um die Randflächen am RRB (öffentliche Grünfläche).

Die 20% der nicht überbaubaren Gewerbeflächen werden größtenteils als "Kleine Grünfläche" eingestuft, da diese in der Regel gärtnerisch mit Bodendeckern oder ähnlichem angelegt werden und nur zum Teil als Feldgehölze u. Magerwiese (Pflanzgebotsfläche).

Im Bestand errechnet sich der Baumwert durch die Multiplikation des Grundpunktwertes (6 ÖP/Stck.) mit dem aktuellen Stammumfang in cm (60cm u. 30 cm). Der Punktwert pro Baum wird für die geplanten Bäume durch Multiplikation des Planungswerts (8 ÖP/Stck.) mit dem Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt (16 cm) addiert mit dem prognostizierten Zuwachs in 25 Jahre Entwicklungszeit (80 cm) errechnet. Der erhöhte Plangrundwert der Bäume gegenüber dem Bestandswert resultiert aus der geringen Wertigkeit des überschirmten Biotoptyps (Kleine Grünfläche) innerhalb des Gewerbegebietes und der dadurch höheren Wertigkeit des Baumes für die Biotopvernetzung.

Vorhabenbedingter Eingriff

Tabelle 3: Eingriffsdefizit Gesamtübersicht

Eingriffsdefizit Gesamtübersicht		
Schutzgut	Eingriffsdefizit in ÖP	
Biotope	-12.587	
Boden	-238.516	
Gesamt	<u>-251.103</u>	

Mit Umsetzung des Bebauungsplans ist nach der ÖKVO ein rechnerischer Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von - 251.103 Ökopunkten verbunden.

Stadt Vellberg BPL "Gewerbegebiet Talheim Ost" Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung

Anhang 3 Vorgang 442305

ARTENSCHUTZRECHTLICHE RELEVANZUNTERSUCHUNG MIT SPEZIELLER ARTENSCHUTZRECHTLICHER PRÜFUNG

Vorbemerkungen

Im Rahmen des bauplanungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für bestimmte Tier- und Pflanzenarten erforderlich. Hierzu zählen die europarechtlich streng geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten.

Hierfür wurde im Oktober 2018 in einem ersten Schritt eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (RelUs) mit der Identifizierung des planungsrelevanten Artenspektrums und der Benennung des zusätzlichen Untersuchungsbedarfs durchgeführt.

In einem zweiten Schritt flossen die Ergebnisse der vorangegangenen RelUs und der im Frühjahr 2019 durchgeführten Feldlerchenkartierung in die abschließende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit ein.

Bestandssituation

Der artenschutzrechtlich relevante Bestand an Lebensraumstrukturen wurde im Rahmen der Relevanzuntersuchung am 30.10.2018 mittels einer Übersichtsbegehung des Geländes erfasst.



Abb.1: Vorhabenbereich und Untersuchungsraum

Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum setzt sich hauptsächlich aus einem intensiv genutzten Ackerschlag ohne wertgebende Ackerrandstreifen und zu einem kleinen Teil aus Grünland im Bereich des bestehenden Anschlusses des Bodenhaldenwegs an die Landesstraße zusammen. Die südlichen Flächen werden von einer kleinen Freileitung durchzogen.



Abb.2: Blick auf die Ackerflächen in westliche Richtung

Im Süden befindet sich in einem Geländeeinschnitt ein Entwässerungsgraben mit einer abschnittsweise begleitenden nach § 30 BNatSchG geschützten Feldhecke. Diese setzt sich aus Schlehe, Holunder, Hasel, Liguster und Weißdorn zusammen. Im dazugehörigen Biotopsteckbrief wurde für das Jahr 2015 ein Neuntöterbrutverdacht vermerkt.



Abb.3: geschützte Feldhecke im Süden, größtenteils zum Erhalt vorgesehen

Eine weitere Feldhecke mit Entwässerungsgraben bzw. Großseggenried (nach § 30 BNatSchG geschützt) besteht östlich des Geltungsbereiches. Beide Gräben entwässern in den Aalenbach im östlich verlaufenden Tal.

Innerhalb des Plangebiets stocken im Nordwesten eine kleine einreihige Feldhecke aus überwiegend Schlehe, Hasel, Liguster, Weißdorn und Salweide und vier jüngere Eschenbäume sowie 3 Spitzahorn ohne gesetzlichen Schutzstatus auf einer Wiese.



Abb.4: Feldhecke und Einzelbäume im Nordwesten

Besondere Baumstrukturen wie Höhlen, Spalten, abstehende Rinde, übermäßiges Totholz oder alte Vogelnester wurden im Baumbestand nicht vorgefunden.

Außerhalb der Brutsaison konnten keine Aussagen über die tatsächliche Nutzung des Plangebiets als Brutgebiet für Vögel gewonnen werden. Die Feldhecken sind aufgrund ihrer Struktur für freibrütende Vogelarten der halboffenen Kulturlandschaft (z.B. Mönchsgrasmücke) als Brutraum geeignet.

Die Ackerflächen sind, mit Ausnahme des westlichen Bereichs, frei von vertikalen Störkulissen und stellen zusammen mit den nörd- und südlich angrenzenden Ackerschlägen ein potentielles Feldlerchenbrutgebiet dar.

Aufgrund fehlender Baumhöhlen können Fledermausquartiere am Standort ausgeschlossen werden. Eine Nutzung des Gebietes als Jagdgebiet für Fledermäuse ist denkbar. Als Leitstrukturen könnten die Baumreihe entlang der L1040 (Großaltdorfer Straße) und die bachbegleitenden Gehölze im Aalenbachtal außerhalb des Plangebiets dienen.

Lebensraumstrukturen von relevanten totholzbewohnenden Käferarten (Eremit, Heldbock, Alpenbockkäfer) sind im vorhandenen Baumbestand aufgrund des geringen Alters auszuschließen.

Die relativ kurzen und schmalen Heckenzüge werden als zu klein und isoliert eingeordnet um ein Haselmausvorkommen zu beherbergen. Zudem wurden in den Hecken keine ausgedienten Sommernester der Art entdeckt.

Besondere trockenwarme Strukturen wie beispielsweise stark besonnte Säume, Steinhaufen, Wurzelstubben usw., die ein Vorkommen von Zauneidechsen begünstigen könnten, sind nicht vorhanden.

Seltene Pflanzenarten oder essentielle Futterpflanzen (z.B. großer Wiesenknopf) von artenschutzrechtlich relevanten Tag- und Nachfaltern (z.B. Dunkler-Wiesenknopf-Ameisenbläuling) sind im Vorhabenbereich nicht zu finden.

Die schmalen Entwässerungsgräben erfüllen durch die geringe Wasserführung nicht die Anforderungen eines Amphibienlaichgewässers für das relevante Artenspektrum (Kreuz-, Wechsel-, Knoblauchkröte, Laubfrosch, Gelbbauchunke, Kammmolch). Aufgrund der vorhandenen Strukturen sind im Vorhabenbereich und in der näheren Umgebung keine Routen von im Kollektiv wandernden Amphibienarten wie beispielsweise der Erdkröte zu erwarten.

Ebenso erfüllen die Gräben keine Lebensraumansprüche für relevante Fisch-, Libellen- und Molluskenarten.

Umfeld

Nord: Ackerflächen, Aussiedlerhof,

Süd: Ackerflächen, Ortslage Talheim

Ost: Ackerflächen, Aalenbachtal, Wälder

West: L1040, bestehendes Industrie- und Gewerbegebiet

Planungsrelevante Arten

Aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen kann im Vorhabenbereich ein Vorkommen der meisten in Baden-Württemberg heimischen Anhang-IV Arten der FFH Richtlinie und der europäischen Vogelschutzrichtlinie ausgeschieden werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann somit für Reptilien, Amphibien, Fische, Weichtiere, Insekten, sonstige Säugetiere (u.a. Haselmaus, Biber, Bär, Wolf) und für die besondere Flora eine Berührung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Ausschließlich Fledermäuse und Vögel können durch ausgeprägte Lebensraumstrukturen als planungsrelevant benannt werden. Für diese erfolgt eine weitergehende Betrachtung in den nachfolgenden Kapiteln.

Projektwirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch das Vorhaben sind die Ackerflächen, Feldhecke mit Einzelbäumen im Nordwesten und ein Teil der geschützten Schlehenhecke im Süden durch anlagebedingte und dauerhafte Flächeninanspruchnahme betroffen.

Baubedingte Auswirkungen

Mit den Bauarbeiten sind zeitlich auf die Bauzeit begrenzte Emissionen wie Lärm, Staub, optische Reize und Erschütterungen durch schweres Baugerät (z.B. Bagger, Walze, LKW, Kompressor, Kettenraupe, Radlader) zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Das Gebiet ist durch das bestehende Gewerbegebiet und die L1040 durch Emissionen (Lärm, Staub, Schadstoffe, optische Reize) vorbelastet. Durch das künftige Gewerbegebiet ist von einer Emissionserhöhung auszugehen.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung ist mit dem geplanten Gewerbegebiet aber keine erhebliche Zunahme von Emissionen zu erwarten.

Betroffenheit der Arten

Nachfolgend werden die planungsrelevanten Artengruppen der Vögel und Fledermäuse hinsichtlich einer vorhabenbedingten und erheblichen Betroffenheit überprüft.

<u>Fledermäuse</u>

Quartiere und direkte Individuenverluste

Durch fehlende Baumhöhlen oder –spalten, abstehende Rinde o.ä. kann ein Quartierverlust innerhalb des Baumbestands und die versehentliche Tötung im Rahmen von Rodungsarbeiten ausgeschlossen werden. Diesbezüglich ist keine weitere Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erforderlich.

Jagdhabitate und Leitstrukturen

Der Vorhabenbereich könnte Fledermäusen als Jagdhabitat dienen. Die alleinige Betroffenheit eines Jagdhabitats löst keine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG aus, sofern es sich nicht um ein für den Fortbestand essenzielles Jagdhabitat handelt. Dies kann im vorliegenden Fall jedoch ausgeschlossen werden, da mit den umliegenden Ackerschlägen weitere gleichartige Jagdhabitate vorliegen und zudem das Aalenbachtal ein weitaus attraktiveres Jagdhabitat darstellt und diese als Ersatz dienen können.

Ferner ist auch eine Nutzung der vorhandenen Gehölze entlang der L1040 und der gewässerbegleitenden Gehölze im Aalenbachtal als Leitstruktur denkbar. Durch die Lage außerhalb des Plangebietes kann eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Vögel

Nist- und Brutstätten,

Für die Vogelgilde der Freibrüter können Empfindlichkeiten durch die Rodung von Gehölzstrukturen mit dem potentiellen Verlust an Brutplätzen im Sinne einer Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 BNatSchG bestehen. Dies löst eine Prüfpflicht der Verbotstatbestände aus.

Durch die künftige Gewerbeaufsiedlung besteht die Möglichkeit, Brutreviere auf den Ackerflächen direkt zu zerstören oder angrenzende Brutreviere mit der Zunahme der Kulissenwirkung zu stören. Dies bedingt eine weitere Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

Nahrungs- und Jagdhabitate

Aufgrund eines ausreichenden Nahrungsangebots im nahen Umfeld durch weitere Ackerflächen und dem Aalenbachtal bestehen für keine der genannten Vogelgilden erhebliche vorhabenbedingten Beeinträchtigungen.

Direkte Individuenverluste

Durch die Rodung könnten unabsichtlich immobile Nestlinge getötet, Gelege zerstört oder die Altvögel erheblich bei der Brut bis hin zur Aufgabe des Nestes gestört werden. Dies löst eine Prüfpflicht der Verbotstatbestände aus.

Zur sicheren Vermeidung sind die Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Weiterer Untersuchungsumfang

Zur sicheren und abschließenden Bewertung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wird für die Vögel (v.a. Feldlerchen, Neuntöter) eine Erfassung der Brutreviere nach den Methodenstandards von Südbeck (2005) für das Frühjahr 2019 erforderlich.

In diesem Zusammenhang sind für die Fledermausfauna keine zusätzlichen Untersuchungen erforderlich.

Sonderuntersuchung Vögel

Methodik

Zur schwerpunktmäßigen Erfassung von Feldlerchen, Neuntöter und sonstigen Arten der Roten Liste Baden-Württembergs wurden in der Brutvogelperiode 2019 insgesamt vier Begehungen durchgeführt (21.03., 12.04., 06.05., 28.05.). Dabei wurde zur sicheren Erfassung der Feldlerchenreviere nur die 1. Brutperiode (April von Juni) untersucht. Die Witterung war an allen Terminen zur Beobachtung der Avifauna günstig. Abweichend von der angewandten Standardmethode nach SÜDBECK (2005)* konnten nur vier der fünf empfohlenen Begehungen durchgeführt

werden. Für den vorliegenden Standort und das angetroffene Artenspektrum wird die reduzierte Anzahl der Begehungen als ausreichend eingeordnet.

Die Erfassung eines Individuums an einem Standort zu verschiedenen Begehungen mit revieranzeigendem Verhalten (Balzflüge, -rufe, -verhalten) ermöglicht die Abgrenzung eines Revierzentrums. Die einzelnen Revierzentren wurden in Tageskarten dokumentiert und in einer Brutvogelkarte (siehe Abb. 4) zusammengestellt.

*Südbeck, P., et al (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

Ergebnisse

Im Rahmen der Untersuchung konnten zehn Vogelarten erfasst werden. Dabei handelte es sich hauptsächlich um Nahrungsgäste wie Mäusebussard, Rotmilan, Hausrotschwanz, Bachstelze, Blau- und Kohlmeisen. Die Meisenarten flogen meist in kleinen Trupps über die randlichen Heckenstrukturen in den Vorhabenbereich ein.

Innerhalb des Geltungsbereichs konnte lediglich für ein Amselpärchen in den nordwestlichen Gehölzen ein Brutrevier abgegrenzt werden. Als weitere Brutvögel außerhalb des Vorhabenbereichs können Mönchsgrasmücke, Goldammer (2 Brutreviere) und Feldlerche (4 Brutreviere) benannt werden. Das erfasste Brutvogelspektrum setzt sich erwartungsgemäß aus Offenland und Halboffenlandarten zusammen. Ein Vorkommen des Neuntöters konnte im Zuge der Untersuchung nicht nachgewiesen werden.

Eine genaue Revierdarstellung (siehe Abb. 4) erfolgte ausschließlich für die nach der Roten Liste Baden-Württembergs als gefährdet eingestufte Feldlerche und der auf der Vorwarnliste geführten Goldammer.

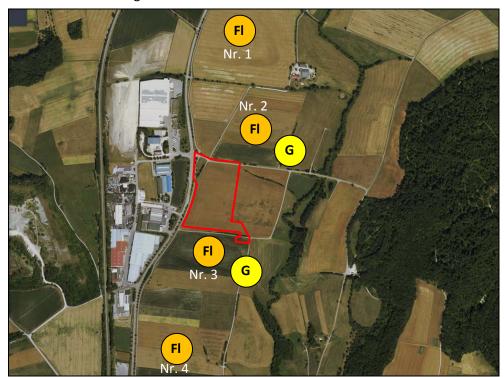


Abb.4: Vorhabenbereich und Revierzentren der Feldlerche Brutsaison 2019

FI

= Brutrevierzentrum Feldlerche, Rote Liste BW 2013, gefährdet

G

= Brutrevierzentrum Goldammer, Vorwarnliste BW 2013

Prüfung der Verbotstatbestände

<u>Vögel</u>

Tötungsverbot

Ein Teil des zur Rodung vorgesehenen Gehölzbestands wird nachweislich von Vögeln bebrütet. Die unabsichtlichen Tötung gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG von Gelegen und immobilen Nestlingen sowie einer erhebliche Störung gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG während des Brutgeschehens kann erfolgreich durch eine Gehölzrodung außerhalb der Brutperiode von Anfang Oktober bis Ende Februar vermieden werden.

Schädigungsverbot

Mit dem Vorhaben ist der direkte Verlust eines Bruthabitats eines Amselpärchens verbunden. Der damit einhergehende Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte) kann dennoch ausgeschlossen werden, da durch die umliegenden Heckenstrukturen ohne weiteres die ökologische Funktion der verlorengegangenen Fortpflanzungsstätte in räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann (siehe § 44 (5) BNatSchG).

<u>Störungsverbot</u>

Nach Fertigstellung des Gewerbegebietes ist mit einer Zunahme von anthropogenen Emissionen (Schall, Licht, Bewegung) zu rechnen. Die hiermit zusätzlich einhergehenden Einträge sind für das erfasste Brutvogelspektrum (z.B. Goldammer, Mönchsgrasmücke usw.) als unerheblich einzustufen. Der Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG kann somit bei allen vorkommenden Brutvogelarten des direkten Umfelds ausgeschlossen werden, da keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population befürchtet werden muss.

Störungs- und Schädigungsverbot Feldlerche

Mit dem Vorhaben wird inmitten eines Feldlerchenbrutgebietes eine störende Kulisse neu geschaffen.

Der artspezifische Störradius gegenüber Gebäudekulissen von ca. 200 m wird für das nördliche Brutrevier (Nr.2) mit einer Lage von ca. 140 m zum Geltungsbereich deutlich tangiert. Ein Ausweichen der Feldlerche bzw. eine Verlagerung des Feldlerchenbrutreviers ist aufgrund des ausreichenden Platzangebotes in nördlicher Richtung sicherlich möglich. In diesem Zusammenhang wird eine erhebliche Erhöhung der intraspezifischen Konkurrenz -hervorgerufen durch eine hohe Revierüberlappung mit dem nördlichsten Revier (Nr.1)- nicht prognostiziert.

Das südliche Revier (Nr.3) mit einer Entfernung von ca. 80 m vom Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb des 200 m Störradius. Aufgrund der südwestlich gelegenen Anhöhe und deren Kulissenwirkung auf das Feldlerchenbrutrevier, dürfte eine Revierverlagerung weiter nach Süden, ohne das dortige Brutrevier (Nr.4) vollständig zu verdrängen, nicht möglich sein. Es wird daher angenommen,

dass die Kulissenwirkung des geplanten Gewerbegebietes zum dauerhaften Verlust eines Feldlerchenbrutreviers führt.

Die vorliegende erhebliche Störung- und Schädigung Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 2 und 3 BNatSchG wird durch die dauerhafte Anlage eines 1.100 m² großen Buntbrachestreifens ca. 650 m südlich des Geltungsbereichs ausgeglichen. Mit der Maßnahme sollen die vorhandenen Brutraumstrukturen soweit aufgewertet werden, damit sich am Standort ein neues Feldlerchenbrutrevier etablieren kann.

Nach Schaefer (2001)* haben Feldlerchen auf Brachflächen deutlich höhere Siedlungsdichten als auf konventionell bewirtschafteten Flächen. Der Bruterfolg auf Brachflächen ist dreimal so hoch wie in Mähwiesen und doppelt so hoch wie in Getreide, zumal Feldlerchen Getreidefelder verlassen, wenn die Vegetation zu dicht oder zu hoch wird.

Mit ihrer sehr heterogenen Struktur sind Buntbrachen während der ganzen Brutperiode ein sehr geeignetes Nist- und Nahrungshabitat. Sogar ältere, dicht und hoch bewachsene Buntbrachen genügen den Ansprüchen der Feldlerche (JENNY 1990).

Die intraspezifische Konkurrenz zwischen dem neu geschaffenen Brutrevier und dem nächsten nördlichen Brutrevier (Nr.4) wird durch den Revierabstand von 250 m und der hohen Lebensraumaufwertung insgesamt als gering eingestuft.

Die genaue CEF-Maßnahmenbeschreibung befindet sich im Kapitel "erforderliche Maßnahmen".

Fazit

Unter Einhaltung der nachfolgend genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für keine der überprüften Artengruppen erfüllt.

Erforderliche Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahme "Rodungszeitpunkt"

Zur Vermeidung einer erheblichen Störung von Vögeln während der Fortpflanzungs- und Brutzeit sowie einer unabsichtlichen Tötung von Nestlingen und der Zerstörung von Gelegen, sind die erforderlichen Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

CEF-Maßnahme "Buntbrachestreifen"

Anlage eines Buntbrachestreifens auf Flurstück 1895 mit einer Fläche von ca. 1.100 m² (5 m Breite, ca. 220 m Länge) entlang der nördlichen Grundstücksgrenze durch die dünne Einsaat einer arten- und staudenreichen Saatgutmischung ohne Gräser. Die Pflege erfolgt durch eine abschnittsweise jährliche Mahd ab Mitte

^{*}SCHAEFER, T. (2001): Die Feldlerche Alauda arvensis als Brutvogel halboffener Landschaften. Vogelwelt 122: 257-263

^{*}JENNY, M. (1990): "Nahrungsökologie der Feldlerche Alauda arvensis in einer intensiv genutzten Agrarlandschaft des schweizerischen Mittellandes". Orn. Beob. 87: 31-53 u.

September. Bis zu diesem Zeitpunkt ist das Brut- und Aufzuchtgeschehen der Feldlerche abgeschlossen. Zur Vermeidung einer flächigen Vergrasung wird zur Auflockerung eine schonende Oberflächenbearbeitung (z.B. Striegel, Wiesenbelüfter) alle 2 bis 3 Jahre erforderlich. Der Buntbrachestreifen wird alle 5 Jahre umgebrochen und neu eingesät.

Empfehlungen

Zusätzliche Maßnahmen, die zur Verbesserung von Lebensraumstrukturen umgesetzt werden können.

Aufwertungsmaßnahme Nistkästen

Zur Verbesserung der örtlichen Brutraumstruktur für höhlenbrütende Vogelarten kann die Befestigung von zehn Nistkästen an Gehölzen in der Feldflur und im Aalenbachtal zusätzlich empfohlen werden.

Aufwertungsmaßnahme Fledermausquartiere

Zur Verbesserung der örtlichen Quartierstruktur für Fledermäuse kann die Anbringung von fünf Fledermauskästen mit nach unten geöffnetem Einflugspalt an Gehölzen im Aalenbachtal zusätzlich empfohlen werden.

Anhang 4 Vorgang 442305

	EX	TERNE AUSGLEICHSMAßNAHME 1
		"Alt- und Totholzkonzept"
1	Gemarkung / Gewann	Fläche 1: Großaltdorf / Geißholz, Klausen Fläche 2: Vellberg / Schlegelberg, Mühlhalde Fläche 3: Vellberg / Lützelburg
	Flurstücke	Maßnahme Großaltdorf: Flst. 162, 164, 166, 2189, 2190 (Fläche 1) Östl. Maßnahme Vellberg: Flst. 2500 (Fläche 2) Westl. Maßnahme Vellberg: Flst. 1619 (Fläche 3)
	Eigentümer	Stadt Vellberg
	Maßnahmenfläche	1,5 ha / 1,3 ha / 1,1 ha
	Schutzgebiete	Im Bereich der Maßnahmenfläche in Großaltdorf sind keine Schutzgebiete vorhanden. Im Bereich der östlichen Maßnahmenfläche in Vellberg ist das LSG Nr. 1.27.063 ausgewiesen (Bühlertal zwischen Vellberg und Geislingen mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten) Im Bereich der westlichen Maßnahmenfläche in Vellberg grenzen folgende Schutzgebiete an bzw. sind betroffen: - NSG "Unteres Bühlertal" (Nr. 1.136) - LSG "Bühlertal zwischen Vellberg und Geislingen mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten" (Nr. 1.27.063) - § 30-Biotop "Bühler östlich Buch" (Nr. 169251270945) - § 30-Biotop "Sukzession N Stöckenburg" (Nr. 269251270608) - FFH-Gebiet "Bühlertal Vellberg-Geislingen" (Nr. 6924341) - Vogelschutzgebiet ""Kocher mit Seitentälern" (Nr. 6823441)

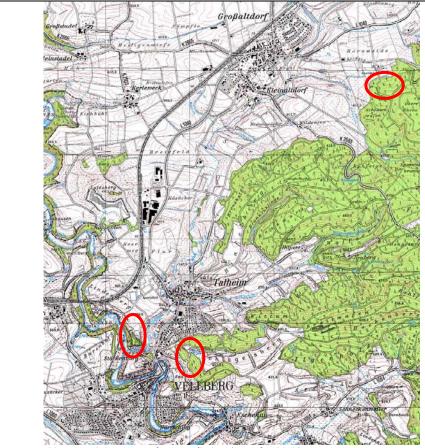


Abb:1 Räumliche Lage Maßnahmenflächen (unmaßstäblich)

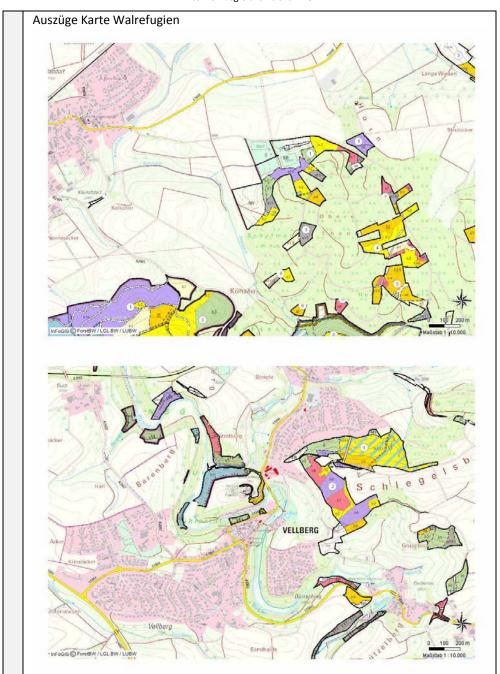


Abb:3 Schutzgebiete (unmaßstäblich)
Rosa: Naturschutzgebiet (NSG)
Hellgrün: Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Grün: nach §30 BNatSchG geschützte Waldbiotope Blau: FFH-Gebiet, Virngrund und Ellwanger Berge

Pink: Vogelschutzgebiet Orange: Flachland-Mähwiesen

Rot: nach §30 BNatSchG geschützte Biotope



2 Maßnahmenbeschreibung:

Bestand:

Fläche 1: Distr.2/1e10 Gaisholz ; 30-140 Jahre alt ; Eichen – Hainbuchen Altbestandsrest , ungleichaltrig , teilweise aus Sukzesssion entstanden , Waldrand

Fläche 2: Distr.5/2h8 südl.Schlegelsberg ; 40-125 Jahre alt; Eschen Baumholz mit Buche, Kiefer ,Sonstige Laubbäume , ungleichaltrig; Eschentriebsterben ; Waldrebe ; z.T. Steilhang

Fläche 3: Distr.13/0e7 Stöckenburg; 55-90 Jahre; lockeres Eichenbaumholz , aus Sukzession ; Steilhang a.d. Bühler

Planung:

Die Flächen sind als Waldrefugium im Sinne des Alt- und Totholzkonzeptes Baden-Württemberg auszuweisen. Sie unterliegen damit einem dauerhaften Nutzungsverzicht. Eine Holzernte ist nicht mehr zulässig. In Ausnahmefällen (z. B. Wiederherstellung der Verkehrssicherheit, Pflegeeingriffe mit arten- bzw. naturschutzfachlicher Zielsetzung) sind Maßnahmen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Genaueres hierzu ist dem Alt- und Totholzkonzept zu entnehmen. Gemäß dem Alt- und Totholzkonzept sind im räumlichen Verbund des Waldrefugiums zudem Habitatbäume und Habitatbaumgruppen auszuweisen.

Artenschutz:

Die Fläche 3 stellt einen wertvollen Lebensraum für die Bechsteinfledermaus, Großes Mausohr, Mopsfledermaus, Wimperfledermaus, Eisvogel und Wanderfalke dar. Mit der Ausweisung von Waldrefugien bzw. der Umsetzung des Alt- und Totoholzkonzeptes soll die Biodiversität im Wald gesichert und gesteigert werden. Dazu werden Bäume mit Höhlungen, Stammverletzungen, sich ablösender Rinde, Horsten, Mulmhöhlen usw. sowie stehendes und liegendes Alt- und Totholz in der Fläche belassen. Damit sollen die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gefährdeten und an Alt- und Totholz gebundenen Arten erhalten bzw. erweitert werden und mit Hilfe von Trittsteinbiotopen ein Genaustauch ermöglicht werden. Die Erreichung und Beibehaltung eines günstigen Erhaltungszustandes der Zielarten des Alt- und Totholzkonzeptes wird damit erreicht.

3 Bewertung:

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall werden im Rahmen des Alt- und Totholzkonzeptes pauschal 4 Ökopunkte / m² Maßnahmenfläche anerkannt. Bei 3,9 ha Fläche ergibt sich eine Aufwertung von 156.000 Ökopunkten.

EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHME 2 "Buntbrachestreifen" 1 Lage: Gemarkung / Gewann Vellberg Flurstücke Flst. 1895 Eigentümer Stadt Vellberg Maßnahmenfläche 6.165 m², davon werden 1.100 m² Buntbrache Schutzgebiete Nicht betroffen

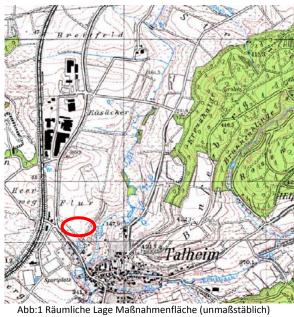




Abb:2 Maßnahmenfläche südlich Bebauungsplangebiet (unmaßstäblich)

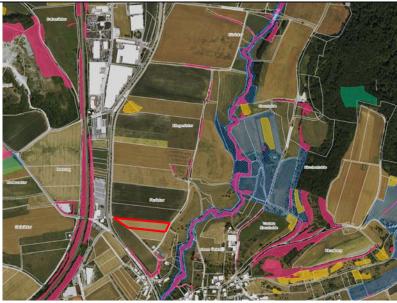


Abb:3 Schutzgebiete (unmaßstäblich)

Grün: nach §30 BNatSchG geschützte Waldbiotope Blau: FFH-Gebiet, Virngrund und Ellwanger Berge

Orange: Flachland-Mähwiesen

Rot: nach §30 BNatSchG geschützte Biotope

2 Maßnahmenbeschreibung:

Bestand:

Es handelt sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche auf einem Höhenrücken nördlich von Talheim. In südlicher Richtung befinden sich einige Gehölze und eine Scheune. Im Westen ist entlang der L1040 eine Baumreihe vorhanden. Im Osten schließt sich der Talhang mit einer Streuobstwiese an. Durch die Lage auf dem Höhenrücken und Anschluss an die offene Agrarflur nach Norden werden die Wirkungen der umgebenden Störkulissen am nördlichen Rand als gering eingeschätzt.

Planung:

Anlage eines Buntbrachestreifens auf ca.1.100 m² (5 m Breite, ca. 220 m Länge) entlang der nördlichen Grundstücksgrenze durch die dünne Einsaat einer arten- und staudenreichen Saatgutmischung ohne Gräser. Die Pflege erfolgt durch eine abschnittsweise jährliche Mahd ab Mitte September ohne Einsatz von Düngemittel und Pestiziden. Bis zu diesem Zeitpunkt ist das Brut- und Aufzuchtgeschehen der Feldlerche abgeschlossen. Zur Vermeidung einer flächigen Vergrasung wird zur Auflockerung eine schonende Oberflächenbearbeitung (z.B. Striegel, Wiesenbelüfter) alle 2 bis 3 Jahre erforderlich. Der Buntbrachestreifen wird alle 5 Jahre umgebrochen und neu eingesät.

Artenschutz:

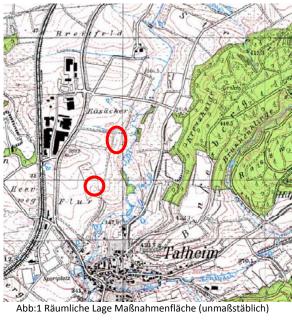
Die Ausgleichsmaßnahme ist gleichzeitig eine CEF-Maßnahme für Feldlerchen. Die Umsetzung erfolgt vor Baubeginn. Mit der Maßnahme wird die Standorteignung für eine Feldlerchenbrut deutlich erhöht und somit ein verlorengegangenes Feldlerchenrevier ausgeglichen. Als Nebeneffekt wird zusätzlich ein attraktives Nahrungsgebiet für weitere Vogelarten und Insekten geschaffen.

Bewertung:

Planung Grundwasser						
Bewertungseinheit	Hydrogeologische einheit	ÖP/m²	Fläche in m²	Flächenwert in ÖP		
Verbesserung der Grundwassergüte durch Verzicht auf Düngungemittel und Pestizide	Gipskeuper	1	1.100	1.100		
Gesamt Planung Grundwasser 1.100 1.1						

	"Buntbrachestreif	en Flst. 189	5"		
	Bestand Bi	otope			
LfU-Nr.	Bezeichnung	Wertspanne in ÖP/m²	ÖP/m²	Fläche in m² / stck.	Flächenwert in ÖP
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4-8	4	1.100	4.400
Gesamt	esamt Bestand 1.100				
	Planung Bi	otope			
LfU-Nr.	Bezeichnung	Wertspanne in ÖP/m²	ÖP/m²	Fläche in m² / stck.	Flächenwert in ÖP
37.12	Acker mit Unkrautvegetation basenreicher Standorte (+4ÖP/m², Vorkommen ZAK- Naturraumart Feldlerche)	12-23	16	1.100	17.600
Gesamt	Planung			1.100	17.600
Bilanz	Planung - Bestand				13.200

	EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHME 3 "Wiesenextensivierung"					
1	Lage:					
	Gemarkung / Gewann	Vellberg				
	Flurstücke	Flst. 1890 / Flst. 1901				
	Eigentümer	Stadt Vellberg				
	Maßnahmenfläche	3.381 m ² / 3.755 m ²				
	Schutzgebiete Nicht betroffen, angrenzend befinden sich geschützte					
		Biotope (Feldhecken an Fahrwegen ö des gewerbegebie-				
		tes Breitfeld bei Talheim, Nr. 168251270733)				





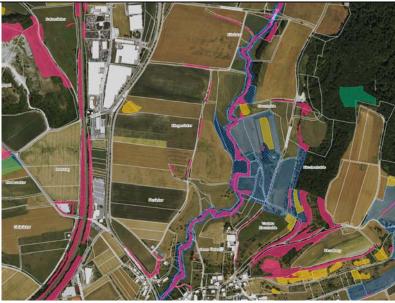


Abb:3 Schutzgebiete (unmaßstäblich)

Grün: nach §30 BNatSchG geschützte Waldbiotope Blau: FFH-Gebiet, Virngrund und Ellwanger Berge

Orange: Flachland-Mähwiesen

Rot: nach §30 BNatSchG geschützte Biotope

2 Maßnahmenbeschreibung:

Bestand:

Auf der südlichen Wiesenfläche (Flst. 1890) findet sich eine gut gedüngte artenreichere Fettwiese (u.a. Gr. Wiesenknopf) mit Feldgrillenvorkommen im nordöstlichen Bereich.

Beim nördlichen Flurstück handelt (Flst. 1901) es sich um eine stark gedüngte und häufig geschnittene Fettwiese gräserreicher und krautarmer Ausprägung.

Planung:

Entwicklung von extensiv genutzten ein- bis zweischürigen Magerwiesen (1. Schnitt ab Mitte Juni, 2. Schnitt ab Mitte September) mit Abraum des Mähguts unter Verzicht auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden. Zur Aushagerung der eutrophen Wiese auf Flurstück 1901 werden in den ersten drei Jahren drei Schnitte durchgeführt. Die Wiesenextensivierungen begünstigen das Entstehen von mageren FFH-Flachlandmähwiesen.

Artenschutz:

Während der Begehungen zur Blütezeit des Gr. Wiesenkopf wurden keine Individuen des auf die Pflanze spezialisierten Dunklen-Wiesenknopf-Ameisenbläulings gesichtet. Auf den umgebenden Wiesen wurden keine weiteren Wiesenknopfbestände entdeckt, so dass ein vorkommen des Tagfalters ausgeschlossen werden kann. Mit den Mahdzeitpunkten werden die vorhandenen Wiesenknopfbestände gefördert. Die Extensivierungen fördert auch das Vorkommen von Insekten und verbessert somit die Nahrungsgrundlage für viele Vögel.

Schutzgebiete:

Durch den Verzicht auf Düngemittel entsteht eine Pufferwirkung und somit Verbesserung für die angrenzende Feldhecke, die nach § 30 BNatSchG geschützt ist. Durch die Entwicklung von artenreichen Wiesenbeständen besteht die Möglichkeit das bereits weiträumige Mosaik an mageren FFH-Flachlandmähwiesen zu ergänzen und den Biotopverbund zu stärken.

Bewertung:

Planung Grundwasser						
Bewertungseinheit	Hydrogeologische einheit	ÖP/m²	Fläche in m²	Flächenwert in ÖP		
Verbesserung der Grundwassergüte durch Wiesenextensivierung mit dem verzicht auf Düngemittel und Pestizide	Gipskeuper	1	7.136	7.136		
Gesamt Planung Grundwasser			7.136	7.136		

	"Extensivie	rung"			
	Bestand Bio	otope			
LfU-Nr.	Bezeichnung	Wertspanne in ÖP/m²	ÖP/m²	Fläche in m² / stck.	Flächenwert in ÖP
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, Flst. 1890 nordöstlicher Abschnitt (+2 ÖP/m² Artenreichtum, +1 ÖP Feldgrillenvorkommen)	8-13-19	16	605	9.680
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, Flst. 1890	8-13-19	13	2.776	36.088
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, Flst. 1901 (-5 ÖP Intensive Nutzung und Artenarmut)	8-13-19	8	3.755	30.040
Gesamt	Bestand			7.136	75.808
	Planung Bio	otope			
LfU-Nr.	Bezeichnung	Wertspanne in ÖP/m²	ÖP/m²	Fläche in m² / stck.	Flächenwert in ÖP
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte, Flst 1890 nordöstlicher Abschnitt (+2 ÖP/m²günstige Vorraussetzung, Artenreichtum)	12-21-27	23	605	13.915
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte, Flst. 1890 und Flst. 1901	12-21-27	21	6.531	137.151
Gesamt	Planung			7.136	151.066
Bilanz	Planung - Bestand				75.258

	Planung Biotope					
LfU-Nr.	Bezeichnung	Wertspanne in ÖP/m²	ÖP/m²	Fläche in m² / stck.	Flächenwert in ÖP	
	Puffer zum geschützten Biotop	3	3	1.350	4.050	
Gesamt	Gesamt Planung 1.350					
Bilanz	Bilanz Planung - Bestand					

	EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHME 4						
	"Feldhecke"						
1	1 Lage:						
	Gemarkung / Gewann	Vellberg					
	Flurstücke	Flst. 1884					
	Eigentümer	Stadt Vellberg					
	Maßnahmenfläche	85 m ²					
	Schutzgebiete	Nicht betroffen, stellt aber Ausgleich/Ersatz für Teilab-					
		schnitt des geschützten Biotopes dar, welches künftig im					
		Geltungsbereich liegt (Feldhecken an Fahrwegen ö des					
		Gewerbegebietes Breitfeld bei Talheim, Nr.					
		168251270733)					





Abb:2 Maßnahmenfläche südlich Bebauungsplangebiet (unmaßstäblich)



Abb:3 Schutzgebiete (unmaßstäblich)

Grün: nach §30 BNatSchG geschützte Waldbiotope Blau: FFH-Gebiet, Virngrund und Ellwanger Berge

Orange: Flachland-Mähwiesen

Rot: nach §30 BNatSchG geschützte Biotope

2 Maßnahmenbeschreibung:

Bestand:

Die Fläche innerhalb des Wegegrundstückes wird derzeit vom angrenzenden Landwirt als Acker bewirtschaftet. Im Westen befindet sich ein Teilbereich der "Feldhecken an Fahrwegen ö des Gewerbegebietes Breitfeld bei Talheim, Nr.

168251270733" (Schlehenhecke), im Osten beginnt ein Wassergraben. Die Fläche wird im Süden von einem asphaltierten Feldweg begrenzt und im Norden von einer Ackerfläche.

Planung:

Als Ersatz für die Feldhecke, die künftig innerhalb des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Talheim Ost" liegt, wird in unmittelbarer Umgebung unter Berücksichtigung des bestehenden Kanals eine neue Schlehenhecke aus gebietsheimischem Pflanzmaterial gepflanzt.

Artenschutz:

Die Schlehenhecke in der freien Landschaft erfüllt eine Lebensraumfunktion für Vögel, Insekten und Kleinsäuger und stellt eine geeignete Kompensation für die verlorengegangenen Funktionen dar.

Schutzgebiete:

Die Pflanzung dient als Ersatz für die entfallende Teilfläche des geschützten Biotops Nr. Nr. 168251270733.

	"F	eldhecke"				
	Bestand Biotope					
LfU-Nr.	Bezeichnung	Wertspanne in ÖP/m²	ÖP/m²	Fläche in m² / stck.	Flächenwei in Ö	
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4-8	4	85	340	
Gesamt Bestand				85	34	
	Plan	ung Biotope				
LfU-Nr.	Bezeichnung	Wertspanne in ÖP/m²	ÖP/m²	Fläche in m² / stck.	Flächenwe in Ö	
41.23	Schlehen-Feldhecke	10-14-17	14	85	1.19	
Gesami	t Planung			85	1.19	
	Planung - Bestand				850	