

Anlage 1

«Lerchenberg -
Erweiterung und
Neufassung 2016»

Gemeinde
Pfronstetten
Gemarkung
Pfronstetten

Umweltbericht
als Bestandteil
der Begründung
zum
Bebauungsplan

22.11.2017

0801



KÜNSTER

Architektur
und Stadtplanung

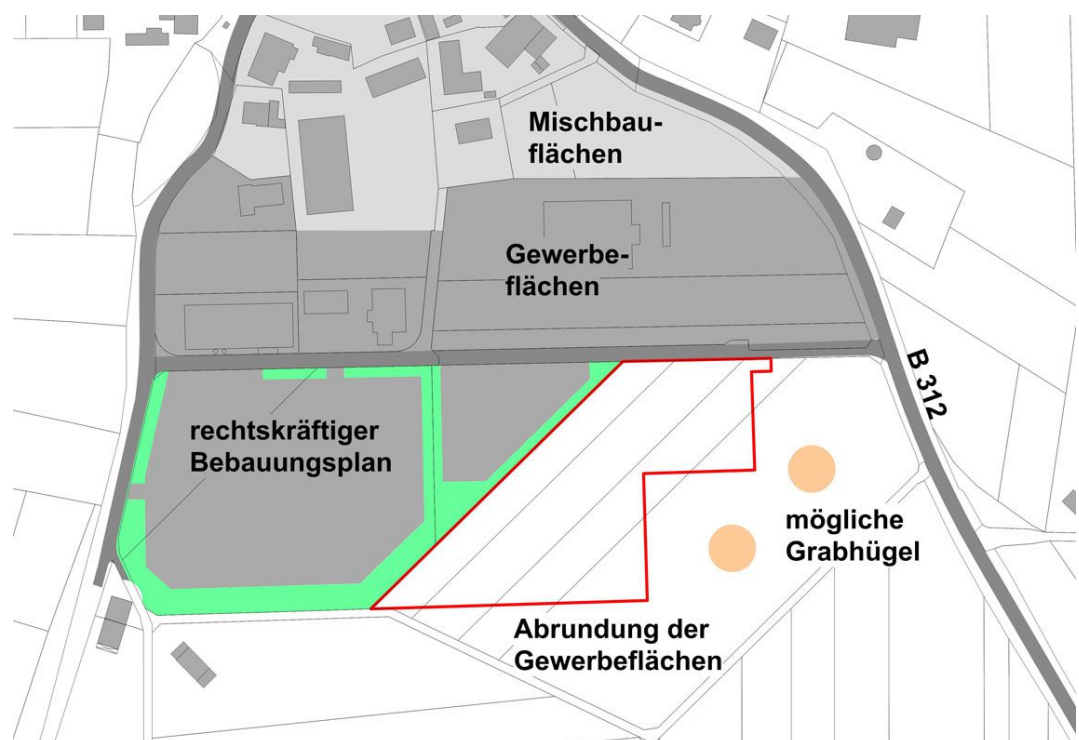
Dipl.-Ing.
Clemens Künster
Regierungsbaumeister
Freier Architekt
und Stadtplaner SRL

Bismarckstraße 25
72764 Reutlingen
Tel 07121 9499-50
Fax 07121 9499-530
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

	Inhalt	Seite
	Zusammenfassung	3
1	Vorhaben	5
1.1	Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplans	5
1.1.1	Angaben zum Standort	5
1.1.2	Art des Vorhabens und Beschreibung der Festsetzungen	5
1.1.3	Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden	5
1.2	Standortalternativen und Auswahlgründe	5
1.3	Prüfmethoden und Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung	5
2	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	6
2.1	Fachgesetze und Fachpläne	6
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	7
3.1	Schutzgut Mensch	7
3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften (biologische Vielfalt)	7
3.2.1	Artenschutzrechtliche Auswirkungen	8
3.2.2	Baurechtliche Auswirkungen	11
3.3	Schutzgut Boden	12
3.4	Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	13
3.5	Schutzgut Luft und Klima	15
3.6	Schutzgut Erholung und Landschaftsbild	15
3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
3.8	Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter	17
3.9	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	18
4	Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	18
5	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	18
5.1	Wertstufenmodell	18
5.2	Bilanz der Lebensraumfunktionen	19
5.3	Bilanz der Bodenfunktionen	20
5.4	Gesamtbilanz der Lebensraumfunktionen und Bodenfunktionen	21
5.5	Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs	21
6	Zusätzliche Angaben	21
6.1	Hinweise zur Überwachung der Auswirkungen	21
7	Materialien	21
7.1	Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten	21
7.2	Quellenangaben	22
7.3	Verfasser	22
7.4	Bestandsplan (Verkleinerung)	23
7.5	Grünordnungsplan (Verkleinerung)	24

Zusammenfassung

Ausgangslage	Die Entwicklung der Gewerbeflächen der Gemeinde Pfronstetten erfolgte bisher südlich des Dorfkerns, zwischen der Hülengasse und der B 312. Eine neue Anbindung an die B 312 ermöglicht die Erweiterung dieser Bauflächen nach Südwesten.
Ziel	Mit dem vorliegenden Bebauungsplan «Lerchenberg – Erweiterung und Neufassung 2016» verfolgt die Gemeinde zwei Ziele: die Vorgaben des bestehenden, jedoch noch nicht vollständig vollzogenen Bebauungsplans den aktuellen Bedürfnissen anzupassen und gleichzeitig über eine Erweiterung des Geltungsbereichs zusätzliche Baugrundstücke für den örtlichen Bedarf bereitzustellen.



dunkelgraue Farbe:	rechtskräftiger Bebauungsplan
grüne Bänder:	Versickerungs- und Gehölzflächen
rote Umfahrung:	Erweiterungsflächen des Bebauungsplans
braune Flächen:	mögliche vorgeschichtliche Grabhügel

Vorbelastung	Als Erholungslandschaft und als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten ist die direkt an die Siedlungsfläche anschließende, intensiv genutzte Agrarlandschaft nur bedingt geeignet. Neben den bereits angesiedelten Gewerbebetrieben geht von der hohen Verkehrsintensität der B 311 eine dauerhafte Lärmbeeinträchtigung aus.
Schutzgebiete	Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine großräumigen Schutzgebiete oder größerer Biotopkomplexe. Lediglich einzelne kleinere Heckenabschnitte liegen in einer Entfernung von 400 bis 800 m im Süden und Südwesten.
Grabhügel	Auf Luftbilder erkennbar sind zwei Bodenverfärbungen im Bereich des Flurstücks 102, die auf vorgeschichtliche Grabhügel hindeuten.
Umweltbericht	Der Umweltbericht setzt sich in erster Linie mit den Folgen der Erweiterung und dem damit verbundenen Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen auseinander. Auf die Änderungen des Bebauungsplans «Lerchenberg» vom 02.05.2002 wird vor allem im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingegangen.

Erhebliche
Auswirkungen

Als teilweise erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des Baugesetzbuchs sind mit der Erweiterung des Geltungsbereichs der Verlust von Ackerflächen, der Verlust von Boden sowie eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds am südöstlichen Ortsrand von Pfronstetten verbunden. Bei einer artenschutzrechtlichen Überprüfung auf Zauneidechsen konnten keine Reptilien gefunden werden. Auch Brutvorkommen von Feldlerchen konnten im Geltungsbereich und seinem unmittelbaren Umfeld nicht festgestellt werden. Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen kann über entsprechende Vorgaben zur Baufeldräumung, zur Befestigung von Brutkästen für Nischenbrüter und zur Verwendung von blütenreichem Saatgut in den Randbereichen vermieden werden.

Kompensations-
maßnahmen

Der Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften kann innerhalb der bestehenden Gewerbeflächen nur über den Erhalt eines Teils der Festsetzungen für Ausgleichsflächen verringert werden. Ein Ausgleich für den Eingriff im Erweiterungsbereich ist innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich. Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen werden über das Ökokonto der Gemeinde Pfronstetten abgedeckt.

Der Schutz und der Erhalt von Oberboden sind über gesetzliche Vorgaben gesichert. Die Versiegelung von Boden und die damit verbundene Reduzierung der Flächenfunktionen kann im Geltungsbereich nicht ausgeglichen werden.

Die bisherigen Festsetzungen für die Ableitung von Niederschlagswasser werden übernommen, die vorgesehene Standortfestlegung von Versickerungsmulden im Westen des Geltungsbereichs weiter verfolgt. In den Erweiterungsflächen soll es freigestellt sein, in welchen Bereichen Versickerungsflächen angeordnet werden.

Auf die lokalklimatische Situation in Pfronstetten wird die geplante Erweiterung der Gewerbeflächen keine relevanten Auswirkungen haben.

Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Erholungsmöglichkeiten und des Landschaftsbilds im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs kann über ausreichend breite Gehölzpflanzungen verhindert werden. Im südöstlichen Teil gelingt dies nicht.

Vorhandene Kultur- und Sachgütern werden durch die Erweiterung nicht wesentlich beeinträchtigt, da die Standorte möglicher Grabhügel mit ausreichend Abstand aus dem Plangebiet ausgegrenzt bleiben.

- 1 Vorhaben**
- 1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplans**
- 1.1.1 Angaben zum Standort**
- Lage und Landschaftsbild
- Pfronstetten liegt innerhalb eines etwa sechs bis sieben Quadratkilometer großen, leicht gewellten und landwirtschaftlich intensiv bewirtschafteten Bereichs der Mittleren Flächenalb, der von der B 312 durchschnitten wird. Der Norden wird begrenzt durch das Kohltal, das Lehtal und das Tiefental, die dort bereits den Übergang zur Mittleren Kuppenalb bilden. Im Westen bilden die Waldflächen von Stöckach, Zwinghau und Hartwald eine Zäsur, nach Osten und Südosten erstreckt sich diese offene Landschaft weiter bis Aichstetten, Huldstetten und Tigerfeld.
- Der Übergang der Siedlungsflächen zur Landschaft wird nur noch in kleineren Abschnitten durch ältere Obstgärten geprägt, meist bilden Neubaugebiete den Abschluss. Im Bereich südlich des Rathauses und der Sankt-Nikolaus-Kirche herrschen landwirtschaftlich genutzte Gebäude vor, die zum Ortsrand hin in Gewerbeflächen übergehen.
- 1.1.2 Art des Vorhabens und Beschreibung der Festsetzungen**
- Erschließung
- Entwässerung
- Mit dem Bebauungsplan «Lerchenberg – Erweiterung und Neufassung 2016» soll auf der einen Seite der Firma CSP, einem vor 10 Jahren gegründeten Metallverarbeitungsbetrieb die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Auf der anderen Seite will die Gemeinde Pfronstetten ihren örtlichen Bedarf an Gewerbeflächen künftig südlich der Brühlwiesenstraße realisieren.
- Die Erschließung des Gewerbegebiets Lerchenberg soll über eine neue, direkte Abzweigung von der B 312 erfolgen.
- Eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser war bereits im Bebauungsplan «Lerchenberg» vom 02.05.2002 in dafür ausgewiesenen, 10 bis 12 Meter breiten Randbereichen vorgesehen. In der Erweiterung des Bebauungsplans «Lerchenberg» wird daran für den westlichen Teilbereich festgehalten. Im östlichen Teilbereich soll es auf geeigneten Flächen auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden.
- 1.1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden**
- Der gesamte Geltungsbereich umfasst 3,62 ha. Davon nehmen bestehende Bebauungspläne 2,33 ha und der Erweiterungsbereich 1,29 ha ein.
- 1.2 Standortalternativen und Auswahlgründe**
- In ihrer Flächennutzungsplanung verfolgte die Gemeinde Pfronstetten ursprünglich das Ziel, ihre Gewerbeflächen westlich der Hülengasse weiter zu entwickeln. Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Zwiefalten-Hayingen wurde dieser Plan jedoch aufgegeben. Um die Hülengasse zu entlasten soll eine direkte Straßenanbindung an die B 312 angestrebt werden. Damit kann der Bereich südlich dieser neuen Anbindung erschlossen und potenzielle Konflikte mit der Wohnbebauung entlang der Lindenstraße vermieden werden. Die Suche nach Standortalternativen wird in diesem Fall daher nicht weiter verfolgt.
- 1.3 Prüfmethode und Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung**
- Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Überprüft werden insbesondere die Ausweisung als Gewerbegebiet und der damit verbundene Flächenverbrauch.
- Dabei werden die prognostizierten Eingriffe und die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen getrennt für die einzelnen Schutzgüter aufgeführt und gegenübergestellt. Die

Bilanzierung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften erfolgt nach dem Standardmodell der Landesanstalt für Umweltschutz (2005) zur Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs.

Die Beurteilung der Böden erfolgt in Anlehnung an Heft 23 «Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit» der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2010) sowie den entsprechenden flurstücksbezogenen Daten des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (2015).

Die Bewertung von Kalt- und Frischluftbewegungen erfolgt auf der Basis der synthetischen Windstatistiken der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2015).

2

Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

2.1

Fachgesetze und Fachpläne

Landes-
entwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan (Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg 2002) ist Pfronstetten dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zugewiesen, der durch einen hohen Freiraumanteil und ein weithin agrarisch geprägtes Landschaftsbild bestimmt ist. Die Sicherung dieser großflächigen funktionsfähigen Freiräume ist dabei als wesentliches Ziel formuliert.

Regionalplan

Im Regionalplan 2013 ist der Geltungsbereich als geplante Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Südlich davon grenzt ein regionaler Grünzug (VBG) an.

Flächen-
nutzungsplan

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplans (GVV Zwiefalten-Hayingen 2012) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbefläche «Lerchenberg II» dargestellt.

Die ökologische Verträglichkeitsuntersuchung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans geht von einer geringen Eingriffserheblichkeit aus. Als betroffene Schutzgüter werden Boden und Landschaftsbild aufgeführt und es wird auf zwei mögliche vorgeschichtliche Grabhügel verwiesen.

Schutzgebiete

Naturschutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, flächenhafte Naturdenkmale, § 30 Biotop (BNatSchG), Magere Flachland-Mähwiesen, Überschwemmungsgebiete oder Quellschutzbereiche sind von der Maßnahme nicht unmittelbar betroffen.

Wasser-
schutzzonen

Der Geltungsbereich liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet «Kesselbrunnen / Kohlplatte» (Weitere Schutzzone, Zone IIIA)

Angrenzende
Schutzgebiete

Etwa 1.100 m nördlich des Geltungsbereichs erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet «Sommerschafweide Kleiner Kapf und Tal, Sommerschafweide im Heinach» und etwa 1.800 m nordöstlich das Landschaftsschutzgebiet «Fuchslochhalde, Ruckenthalde, Steighalde». Teile dieses Schutzgebiets nimmt auch das FFH-Gebiet «Zwiefaltener Alb» ein.

Das Wasserschutzgebiet «Glastal» (Weitere Schutzzone, Zone III und IIIA) grenzt unmittelbar nördlich des Feldwegs an.

Artenschutz

Grundsätzlich verbietet das Naturschutzrecht Beeinträchtigungen geschützter Arten und Lebensgemeinschaften, vor allem ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten.

3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
3.1	Schutzgut Mensch
	Kriterien für die Bewertung von Auswirkungen auf den Menschen sind Beeinträchtigungen durch Verkehrs- oder Lärmbelastungen, durch Schadstoffausstoß, durch Strahlung, durch Feinstäube oder durch intensive nächtliche Beleuchtung. Geruchsemissionen aus Gewerbe und Landwirtschaft oder Altlasten zählen ebenfalls dazu. Weitere Aspekte können die Beeinträchtigung bestehender Wohngebiete durch angrenzende Nutzungen oder die Gefährdung von Verkehrsteilnehmern sein.
Bestand	Der Geltungsbereich liegt am Rand der Gewerbegebiete «Brühlwiesen» und «Brühlwiesen Erweiterung 88». Die Erschließung erfolgt über die Hülengasse und Straße «Brühlwiesen». Auch der westliche Teil des Geltungsbereichs wurde 2002 mit dem Bebauungsplan «Lerchenberg» als Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet ausgewiesen. Die Flurstücke 101 bis 102 dienen als Pferdeweiden und Maisäcker.
Bewertung und Vorbelastungen	Die Gewerbenutzung im Norden ist mit Betriebsgeräuschen und Liefer- und Mitarbeiterverkehr verbunden. Von den großen Ackerflächen im Süden können die üblichen, mit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbundenen Geruchsemissionen ausgehen. Staubbildungen bei der Flächenbearbeitung sind ebenfalls möglich. In einem Abstand von etwa 50 Meter verläuft im Osten die B 312.
Altlasten	Altlastenverdacht liegt nicht vor.
Bau- und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen	Neben Baulärm wird es zu einer geringfügigen Erhöhung von Verkehrslärm und von Verkehrsgefährdungen kommen. Bedingt durch eine abschnittsweise Erschließung muss von einem mehrfachen Baubetrieb ausgegangen werden. Produktionsbedingt kann es zu Lärm- und Schadstoffemissionen kommen. Der Landwirtschaft wird eine Produktionsfläche entzogen. Ein Ausgleich hierfür ist nicht möglich. Mit dem Bebauungsplan verbunden sind der Ausbau der B 312 und die Bereitstellung einer Linksabbiegespur. Nicht nur der Liefer- und Mitarbeiterverkehr wird über diesen Knoten abgewickelt, sondern auch die Erweiterungsflächen des Bebauungsplans «Lerchenberg» selbst weisen künftig nur noch einen Abstand von etwa 50 m zur B 312 auf. Verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffemissionen können nicht ausgeschlossen werden.
Hinweise	Folgende Hinweise werden gegeben: Emissionen/Immissionen: Das Baugebiet liegt teilweise im Immissionsbereich der B 312. Eventuell notwendig werdende Schutzmaßnahmen hat der jeweilige Grundstückseigentümer selber zu tragen. Die Straßenbauverwaltung wird sich an diesen Kosten nicht beteiligen. Altlasten: Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers bekannt. Sollten solche bei der weiteren Planung bekannt oder bei der Ausführung gefunden werden, ist das Landratsamt Reutlingen als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Auf den Grundstücken befinden sich zum Teil nicht genehmigte Ablagerungen, die die Bebaubarkeit der Grundstücke beeinträchtigen können.
Verbleibende Beeinträchtigungen	Direkte Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch nicht erforderlich.
3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften (biolog. Vielfalt)
	Bewertungskriterien für die Bedeutung und Leistungsfähigkeit des Schutzguts Vegetation und Fauna bilden der Artenreichtum, die Gefährdung und Seltenheit betroffener Arten, der Vernetzungsgrad unterschiedlicher Lebensräume, die Komplexität und Vielfalt von unterschiedlichen Strukturen sowie der Zeitraum für eine mögliche Wie-

	<p>derherstellung. Eine Überprüfung erfolgt sowohl im baurechtlichen Sinn nach § 1 BauGB als auch unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten nach § 44 BNatSchG.</p>
Bestandsermittlung	<p>Die Bestandsaufnahme und die Ermittlung der im Geltungsbereich vorkommenden Biotoptypen erfolgten im Oktober 2015. Eine detaillierte Vegetationskartierung liegt nicht vor.</p> <p>Die Asphaltflächen der B 312, der Hülengasse und der Brühlwiesen-Straße nehmen 4.060 m² ein, die Ackerflächen der Flurstücke 101/1 und 101/2 sowie 102 zusammen 8.110 m², das Flurstück 100 mit seiner Pferdeweide 2.760 m² und die Verkehrsgrünflächen entlang der B 312 und der Hülengasse 1.790 m².</p> <p>Rechtskräftig ausgewiesene Misch- und Gewerbebauflächen umfassen 14.960 m² und festgesetzte Versickerungsflächen mit Baum- und Gehölzpflanzungen 4.450 m².</p>
Biotoptyp Bauflächen	<p>In der 1. Änderung des Bebauungsplans «Lerchenberg» wurden für diese Bauflächen eine Grundflächenzahl von 0,6 festgelegt. Üblicherweise muss innerhalb der überbaubaren Flächen von umfangreichen Lager- und Stellplatzbereichen ausgegangen werden. Nennenswerte Vegetationsstrukturen sind innerhalb solcher Flächen nur in sehr geringem Umfang zu erwarten.</p>
Biotoptyp Ausgleichsflächen	<p>Zur offenen Landschaft hin sind dichte und bis zu 10 Meter breite Versickerungsflächen mit einzelnen Gehölzpflanzungen und Bäumen vorgegeben. In der Regel können sich auf solchen Flächen bei einer extensiven Pflege abwechslungsreiche Wiesen, Saum- und Heckenbereiche entwickeln.</p>
Biotoptyp Ackerfläche	<p>In den letzten Jahren wurde im östlichen Teil des Geltungsbereichs regelmäßig Mais angebaut. Verbunden damit waren eine starke Düngung und ein im Maisanbau üblicher Herbizideinsatz. Ackerunkräuter sind innerhalb solcher intensiv genutzter Flächen nicht zu erwarten.</p>
Biotoptyp Saumgesellschaften entlang von Straßen	<p>In den Randbereichen der B 312 und entlang des Feldwegs 78/1 treten Saumgesellschaften auf, in denen neben Gartenmelde (<i>Atriplex hortensis</i>), Ackerwinde (<i>Convolvulus arvensis</i>), Ampfer (<i>Rumex obtusifolius</i>), Löwenzahn (<i>Taraxacum officinale</i>) und Rotklee (<i>Trifolium pratense</i>) vor allem Glatthafer (<i>Arrhenatherum elatius</i>) und Lieschgras (<i>Phleum pratense</i>) dominieren.</p>
Biotoptyp Weidefläche	<p>Das Flurstück 100 wird vom nördlich des Feldwegs 78/1 gelegenen Pferdehof als eingezäunte Standweide genutzt. Zu finden sind neben der Dominanz von Gräsern Wiesenkerbel (<i>Anthriscus sylvestris</i>), Labkraut (<i>Galium molugo</i>), Spitzwegerich (<i>Plantago lanceolata</i>), Hahnenfuß (<i>Ranunculus acris</i>), Löwenzahn (<i>Taraxacum officinale</i>), Wiesenklee (<i>Trifolium pratense</i>) oder Weißklee (<i>Trifolium repens</i>). Im unmittelbaren Umfeld des Schuppen und der Holzlagerflächen wachsen Brombeeren (<i>Rubus fruticosus</i>) und Brennnesseln (<i>Urtica dioica</i>).</p>
Biotoptyp Straßen und Wege	<p>Die B 312, die Hülengasse, die Brühlwiesenstraße und ihre Verlängerung als Feldweg 94 sind asphaltiert.</p>

3.2.1

Artenschutzrechtliche Auswirkungen

3.2.1.1

Artenschutzrechtliche Vorgaben

Mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes wurden europäische Artenschutzvorgaben in nationales Recht übertragen und für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten vier Verbotstatbestände formuliert: das Verletzen und Töten besonders geschützter Tierarten (§ 44 (1) 1 BNatSchG), die erhebliche Störung streng geschützter Tierarten (§ 44 (1) 2 BNatSchG), die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten (§ 44 (1) 3 BNatSchG) und die Zerstörung von Standorten besonders geschützter Pflanzenarten (§ 44 (1) 4 BNatSchG).

3.2.1.2

Artenschutzrechtliche Erhebungen

Im August 2015 fand eine Erhebungen von Habitatpotenzialen europarechtlich und national streng geschützter Arten im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung für das gesamte Plangebiet statt (Scheck 2015). Ergänzt wurden diese Erhebungen durch eine weitere artenschutzrechtliche Prüfung (Scheck 2016) mit vier Begehungen am 20.03.2016, am 20.04.2016, am 05.05.2016 und am 26.05.2016. Die nachfolgenden Aussagen sind dieser Potenzialabschätzung bzw. der artenschutzrechtliche Prüfung entnommen.

Bei dieser Erhebung konnten keine Nachweise für Brutvorkommen streng und besonders geschützter Vogelarten erbracht werden. Für Offenlandarten wie der Feldlerche stellen die Ackerflächen des östlichen Bereichs, vor allem im Zusammenhang mit den großen Ackerflächen im Süden mögliche Lebensräume dar. Im Frühjahr 2016 konnten ebenfalls keine Brutvögel im Geltungsbereich festgestellt werden. Allerdings wurde ein Brutverdacht für den Haussperling ausgesprochen und für verschiedene Arten, unter anderem für den Bluthänfling, die Eignung als hochwertige Nahrungsfläche betont.

Für Fledermäuse kommt der Geltungsbereich als Jagdgebiet in Frage, die einzelne, neu erbaute Feldscheune ohne Einflugöffnung weist jedoch keine Eignung als Quartier auf.

Die Dicke Trespe (*Bromus grossus*), eine streng geschützte, seltene Art, ist als typisches Ackerwildkraut auf die Ackerbewirtschaftung in Form von Getreideanbau angewiesen und nur in der Nähe von Getreideäckern oder auf grasigen Feldwegen zu finden. Der nordwestliche Quadrant des Messtischblatts 7722 (Zwiefalten) mit Pfronstetten ist jedoch ein potenzieller Verbreitungsraum für *Bromus grossus* und in circa 500 m Entfernung befindet sich ein bekanntes Vorkommen. Bei den weiteren Begehungen konnte jedoch nur eine sehr fragmentarisch ausgebildete Ackerbegleitflora festgestellt werden.

3.2.1.3

Artenschutzrechtliche Aussagen der Potenzialabschätzung

Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (Scheck 2015) fasst jeweils für die streng geschützten Artengruppen zusammen:

Vogelarten

«Die Siedlungsdichte der Feldlerche (*Alauda arvensis*) wird als eher gering eingeschätzt. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wäre ein Brutrevier der Feldlerche zu ersetzen. Alternativ ist zunächst eine Brutvogelerfassung mit vier Begehungen zur Klärung von Vorkommen der Feldlerche und sonstiger Brutvogelarten durchzuführen. Vorkommen weiterer Offenlandvogelarten (Wachtel) sind aufgrund der Nähe zum Siedlungsbereich und der einförmigen Bewirtschaftungsweise nicht zu erwarten».

Fledermausarten

«Artenschutzrechtliche Konflikte für Fledermäuse werden ausgeschlossen».

Reptilienarten

«Für das Flurstück 96 ist ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nicht auszuschließen. Notwendige Lebensraumstrukturen (Jagdgebiet, Verstecke und Sonnenplätze) sind vorhanden. Ob das Gelände tatsächlich von Zauneidechsen besiedelt ist, lässt sich anhand der Übersichtsbegehung nicht abschließend beurteilen. Weitere Untersuchungen sind dazu erforderlich».

Pflanzenarten

«Im Rahmen der Übersichtsbegehung wurden die Ackerränder auf Vorkommen von geschützten Vertretern der Ackerbegleitvegetation abgesucht, es konnten aber keine entsprechenden Arten gefunden werden. Ein Vorkommen insbesondere von *Bromus grossus* wird auf dieser Basis ausgeschlossen».

3.2.1.4

Artenschutzrechtliche Aussagen der Prüfung

Die artenschutzrechtliche Prüfung (Scheck 2016) fasst jeweils für die streng geschützten Artengruppen zusammen:

Vogelarten

«Der Abstand der Feldlerchen-Brutvorkommen zum geplanten Gewerbegebiet beträgt über 100 m. Es wird daher nicht von Beeinträchtigungen für Feldlerchen ausgegangen» und «Am Nordrand des Plangebiets befindet sich ein Wirtschaftsgebäude/Schuppen, an dem der Verdacht auf einen Brutplatz des Haussperlings besteht».

Reptilienarten

«Bei den Begehungen wurden keine Zauneidechsen oder andere Reptilien gefunden» und «Insgesamt sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte mit der Artengruppe Reptilien zu erwarten.»

Pflanzenarten

«Die ... betroffenen Ackerflächen wurden 2015 mit Mais bestellt, im Frühjahr 2016 zunächst umgebrochen und anschließend mit einer Kleegrasmischung eingesät. Die letzte Begehung des Plangebiets am 26.05.2016 zeigte erneut eine sehr fragmentarische Ackerbegleitflora. Ein Vorkommen insbesondere von Bromus grossus wird auf dieser Basis ausgeschlossen ».

3.2.1.5

Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Rechtliche

Festsetzungen

In Form von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird nach § 9 (1) 20 BauGB (artenschutzrechtliche Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen) festgesetzt:

Maßnahme 3: Baufeldräumung

Vor Beginn der Bauarbeiten muss über eine Kontrolle durch eine fachkompetente Person sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Die Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

Maßnahme 6: Ersatz einer Brutstätte des Haussperlings

Vor dem Abbruch des Gebäudes Brühlwiesen 10 muss an einem Gebäude im südlichen Bereich bei den bereits bestehenden Schuppen ein Nischenbrüterkasten angebracht werden.

Maßnahme 7: Ersatz von Nahrungsflächen für Vogelarten

Für den Verlust von Nahrungsflächen geschützter Vogelarten sind sämtliche Grünflächen außerhalb der erforderlichen Versickerungsmulden (gestrichelte Linien im Lageplan) und Pflanzgebotsflächen innerhalb der Maßnahme 1 mit artenreichen Blütmischungen aus autochthonem Saatgut mit Blütmischungen für mehrjährige Ruderalvegetation bzw. sogenannte Buntbrachen einzusäen. Eine Mahd sollte nur im Herbst abschnittsweise erfolgen, sodass immer Reststrukturen vorhanden sind. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die räumliche Darstellung erfolgt über die Maßnahme 1.

3.2.1.6

Artenschutzrechtliche Zusammenfassung

Artengruppe	Artenschutzrechtlicher Nachweis / Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Artenschutzrechtliche Einschätzung	
		erheblich	nicht erheblich
Vögel	Kein Brutrevier für Feldlerchen, Brutverdacht für Haussperling, Nahrungsfläche für zahlreiche Arten / Kontrolle vor Baubeginn und Bauzeitenregelung, Anbringen eines Nischenbrüterkastens, Ersatz für Nahrungsflächen		X
Fledermäuse	Nutzung als Jagdgebiet / keine Beeinträchtigung zu erwarten		X
Reptilien	Vorkommen von Reptilien konnte nicht nachgewiesen werden / kein Ausgleich erforderlich		X
Sonstige Artengruppen	Keine Hinweise auf Vorkommen von weiteren streng geschützten Arten / keine Maßnahmen erforderlich		X
besonders geschützte Pflanzenarten	Keine Nachweise von Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten, Vorkommen von Bromus grossus kann ausgeschlossen werden / keine Maßnahmen erforderlich		X

3.2.3

Baurechtliche Auswirkungen

Vorbelastungen

Der Geltungsbereich ist geprägt von intensiver Landwirtschaft auf wenigen großen Flurstücken. Unmittelbar im Westen ist Gewerbebebauung festgesetzt.

Bau- und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen

Durch einen bau- und anlagebedingten Verlust von Ackerflächen und einer Pferdeweide können dort lebende Tierarten in kleiner werdende Rückzugsräume gedrängt werden oder kann sich der Konkurrenzdruck der Individuen verschärfen. Geräuschemissionen können zu einer Verminderung von Bestandsdichten und zur Verdrängung einzelner Arten im unmittelbaren Umfeld führen. Durch Bodenverdichtungen können sich der Wasserhaushalt und die Standortbedingungen verändern. Über eine Reduzierung der festgesetzten Gehölz- und Versickerungsflächen wird die Entwicklung struktur- und artenreicher Lebensräume eingeschränkt.

Vermeidungsmaßnahmen

Ein vollständiger Erhalt der im Bebauungsplan «Lerchenberg» festgesetzten Versickerungs- und Gehölzflächen der Randbereiche ist nicht möglich. Lediglich im westlichen Teil kann dies weiter verfolgt werden. Der östliche Teil soll vollständig als Gewerbe- und Erschließungsfläche dienen.

Kompensationsmaßnahmen

Als Ausgleich für die ursprünglich geplanten separaten Versickerungsflächen soll das unverschmutzte Niederschlagswasser an geeigneten Stellen in Form von bewachsenen Sickermulden auf den Bauflächen versickert werden.

Aus dem Bebauungsplan «Lerchenberg» werden die alten Festsetzungen nach § 9 (1) 25a BauGB in Form von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen übernommen, geändert und ergänzt:

Rechtliche Festsetzung	<p>Pflanzgebot 1 Laubbäume: An den gekennzeichneten Stellen sind gebietsheimische Laubbäume der Pflanzenliste 1 mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Pflanzgebot 2 Feldgehölze: An den gekennzeichneten Stellen sind gebietsheimische Sträucher der Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die einzelnen Pflanzflächen müssen jeweils eine Mindestgröße von 50 m² aufweisen.</p> <p>Pflanzgebot 3 Feuchtwiesensaatgut: Innerhalb der Versickerungsmulden ist lokales, kräuterreiches Saatgut für feuchte Standorte einzusäen.</p>
Verbleibende Beeinträchtigungen	<p>Ein vollständiger Ausgleich für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften ist innerhalb des Geltungsbereichs dadurch jedoch nicht möglich.</p>
3.3	<p>Schutzgut Boden</p> <p>Bewertungskriterien für die Leistungsfähigkeit des Schutzguts Boden sind seine natürliche Bodenfruchtbarkeit, seine Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, sein Potenzial als Sonderstandort für naturnahe Vegetationsgesellschaften sowie seine Fähigkeit zur Filterung und Pufferung von Schadstoffen. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (2015) hat eine flurstücksbezogene Bewertung vorgelegt, in der diese vier genannten Kriterien in jeweils vier Stufen eingeteilt werden. Zwei weitere Ziffern stehen für «keine hohe oder sehr hohe Bewertung» bzw. für «keine Angabe».</p> <p>Die flach- und mittelgründigen Braunerden aus schluffigem und schluffig-tonigem Lehm, die in weiten Bereichen der Hochfläche der Schwäbischen Alb vorzufinden sind, haben meist eine mittlere Bedeutung als Produktionsstandort für die Landwirtschaft (Wertstufe 2). Ihr Wert als Filter und Puffer für Schadstoffe liegt im mittleren bis hohen Bereich (Wertstufe 2 bis 3), die Bedeutung für die Speicherung und Rückhaltung von Niederschlagswasser kann größeren Schwankungen unterworfen sein (Wertstufe 1 bis 3).</p>
Agrarstrukturelle Belange	<p>Die Ackerflächen des Geltungsbereichs haben durch ihre Größe, ihre Nähe zu landwirtschaftlichen Betriebsstätten und durch ihre Erschließung von mehreren Seiten her eine hohe Bedeutung für die Landwirtschaft in Pfronstetten. Durch den Bebauungsplan gehen 2.760 m² Pferdeweiden und 10.740 m² Ackerflächen verloren.</p>
Bau- und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen	<p>Der Bebauungsplan «Lerchenberg – Erweiterung und Neufassung 2016» ermöglicht die zusätzliche Inanspruchnahme von 10.840 m² landwirtschaftlich genutzten Bodens für Bebauung und Versiegelung (vergleiche Abschnitt 5.3). Auf geschätzten 2.000 m² kann der Boden für Versickerungsflächen erhalten bleiben.</p>
Kompensationsmaßnahmen	<p>Die im Heft 23 «Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit» der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2010) genannten und bewerteten Eigenschaften von Böden beziehen sich in erster Linie auf die Oberbodenschichten und nicht auf den darunter liegenden Rohboden. Grundsätzlich muss bei allen Baumaßnahmen Oberboden getrennt abgetragen, gelagert und wiederverwertet werden. Sofern dies innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich ist, muss eine entsprechende Wiederverwertung außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Auf entsprechende gesetzliche Vorgaben zum Umgang mit Boden wird hingewiesen.</p> <p>Aus dem Bebauungsplan «Lerchenberg» wird die alte Festsetzung nach § 9 (1) 20 BauGB in Form von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft übernommen:</p>
Rechtliche Festsetzung	<p>Maßnahme 4: Bodenschutz Mutterboden ist getrennt zu lagern und für die Gestaltung der Außenanlagen einzusetzen. Überschüssiger Mutterboden muss auf Oberbodendeponien gebracht werden. Beim Auf- und Abtrag von Rohboden ist ein Massenausgleich anzu-</p>

streben.

Die nachfolgenden Festsetzungen erfolgen in Form von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 (1) 3 LBO:

Örtliche
Bauvorschriften

Belagsflächen / Freiflächen:

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind zu begrünen, sofern sie nicht zur Gebäudeerschließung benötigt werden. Bei der Bepflanzung sind überwiegend gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

Erdaushub:

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

Ebenfalls aus dem Bebauungsplan «Lerchenberg» wird der nachfolgende Hinweis übernommen:

Hinweis

Bodenschutz:

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

Verbleibende
Beeinträchtigungen

Der Erhalt des vorhandenen Oberbodens wird über § 202 BauGB geregelt. Der Eingriff in das Schutzgut Oberboden und seine Funktionen kann darüber nur zum Teil ausgeglichen werden. Kompensationsmaßnahmen für die zusätzliche Versiegelung von Flächen und die damit verbundene Reduzierung der Flächenfunktionen in Form von Rückbau und Entsiegelung sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich.

3.4

Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Indikatoren für die Bedeutung von Grund- und Oberflächenwasser sind das Grundwasserdargebot, die Grundwasserbeschaffenheit und die Grundwasserneubildungsrate, die Ausprägung und die Güte von Gewässern, ihre Selbstreinigungs- und Hochwasserrückhaltefunktion sowie ihr Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt im rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiet «Kesselbrunnen/Kohlplatte».

Niederschlags- und
Oberflächenwasser

Ständig fließende Oberflächengewässer treten innerhalb des Geltungsbereichs keine auf. Der Umfang der Regenwasserrückhaltung und -speicherung innerhalb des Oberbodens ist ausreichend. In der Regel sind eine Rückhaltung und Zuführung dieses Wassers zum Grundwasserleiter möglich.

Bau- und
nutzungsbedingte
Beeinträchtigungen

Durch die Bebauung wird in die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers eingegriffen. Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen kommen. Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen oder die Versickerung von Schadstoffen können als Risiko nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Kompensations-
maßnahmen

Entsprechend § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser durch Versickerung, Verrieselung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden,

soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist nach Möglichkeit breitflächig oder über Gras bewachsene Sickermulden mit einer 30 cm starken Bodenschicht zu versickern.

Eine Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ist sowohl im bestehenden Geltungsbereich in dafür ausgewiesenen Flächen als auch im Erweiterungsbereich innerhalb der Baugrundstücke vorgesehen. PKW-Stellplätze sollen wasserdurchlässig ausgebaut werden.

Aus dem Bebauungsplan «Lerchenberg» werden die alten Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB in Form von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft übernommen, geändert und ergänzt:

Rechtliche
Festsetzungen

Maßnahme 1: Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser aus dem GE1

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen im Süden des Flurstücks 95, ist eine langgezogene Geländemulde auszuheben und mit ca. 0,3 m Oberboden anzudecken. Diese Geländemulde hat auf ihrer Sohle wechselnde Hoch- und Tiefpunkte so dass einzelne Versickerungsmulden entstehen, von denen das Wasser zur jeweils nächsten Mulde überlaufen kann. Auf den Versickerungsflächen ist Feuchtwiesensaatgut auszubringen (Pflanzgebot 3). Um die Funktion dieser Versickerungsflächen langfristig zu gewährleisten, ist die Vegetation in den Versickerungsmulden 1-mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf den übrigen im Lageplan dargestellten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind zur Hälfte die Pflanzgebote 1 und 2 und zur anderen Hälfte die Maßnahme 7 umzusetzen.

Maßnahme 2: Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser aus dem GE2

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen muss getrennt vom übrigen Schmutzwasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden (Mulden oder Flächenversickerung). Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen. Sollte eine Entwässerung auf dem eigenen Grundstück nicht möglich sein, (der Nachweis ist zu erbringen) kann die Entwässerung über die bestehenden Mischwasserkanäle erfolgen.

Maßnahme 5: PKW-Stellplätze

PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengitter, Schotterterrassen, Rasenfugenpflaster) herzustellen.

Folgende Hinweise werden aus dem Bebauungsplan «Lerchenberg» übernommen und ergänzt:

Hinweise

Wasserschutzgebiet:

Das Baugebiet liegt in der Weiteren Schutzzone A (Zone III A) des rechtsverbindlichen Wasserschutzgebietes «Kesselbrunnen/Kohlplatte» für die Grundwasserfassung des Zweckverbandes Albwasserversorgungsgruppe VII und der Gemeinde Zwiefalten. Die Verbote und Vorschriften der Rechtsverordnung über das Wasserschutzgebiet vom 16.02.87 sind zu beachten. Zulässig sind Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (AnlagenverordnungVAwS) in der jeweils geltenden Fassung.

Brauchwasser:

Bei der Verwendung von Brauchwasser aus Regenwasserzisternen in Haus und Garten ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem entsprechend DIN 1988 und Trinkwasserverordnung zu installieren. Die Vorschriften des örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmens

und des Landratsamtes Reutlingen - Kreisgesundheitsamt - sind zu beachten.

Verbleibende
Beeinträchtigungen

Durch die Vorgabe zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers muss beim Schutzgut Grundwasser von keinen dauerhaften Beeinträchtigungen ausgegangen werden.

3.5

Schutzgut Luft und Klima

Luftaustausch-
prozesse

Die Versorgung mit ausreichend Frisch- und Kaltluft ist vor allem für dicht besiedelte Bereiche von großer Bedeutung. In kleineren Siedlungsflächen in ländlichen Regionen mit umfangreichen, angrenzenden Vegetationsflächen kann in der Regel auch bei einer Erweiterung von Bauflächen von einem ausreichenden Zufluss von unbelasteter und im Sommer von kühler Luft ausgegangen werden.

Entsprechend der synthetischen Windstatistik der Landesanstalt für Umweltschutz (2015) ist im Geltungsbereich vor allem mit Wind aus Nord-Nordwest bis Süd zu rechnen, also mit bodennahen Windbewegungen von der Hülengasse her. Durch die vorhandenen Gewerbegebäude wird diese Luft nur in einem geringen Umfang in die bestehenden Wohnbauflächen transportiert. Auf die lokalklimatische Situation in Pfronstetten wird die geplante Erweiterung der Gewerbeflächen damit keine Auswirkungen haben.

Bau- und
nutzungsbedingte
Beeinträchtigungen

Der Einsatz von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt zu einem erhöhten Schadstoffausstoß. Bei Erdbewegungen kann es zu Staubbildung kommen. Ein zusätzliches Maß an versiegelten Flächen führt zu einer Reduzierung der Luftfeuchtigkeit und der Staubfilterleistung. Betriebsbedingt muss in Gewerbegebieten mit Schadstoffausstößen gerechnet werden.

Durch die teilweise Aufhebung der im Rahmen des Bebauungsplans «Lerchenberg» festgesetzten Gehölzflächen wird die innere Durchgrünung und die Bindung von Staubpartikeln innerhalb des Geltungsbereichs reduziert.

Kompensations-
maßnahmen

Die ursprünglich festgesetzten Gehölz- und Vegetationsstrukturen werden dennoch zum weiten Teilen übernommen.

Verbleibende
Beeinträchtigungen

Pfronstetten ist von umfangreichen Acker- und Wiesenflächen umgeben. Eine kleinräumig verringerte Kaltluftbildung, Luftregeneration und Sauerstoffproduktion wird daher nicht siedlungsrelevant sein.

3.6

Schutzgut Erholung und Landschaftsbildes

Vielfalt,
Strukturreichtum,
Naturnähe,
Eigenart und
Schönheit

Die Landschaft am südlichen Siedlungsrand von Pfronstetten ist geprägt von kleineren Gewerbebetrieben und von umfangreichen, intensiv bewirtschafteten Acker- und Wiesenflächen. Die Ausstattung dieser Landschaft mit Biotopen oder Kleinstrukturen ist eher gering. Erst etwa 1000 m westlich und südwestlich des Geltungsbereichs beginnt mit dem Zwinghau und dem Hartwald eine Landschaft, die für siedlungsnahe Erholung eine höhere Bedeutung hat.

Erholungs-
möglichkeiten

Infrastruktureinrichtungen für Erholung und Freizeit, wie ausgeschilderte Rad- und Wanderwegen, Wanderparkplätzen oder Grillstellen sind im Umfeld des Geltungsbereichs nicht zu finden. Die Hülengasse und die Feldwege 75 und 256/1 bilden jedoch wichtige Verbindungen in die offene Landschaft.

Vorbelastung

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs hinweg verläuft eine 20 KV-Freileitung.

Bau- und
nutzungsbedingte
Beeinträchtigungen

Durch die Baumaßnahme wird der Siedlungsrand weiter nach Süden geschoben, der Gewerbestandort verstärkt und damit die optische Dominanz und die visuelle Beeinträchtigung erhöht. Der gewerbliche Verkehr wird über die B 312 geführt.

Kompensations-
maßnahmen

Der langfristige Abschluss des Siedlungsrandes nach Südwesten erfolgt über Feldgehölzgruppen. Die Festsetzungen wurden bereits unter Punkt 3.2.2 aufgeführt. Geländeveränderungen gegenüber der offenen Landschaft sollen ausgeschlossen werden. Verkehrsbehinderungen und –stauungen können über eine Fahrbahnerweiterung und

eine Linksabbiegespur vermieden werden.

Die nachfolgende Festsetzung erfolgt in Form einer örtlichen Bauvorschrift nach § 74 (1) 3 LBO:

Örtliche
Bauvorschrift

Aufschüttungen und Abgrabungen:

Aufschüttungen und Abgrabungen müssen in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen dargestellt werden und sind grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken. Geländeänderungen an den Grundstücksgrenzen müssen sich an das Nachbargrundstück anpassen und sind gegenseitigem Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen.

Verbleibende
Beeinträchtigungen

Über die vorgesehene Pflanzung kann im Südwesten eine ausreichende landschaftliche Einbindung gewährleistet werden. Die Ausbildung eines Siedlungsrandes im Südosten muss im Rahmen einer künftigen Erweiterung gelöst werden.

3.7

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unmittelbar östlich des Plangebiets deuten flache Kuppen sowie Bodenverfärbungen auf zwei mögliche vorgeschichtliche Grabhügel hin. Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes wie Ausgrabungen oder Siedlungsreste sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt.

Im Grünstreifen entlang der B 312 befindet sich ein Bildstock.

Kompensations-
maßnahmen

Der Bereich der Bodenverfärbungen wird nicht in den Geltungsbereich einbezogen, der vorhandene Bildstock kann erhalten werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes entfallen. Sollten wider Erwarten bei Erdarbeiten im Geltungsbereich bedeutsame Fundstücke auftauchen, müssen selbstverständlich die Vorgaben des Denkmalschutzes beachtet werden.

Folgender Hinweis wird aus dem Bebauungsplan «Lerchenberg» übernommen und ergänzt:

Hinweis

Denkmalschutz:

Sollten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Regionale Archäologie, Schwerpunkte, Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Zur Sicherung und Dokumentation archäologischer Zeugnisse ist zumindest mit kurzfristigen Unterbrechungen des Bauablaufs zu rechnen.

Verbleibende
Beeinträchtigungen

Mit nachhaltigen Beeinträchtigungen im Sinne des Denkmalschutzgesetzes muss nicht gerechnet werden.

3.8

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

	Kurzbeschreibung des Bestands	Bedeutung des Geltungsbereichs für das jeweilige Schutzgut	Kurzbeschreibung der Auswirkungen / Kurzbeschreibung der der Maßnahmen	Bewertung von Eingriff und Kompensation / Vorschläge zur Behandlung in der Abwägung
Mensch	Ortsrandlage, Vorbelastung durch Verkehr, gewerbliche und intensive landwirtschaftliche Nutzung	gering	Keine starke Zunahme von Lärm oder Schadstoffbelastungen, zeitlich beschränkter Baulärm / Verlagerung eines Teils des gewerblichen Verkehrs aus der Ortsmitte	Eingriff nicht erheblich kein Ausgleich erforderlich
Arten und Lebensräume	Große Ackerflächen, Pferdeweide, rechtskräftig festgesetzte Gewerbeflächen mit umfangreichen Rückhalte- und Versickerungsmulden sowie eingestreuten Feldgehölzinseln	mittel	Verlust von Lebensräumen / eingeschränkter Erhalt rechtskräftig festgesetzter Grünflächen, artenschutzrechtliche Maßnahmen, weitere artenschutzrechtliche Erhebungen	Eingriff teilweise erheblich vollständiger Ausgleich nur in Zusammenhang mit Ersatzmaßnahmen möglich
Boden	Teilweise hohe Bedeutung der landwirtschaftlich genutzten Böden zur Pufferung von Schadstoffen	hoch	Verlust von Böden, hoher Versiegelungsgrad / Wiederverwendung des Oberbodens außerhalb des Geltungsbereichs	Eingriff erheblich kein Ausgleich im Geltungsbereich möglich
Grund- und Oberflächenwasser	Lage im Wasserschutzgebiet, keine offenen Oberflächengewässer, Retention und Versickerung des Niederschlagswassers	mittel bis hoch	reduzierte Rückhaltung von Niederschlagswasser / Rückhaltung und Versickerung des unbelasteten Dachflächenwassers innerhalb festgesetzter Flächen oder innerhalb der Baugrundstücke	Eingriff nicht erheblich ausreichende Kompensation möglich
Luft und Klima	Kalt- und Frischluftbildung, teilweise Frischluftzufuhr, kein siedlungsrelevanter Umfang	gering	baubedingte Lärm- und Schadstoffemissionen / eingeschränkter Erhalt rechtskräftig festgesetzter Feldgehölze	Eingriff nicht erheblich ausreichender Ausgleich

	Kurzbeschreibung des Bestands	Bedeutung des Geltungsbe- reichs für das jeweilige Schutzgut	Kurzbeschreibung der Auswirkungen / Kurzbeschreibung der der Maßnahmen	Bewertung von Eingriff und Kompensation / Vorschläge zur Behandlung in der Abwägung
Erholung und Landschaftsbild	Gewerblich geprägter Siedlungsrand, Vorbelas- tung durch die B 312, Übergang zur offenen Landschaft im Süden	mittel bis hoch	Visuelle Beeinträchtigung durch Verlagerung des Siedlungsrandes / Einbindung des südwest- lichen Rands durch breite Vegetationsgürtel, derzeit keine Einbindung des südöstlichen Rands	Eingriff teilweise erheblich ausreichender Ausgleich nur langfristig mit Flächenerwei- terungen mög- lich
Kultur- und Sachgüter	kein Vorkommen von Kulturgütern nach § 20 DSchG im Geltungsbe- reich bekannt, angrenzend Standorte möglicher vorgeschichtli- cher Grabhügel	gering hoch	keine Auswirkungen er- kennbar / Hinweis auf Vorgaben des Denkmalschutzes	Eingriff nicht erheblich kein Ausgleich erforderlich

3.9

Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern

Zusätzlich zu den bereits beschriebenen Prognosen müssen keine weiteren, erheblichen und nachhaltigen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern befürchtet werden.

4

Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Mögliche Folgen
der Planung

Gegenüber dem Bebauungsplan «Lerchenberg» vom 02.05.2002 bedeutet der vorliegende Bebauungsplan «Lerchenberg – Erweiterung und Neufassung 2016» für die Tier- und Pflanzenwelt eine Reduzierung von Lebensräumen. Der Boden und seine Funktionen werden durch zusätzliche Flächenversiegelung beeinträchtigt, was wiederum eine verminderte Rückhaltung von Niederschlagswasser zur Folge hat. Zusätzliche Gewerbegebäude verschieben den Siedlungsrand weiter nach Süden.

Mögliche Folgen
des Status quo

Ohne die Erweiterung der vorhandenen Bauflächen würden die Erweiterungsflächen des Bebauungsplans am östlichen Rand des Geltungsbereichs weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Bei den vorhandenen Bodenbedingungen wäre auch künftig von intensiver Ackernutzung auszugehen.

5

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

5.1

Wertstufenmodell

Der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen oder zu kompensieren. Ausgeglichen bzw. kompensiert ist eine Beeinträchtigung, sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind.

In Baden-Württemberg ist keine einheitliche Methode vorgegeben. Im Folgenden werden die prognostizierten Eingriffe und die vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getrennt für die einzelnen Schutzgüter aufgeführt und gegenübergestellt. Die Bilanzierung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften erfolgt nach dem Standardmodell der Landesanstalt für Umweltschutz (2005) zur

Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs.

5.2 Bilanz der Lebensraumfunktionen

Alle Flächen werden digital in graphischen Verfahren ermittelt und die so gewonnenen Zahlen jeweils nach oben bzw. nach unten abgerundet.

Bestand

Die bestehenden Bebauungspläne mit 23.250 m² umfassen Baugrundstücke und Flächen für Versorgungsanlagen mit insgesamt 15.020 m². Entsprechend der Grundflächenzahl von 0.6 werden sie nachfolgend unterteilt in 9.010 m² Gebäudeflächen und 6.010 m² Lagerflächen. Die festgesetzten Versickerungsflächen mit 4.460 m² beinhalten etwa 30% Gehölzflächen (1.340 m²) und etwa 70% Wiesenflächen (3.120 m²). Die Straßen nehmen 2.920 m² ein, die Verkehrsgrünflächen 850 m².

Hinzu kommen im Erweiterungsbereich mit insgesamt 12.910 m² nochmals 1.140 m² Straßenfläche der B 312 und 930 m² Verkehrsgrünflächen. Als Pferdeweiden werden 2.760 m² genutzt, als Ackerflächen 8.080 m².

Planung

Die veränderten Baugrundstücke (Gewerbeflächen, Sonderbaufläche und Fläche für Versorgungsanlagen) mit insgesamt 24.990 m² werden ebenfalls entsprechend der Grundflächenzahl von 0.6 des Gewerbegebiets aufgeteilt in 14.990 m² Gebäudeflächen und 10.000 m² Lager- und Versickerungsflächen. Für diese nicht flächenscharf definierten Versickerungsflächen im Erweiterungsbereich wird ein Bedarf von etwa 2.000 m² angesetzt, mit ausschließlich Wiesennutzung.

Die geplanten Straßenflächen nehmen 7.840 m² ein, Verkehrsgrünflächen 1.110 m². Die flächenscharf festgesetzten Versickerungsflächen im ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans «Lerchenberg» umfassen 2.220 m², unterteilt in 330 m² Gehölzflächen, 330 m² artenreiche, extensiv zu nutzende, blütenreiche Wiesenflächen und 1.560 m² Wiesenflächen für Versickerung.

Biotoptyp	Wertstufe	Fläche Bestand	Punkte Bestand	Fläche Planung	Punkte Planung
Pferdeweiden (Biotoptyp 33.52)	13	2.760	35.880		
Ackerflächen (Biotoptyp 37.11)	4	8.080	32.320		
Fettwiesen (Biotoptyp 33.41)	13	3.120	40.560	2.000 + 1.560	46.280
Magerwiesen (Biotoptyp 33.43)	15			330	4.950
Feldhecken (Biotoptyp 41.22)	13	1.340	17.420	330	4.290
Bauflächen in Gewerbegebieten (60.10)	1	9.010	9.010	14.990	14.990
Lagerflächen in Gewerbegebieten (60.23)	2	6.010	12.020	8.000	16.000
Asphaltstraßen (Biotoptyp 60.21)	1	2.920 + 1.140	4.060	7.840	7.840
Grünflächen (Nr. 60.50)	4	850 + 930	7.120	1.110	4.440
Summe		36.160 m ²	158.390 Punkte	36.160 m ²	98.790 Punkte
Biotopwert-Differenz (Spalte 6 - Spalte 4)			Defizit	=	- 59.600 Punkte

Ausgleichsumfang
 Lebensräume

Innerhalb des Geltungsbereichs wird entsprechend dem verwendeten Bewertungsmodell ein Ausgleich von 62% erzielt.

5.3

Bilanz der Bodenfunktionen

Die Bilanzierung der Bodenfunktionen erfolgt entsprechend Heft 23 «Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit» der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2010). Die Bedeutung der drei Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie Filter und Puffer für Schadstoffe wird dabei zu einer durchschnittlichen Wertstufe bzw. zu einer durchschnittlichen Summe von Ökopunkten zusammengefasst.

Bestand

Die Erweiterungsfläche mit 12.910 m² umfasst die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 100 mit 2.760 m² à 6,66 Punkten, die Flurstücke 101/1 und 101/2 mit 6.610 m² à 8 Punkten sowie das Flurstück 102 mit 1.470 m² à 9,33 Punkten. Die Straßen nehmen 1.140 m² ein, 930 m² bilden Straßenrandbereiche. Die Flächen des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans «Lerchenberg» sowie des rechtskräftigen Bebauungsplans «Brühlwiesen Erweiterung» mit 23.180 m² fließen nicht in diese Bewertung ein.

Planung

Innerhalb der Erweiterungsfläche mit 12.910 m² sind Baugrundstücke mit 10.250 m², Straßen mit 2.080 m² und Straßenrandbereiche mit 580 m² vorgesehen. Bei den Baugrundstücken im Erweiterungsbereich wird von einem Flächenbedarf von 2.000 m² für Versickerungsmulden ausgegangen, in denen der vorhandene Boden erhalten werden kann. Das Flächenverhältnis der Wertstufen 6,66 zu 8 zu 9,33 im Bestand beträgt 25% zu 61% zu 14%. Daher wird im Rahmen der Planung davon ausgegangen, dass auf 25% (500 m²), 61% (1.220 m²) bzw. 14% (280 m²) der Versickerungsflächen Boden dieser Qualität auch wieder aufgetragen bzw. erhalten wird.

Bodenfunktionen	Wertstufe (Punkte)	Fläche Bestand (m ²)	Punkte Bestand	Fläche Planung (m ²)	Punkte Planung
Flurstück 100 2-1-2	6,66	2.760	18.380		
Flurstück 101/1,101/2 2-1-3	8,0	6.610	52.880		
Flurstück 102 2-2-3	9,33	1.470	13.720		
Straßenflächen 0-0-0	0	1.140	0	2.080	0
Straßenrandbereiche 9-9-9	0	930	0	580	0
Versickerungsflächen 2-1-2	6,66			500	3.330
Versickerungsflächen 2-1-3	8,0			1.220	9.760
Versickerungsflächen 2-2-3	9,33			280	2.610
Bau- und Lagerflächen 0-0-0	0			8.250	0
Summe		12.910 m ²	84.980 Punkte	12.910 m ²	15.700 Punkte
Bodenwert-Differenz (Spalte 6 - Spalte 4)			Defizit	= -	69.280 Punkte

Ausgleichsumfang Boden Innerhalb des Geltungsbereichs wird für das Schutzgut Boden entsprechend dem verwendeten Bewertungsmodell ein Ausgleich von 18% erzielt.

5.4 Gesamtbilanz Lebensraumfunktionen und Bodenfunktionen

	Wert- stufe (Punkte)	Fläche Bestand	Punkte Bestand	Fläche Planung	Punkte Planung
Summe Biotopfunktionen		36.160 m ²	158.390 Punkte	36.160 m ²	98.790 Punkte
Summe Bodenfunktionen		12.910 m ²	84.980 Punkte	12.910 m ²	15.700 Punkte
Summe			243.370 Punkte		114.490 Punkte
Gesamt-Differenz (Spalte 6 - Spalte 4)			Defizit	= -	128.880 Punkte

Gesamter Ausgleichsumfang Innerhalb des Geltungsbereichs wird übergreifend für die beiden Schutzgüter Lebensräume und Boden ein Gesamtausgleich von 47% erzielt.

5.5 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen werden über das Ökokonto der Gemeinde Pfronstetten abgedeckt.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Hinweise zur Überwachung der Auswirkungen

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans «Lerchenberg – Erweiterung und Neufassung 2016» ist im Hinblick auf artenschutzrechtliche Maßnahmen vor dem nächsten Verfahrensschritt eine Beurteilung der Betroffenheiten der Artengruppen Vögel und Reptilien mit vier Begehungen im Zeitraum April bis Juni erforderlich. Danach können die erforderlichen Vorgaben getroffen werden.

Diese noch festzulegenden Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs müssen im Rahmen der Bauausführung durch eine fachkompetente Person überwacht bzw. durchgeführt werden. Die Realisierung der innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Pflanzgebote ohne artenschutzrechtlichen Hintergrund wird durch die Gemeinde Pfronstetten überprüft.

7 Materialien

7.1 Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten

Gehölze, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Gartenbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten Gehölze, dürfen nicht gepflanzt werden.

Pflanzenliste 1: Bäume

Liste geeigneter Gehölze, Herkunftsgebiet 8 (Schwäbische und Fränkische Alb)

Feldahorn	-	Acer campestre
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Gewöhnliche Esche	-	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	-	Prunus avium

Gewöhnliche Traubenkirsche	-	Prunus padus
Stieleiche	-	Quercus robur
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Bergulme	-	Ulmus glabra

Pflanzenliste 2: Sträucher

Liste geeigneter Gehölze, Herkunftsgebiet 8 (Schwäbische und Fränkische Alb)

Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Haselnuss	-	Corylus avellana
Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Echte Hundsrose	-	Rosa canina
Weinrose	-	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	-	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	-	Viburnum opulus

7.2

Quellenangaben

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (2015) Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB, Freiburg

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2015) www.lubw.baden-wuerttemberg.de, Daten des RIPS

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2010) Heft 23 Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit

Landesanstalt für Umweltschutz (LfU) Baden-Württemberg (Hrsg.) (2005) Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Karlsruhe

Regionalverband Neckar-Alb (2013) Planentwurf zum Regionalplan 2013

Scheck, J. (2015) Potenzialabschätzung Artenschutz, Erweiterung Gewerbegebiet «Lerchenberg», Pfronstetten, Gemeinde Pfronstetten, November 2015

Scheck, J. (2016) Artenschutzrechtliche Prüfung, Erweiterung Gewerbegebiet «Lerchenberg», Pfronstetten, Gemeinde Pfronstetten, Juli 2016

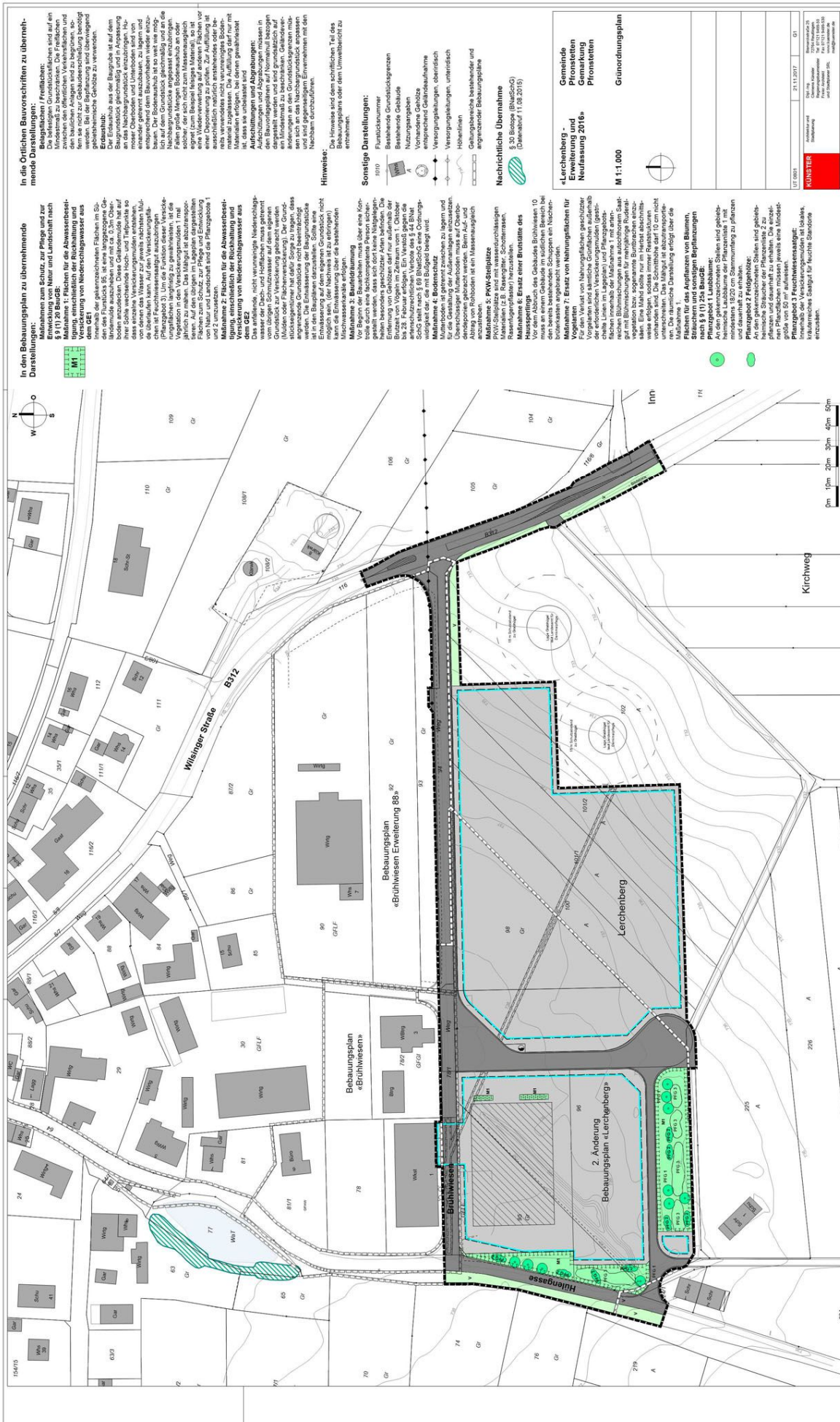
Gemeindeverwaltungsverband Zwiefalten – Hayingen für Zwiefalten, Hayingen, Pfronstetten (Hrsg.) (2012) 1. Änderung des Flächennutzungsplans

7.3

Verfasser

Ulrich Thomas Dipl.-Ing.
Landschaftsarchitekt

7.5



In den Bebauungsplan zu übernehmende Darstellungen:

Die Flächen des Schutzes auf Fläche und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 6a BtBauG:
 Maßnahmen für die Abwasserentsorgung und die Vermeidung von Wasserschaden durch die Vermeidung von Niederschlagswasser aus dem Dach der gekennzeichneten Flächen im Süden des Flurstücks 95, ist eine langgezogene Geländeform, die sich von West nach Ost erstreckt. Ihre Höhe wechselt von hoch- und tiefen Stellen ab. Die Flächen sind durch die Regenwasserabfuhr von dem Wasser zur jeweils nächsten Mulde abzuführen. Auf den Versickerungsflächen sind die Flächen für die Regenwasserabfuhr (Pflanzabz 3). Um die Funktion dieser Versickerungsflächen langfristig zu gewährleisten, ist die Flächen für die Regenwasserabfuhr (Pflanzabz 3) zu erhalten. Die Flächen sind durch die Regenwasserabfuhr (Pflanzabz 3) zu erhalten. Die Flächen sind durch die Regenwasserabfuhr (Pflanzabz 3) zu erhalten.

In die Ortslichen Bauvorschriften zu übernehmende Darstellungen:

Die Flächen des Schutzes auf Fläche und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 6a BtBauG:
 Maßnahmen für die Abwasserentsorgung und die Vermeidung von Wasserschaden durch die Vermeidung von Niederschlagswasser aus dem Dach der gekennzeichneten Flächen im Süden des Flurstücks 95, ist eine langgezogene Geländeform, die sich von West nach Ost erstreckt. Ihre Höhe wechselt von hoch- und tiefen Stellen ab. Die Flächen sind durch die Regenwasserabfuhr von dem Wasser zur jeweils nächsten Mulde abzuführen. Auf den Versickerungsflächen sind die Flächen für die Regenwasserabfuhr (Pflanzabz 3). Um die Funktion dieser Versickerungsflächen langfristig zu gewährleisten, ist die Flächen für die Regenwasserabfuhr (Pflanzabz 3) zu erhalten. Die Flächen sind durch die Regenwasserabfuhr (Pflanzabz 3) zu erhalten.

Sonstige Darstellungen:

- Flurstücknummer
- Bauweise Gebäude
- Nutzungszonierung
- Vorhandene Gebäude
- entsprechend Grundrissaufnahme
- Versickerungsflächen, unterirdisch
- Höhennennungen
- Geländehöhe, bestehender und angrenzender Bebauungsplan

Nachrichtliche Übernahme

§ 30 BtBauG (BtBauG) (Dienstreife 11.08.2015)

Gemeinde Pfronstetten Gemarkung Pfronstetten
 M 1:1.000
 Grundrissplan
 Lerchenberg Erweiterung und Neufassung 2016
 KÜNSTER STADTPLANUNG
 21.11.2017