

# Umweltbericht

Planungsträger:



Vorhabenträger:

Max Hagmeyer

Panoramastraße 3

73340 Amstetten

Anerkannt:

Amstetten, den 31.07.2023, ergänzt 30.09.2024

.....  
Max Hagmeyer



**Zeeb & Partner**  
NATUR . RAUM . MENSCH

Lehrer Straße 3

89081 Ulm

Aufgestellt:

Ulm, den 31.07.2024, ergänzt  
30.09.2024

*Janina Emendörfer*

.....  
Janina Emendörfer



## Inhaltsverzeichnis:

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Einleitung</b>   | <b>4</b>  |
| 1.1      | ANLASS  | 4         |
| 1.2      | RECHTLICHE GRUNDLAGEN   | 4         |
| 1.3      | METHODE UND ABLAUF DER UMWELTPRÜFUNG  | 4         |
| <b>2</b> | <b>Vorhabensbeschreibung</b>  | <b>5</b>  |
| 2.1      | RÄUMLICHE EINORDNUNG DES VORHABENS  | 5         |
| 2.2      | ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRRAUMES   | 6         |
| <b>3</b> | <b>Übergeordnete Planungen und Ziele</b>  | <b>6</b>  |
| 3.1      | LANDESENTWICKLUNGSPLAN  | 6         |
| 3.2      | REGIONALPLAN  | 7         |
| 3.3      | FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN  | 7         |
| 3.4      | SCHUTZGEBIETE   | 10        |
| 3.5      | BIOTOPVERBUND UND GENERALWILDWEGEPLAN   | 10        |
| <b>4</b> | <b>Bestandsbeschreibung</b>   | <b>10</b> |
| 4.1      | NATURRAUM   | 10        |
| 4.2      | GEOLOGIE UND BODEN  | 11        |
| 4.3      | FLÄCHE  | 13        |
| 4.4      | WASSER  | 13        |
| 4.5      | KLIMA   | 13        |
| 4.6      | POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION   | 14        |
| 4.7      | REALE VEGETATION  | 14        |
| 4.8      | FAUNA   | 15        |
| 4.9      | LANDSCHAFTSBILD   | 15        |
| 4.10     | MENSCH UND ERHOLUNG   | 15        |
| 4.11     | KULTUR- UND SACHGÜTER   | 16        |
| <b>5</b> | <b>Darstellung der Vorbelastung, der potentiellen Auswirkungen, der Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung sowie zur Kompensation</b> | <b>17</b> |
| <b>6</b> | <b>Fazit</b>  | <b>29</b> |
| <b>7</b> | <b>Variantenbetrachtung</b>   | <b>29</b> |
| <b>8</b> | <b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs</b>   | <b>30</b> |
| 8.1      | PFLANZGEBOTE  | 31        |
| <b>9</b> | <b>Ausgleich und Ersatz</b>   | <b>31</b> |



|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 9.1       | BILANZIERUNG                                      | 32        |
| 9.2       | KOMPENSATIONSMABNAHMEN                            | 33        |
| 9.2.1     | INTERNE KOMPENSATION:                             | 33        |
| 9.2.2     | EXTERNE KOMPENSATION                              | 34        |
| 9.3       | PFLANZLISTE                                       | 36        |
| 9.4       | MINDESTQUALITÄT ZUM ZEITPUNKT DER PFLANZUNG       | 37        |
| 9.5       | VORGABEN FÜR DIE AUSFÜHRUNG                       | 38        |
| <b>10</b> | <b>Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen</b> | <b>39</b> |
| <b>11</b> | <b>Vorgaben für die Bauausführung</b>             | <b>39</b> |
| <b>12</b> | <b>Hinweise auf Schwierigkeiten</b>               | <b>39</b> |
| <b>13</b> | <b>Zusammenfassung</b>                            | <b>40</b> |
| <b>14</b> | <b>Verwendete Datenquellen</b>                    | <b>41</b> |

Anlagen:

Anlage 1: Bestandsplan Biotoptypen M 1 : 1.500

Anlage 2: Planung Ausgleich auf Flst 242 M 1: 500

Anlage 3: Antrag auf Aufforstung Flst 242



## 1 Einleitung

---

### 1.1 Anlass

Die Gemeinde Amstetten möchte am südöstlichen Ortsrand den Bauungsplan Kreuzstein III realisieren. Es handelt es sich dabei ein Gewerbegebiet mit einer Fläche von ca. 1,5 ha auf den Flurstücken 839/4, 839/11 (Straße Beim Kreuzstein) und 839/12.

### 1.2 Rechtliche Grundlagen

Für Bauleitplanverfahren, die nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind, ist im Rahmen der Umweltprüfung für alle Pläne ein Umweltbericht zu erstellen (Art. 5 und Anlage 1 der europäischen SUP-Richtlinie sowie § 2 Abs. 4, § 2a, Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zweck des Berichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 1a, § 2 Abs. 4 und Anlage zu den §§ 2 und 2a BauGB).

### 1.3 Methode und Ablauf der Umweltprüfung

Der Umweltbericht ist ein gesonderter, unselbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der SUP-Richtlinie).

Der Ablauf der Umweltprüfung ist geregelt und wurde, wie untenstehend beschrieben, durchgeführt:

- Bestandsaufnahme durch Auswertung und Zusammenfassung vorhandenen Datenmaterials und zusätzliche Geländebegehungen
- Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes
- Eingriffsvermeidung, -verringerung und -ausgleich durch festzusetzende Maßnahmen

Nachfolgend sollen daher der Bestand und die Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt werden, um die Erheblichkeit des Eingriffes festzustellen. In Absprache mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde wird zudem ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Baugewerbe erarbeitet.



## 2 Vorhabensbeschreibung

### 2.1 Räumliche Einordnung des Vorhabens

Das 1,5 ha große Vorhabengebiet liegt am südlichen Ortsrand von Amstetten, südlich der L 1232, die nach Ettlenschieß führt. Im Südwesten grenzen weitere Gewerbeflächen an und im Südosten ist landwirtschaftlich genutzte Fläche vorhanden. Die Vorhabenfläche wird von der Straße „Beim Kreuzstein“ gequert.



Abbildung 1: Luftbild vom Plangebiet; Umgriff BP „Kreuzstein III“ rot gestrichelt



## 2.2 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der herangezogene Untersuchungsraum im Rahmen des Umweltberichtes begrenzt sich auf Grund der Ausstattung des Naturraumes auf das Vorhabengebiet selbst und die umliegenden Gewanne. Mögliche indirekte Auswirkungen auf das Umfeld werden im Rahmen der Bestandsanalyse berücksichtigt.

# 3 Übergeordnete Planungen und Ziele

---

## 3.1 Landesentwicklungsplan

Nachfolgend sind die allgemeinen Grundsätze (G) des Landesentwicklungsplans<sup>1</sup> für den ländlichen Raum und die Wirtschaftsentwicklung angegeben.

### 2 Raumstruktur

#### 2.4 Ländlicher Raum

2.4.1.3 G Die Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sollen durch geeignete Flächenangebote, angemessene Verkehrs- und Kommunikationsverbindungen und einen bedarfsgerechten Ausbau der sonstigen Infrastruktur verbessert werden.

2.4.3.2 G Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsverbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.

### 3 Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge

#### 3.3 Wirtschaftsentwicklung, Standortbedingungen

3.3.1 G Die Wirtschaft des Landes ist in ihrer räumlichen Struktur und beim Ausbau ihrer internationalen Wettbewerbsfähigkeit so zu fördern, dass ein angemessenes Wirtschaftswachstum unter Wahrung ökologischer Belange erreicht wird und für die Bevölkerung aller Landesteile vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen bestehen.

---

<sup>1</sup> Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) (2002): Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg



3.3.4 G Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.

3.3.6 Z Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Flächen mit Anschluss an das Schienennetz oder an einen Wasserweg sind vorrangig zu berücksichtigen.

Amstetten gehört laut Landesentwicklungsprogramm zum Ländlichen Raum i.e. Sinne.

## **3.2 Regionalplan**

Amstetten ist gemeinsam mit Lonsee in der Raumstrukturkarte des Regionalplans Donau - Iller<sup>2</sup>, als Doppelzentrum ausgewiesen. Beide liegen auf einer Entwicklungsachse mit überregionale Bedeutung.

## **3.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan<sup>3</sup> ist der Hauptteil der Vorhabensfläche als geplante gewerbliche Baufläche verzeichnet (vgl. Abb. 2). Lediglich Flurstück 839/12 befindet sich nicht innerhalb der im FNP ausgewiesenen Gewerbefläche.

---

<sup>2</sup> Regionalverband Donau-Iller (1987): Regionalplan Donau-Iller

<sup>3</sup> Planungsgruppe Plamper + Partner und Junginger + Partner GmbH (1995): Gemeindeverwaltungsverband Lonsee – Amstetten Flächennutzungsplan

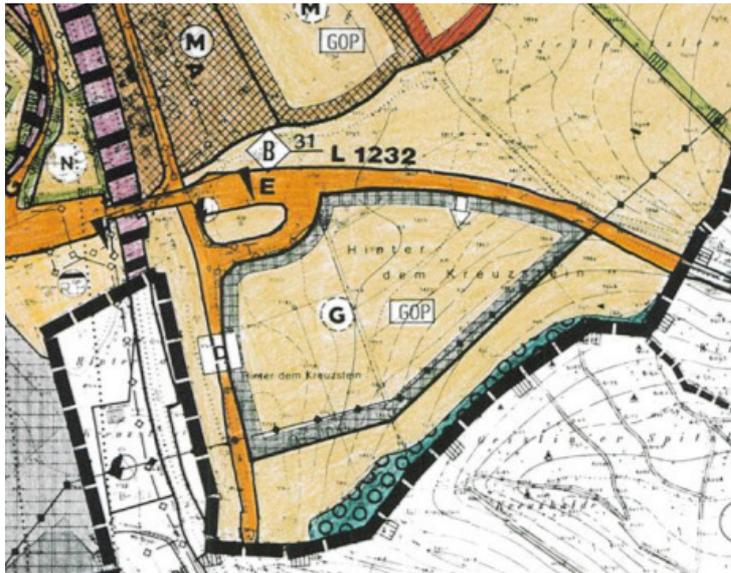


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Der Landschaftsplan<sup>4</sup> kommt zu dem Schluss, dass die Gewerbeflächen auf landwirtschaftlichen Problemflächen liegen und städtebaulich und verkehrstechnisch richtig angeordnet sind. Unten findet sich der gesamte Auszug aus dem Landschaftsplan, der auch Maßnahmen zur Eingriffsverminderung und zu Ausgleich und Ersatz anführt.

|            |  |  |                                 |   |
|------------|--|--|---------------------------------|---|
| <p>1.9</p> | <p><b>Gewerbegebiet "Kreuzstein"</b></p> <p><b>Eingriffsbeurteilung</b><br/>                 Das Gebiet liegt auf landwirtschaftlichen Problemflächen. Es ist städtebaulich und verkehrstechnisch richtig angeordnet.<br/>                 Eingriffe in Natur und Landschaft sind:<br/>                 - Die zu erwartende großflächige Bodenversiegelung<br/>                 - Abtrag von Grundwasser-Deckschichten.<br/>                 - Der geringe Abstand zum südlich angrenzenden Waldrand und dem nördlich liegenden Siedlungskörper was besonders bei immissionsreichem Gewerbe problematisch ist.<br/>                 Belange des Biotop- und Artenschutzes werden kaum berührt.</p> | <p>Gemeinde Amstetten, Baulastträger</p> | <p>I<br/>Planung frühzeitig</p> | <p>Grünordnungsplan bzw. landschaftspflegerischer Begleitplan für Ausgleich/ Ersatz</p> |
|------------|--|--|---------------------------------|---|

<sup>4</sup> Planungsbüro PES Stuttgart: Landschaftsplan Gemeinde Amstetten



| Nr. der Maßnahme | Eingriffsbeurteilung, Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen   | Träger | Priorität | Rechtliche Bindungswirkung |
|------------------|---|--------|-----------|----------------------------|
|                  | <p><b>Eingriffsverminderung</b><br/>                     Für eine gewerbliche Bebauung werden folgende planerische Maßnahmen gefordert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine weitestgehende Flächenentsiegelung auch von Verkehrsflächen.</li> <li>- Dachentwässerung in offenen Sickergrabensystemen.</li> <li>- Nur emissionsarmes Gewerbe, sowohl hinsichtlich Lärm- als auch Staub-Emissionen, ist zuzulassen.</li> <li>- Fassadenbegrünung; empfohlen werden auch Maßnahmen zur Dachbegrünung.</li> <li>- Qualitätsbezogene Bebauung, die das Gesamtbild von Amstetten-Bahnhof städtebaulich insgesamt aufwertet</li> <li>-starke Konkretisierung der Bauformen und Gebäudestellungen bereits in der Bebauungsplanung.</li> <li>- Durchgrünung des Gebietes mit Großbäumen. Ungenutzte Flächen sind extensiv als Hochstauden- und Ruderalstandorte oder als künstliche Feuchtfleichen zu entwickeln.</li> <li>- Alleearartige Randeingrünung des Gewerbegebietes entlang der umgebenden Straßen. Extensivierung der Abstandsfleichen zwischen Gewerbegebiet und Wald (verücken der LSG-Grenze nach Norden bis an das Gewerbegebiet ist sinnvoll.</li> </ul> <p><b>Ausgleich/Ersatz</b><br/>                     Weitergehende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Baugebietes sind mit Maßnahmen zu den Bauflächen von 1.6 und 1.7 zu koppeln. Vorgeschlagen werden landschaftspflegerische Entwicklungsmaßnahmen im Vohtal und Duital, Gemarkung Amstetten, wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landwirtschaftliche Extensivierung (Entwicklung von Grün- und Ackerland zu extensiven Schafweidenflächen).</li> <li>- Entwicklung von artenreichen Saumbiotopen entlang der Waldränder aus Hochstauden und Wildsträuchern.</li> </ul> <p>Eine Konkretisierung und Quantifizierung der Maßnahmen muß in einem landschaftspflegerischen Begleitplan parallel zur Bebauungsplanung erstellt werden.</p> |        |           |                            |



- 41 -

| Nr. der Maßnahme | Eingriffsbeurteilung, Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen  | Träger | Priorität | Rechtliche Bindungswirkung |
|------------------|--|--------|-----------|----------------------------|
|                  | <p>Begründung der Maßnahmen im Voh- und Dufal:<br/>           Im unmittelbaren Bereich der geplanten Bauflächen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgrund mangelnder landschaftlicher Anknüpfungspotentiale als wenig sinnvoll zu erachten.<br/>           Dagegen stellen sowohl die Heideflächen als auch die Trockentäler die potentiell wertvollsten Landschaftsräume im Planungsgebiet dar. Landschaftspflegerische Maßnahmen in diesen Bereichen sollten daher vorrangig unternommen werden.<br/>           Alternativ dazu wären für das Gewerbegebiet "Kreuzstein" speziell auch Ausgleichsmaßnahmen in dem Abstandstreifen zwischen Gewerbegebiet und dem südlich angrenzenden Waldrand möglich.<br/>           Hier würden sich vor allem Maßnahmen zur Grünlandextensivierung für den Schaftrieb sowie die Ausbildung eines naturnahen Waldrandes anbieten.</p> |        |           |                            |

### 3.4 Schutzgebiete

Das Vorhabensgebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „WSG 1 ZV Landeswasserversorgung Stuttgart“, WSG-Nr. 425001.

Weitere Schutzgebiete finden sich innerhalb der Vorhabenfläche oder in deren unmittelbarem Umfeld nicht.

### 3.5 Biotopverbund und Generalwildwegeplan

Im Bereich der Vorhabenfläche sind keine Flächen des Biotopverbunds oder des Generalwildwegeplans vorhanden.

## 4 Bestandsbeschreibung

### 4.1 Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Großlandschaft Schwäbische Alb und hier im Naturraum Albuch und Härtsfeld. Dieser Naturraum ist durch eine geringere Höhe und ruhigere Formen als



die westlicher gelegenen Teile der Alb gekennzeichnet. Neben Nadelwäldern finden sich auch Eichen-Birkenwälder. Die ebenen Flächen sind durch Trockentäler, Karstwannen, Hügel und Kuppen gegliedert<sup>5</sup>.

## 4.2 Geologie und Boden

Insgesamt sind in diesem Naturraum stark verkarstete, unegliederte Massenkalke des Oberen Weißjura vorherrschend. Die bodenkundliche Einheit im Vorhabengebiet ist Braunerde und Parabraunerde aus lehmigen und tongründigen Fließerden.

Die Abfrage der Bodenwerte wurde vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis zur Verfügung gestellt und ist in unten stehender Tabelle enthalten.

| Bodenfunktion                       | Bewertung Flst. 839/4 und 839/12 |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| Natürl. Bodenfruchtbarkeit          | 2                                |
| Ausgleichskörper im Wasserkreislauf | 1                                |
| Filter und Puffer für Schadstoffe   | 2                                |
| Gesamtbewertung                     | 1,67                             |

Die Vorhabenfläche ist in der Digitalen Flurbilanz als Vorrangfläche 2 eingestuft (s. Abb. 3). Die Einstufung als Vorrangfläche 2 bedeutet, dass die Fläche mit einer Acker- bzw. Grünlandzahl zwischen 35 und 59 oder eine Hangneigung > 12 bis 21 % eingestuft ist.

Bei der Wirtschaftsfunktionenkarte (s. Abb. 4), bei der neben der Bodengüte auch agrarstrukturelle Belange berücksichtigt werden, wird die gesamte Fläche als Vorrangflur II, guter Standort, bewertet.

<sup>5</sup> Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg: Naturraum Albuch und Härtsfeld (Nr. 96)

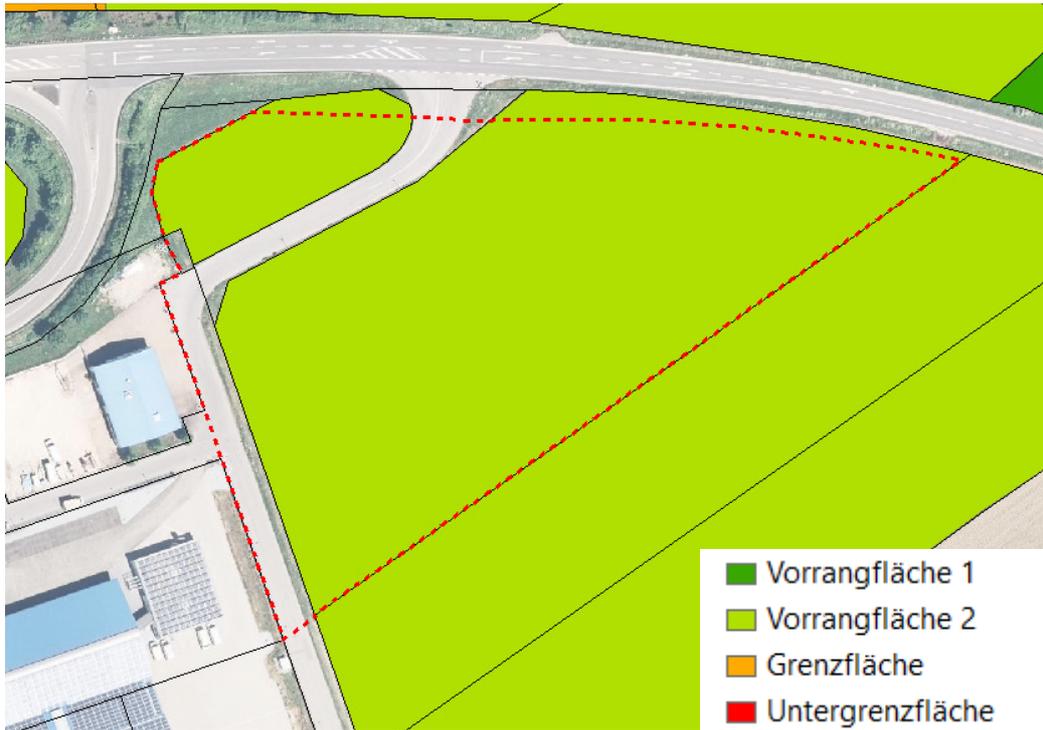


Abbildung 3: Flurbilanzkarte

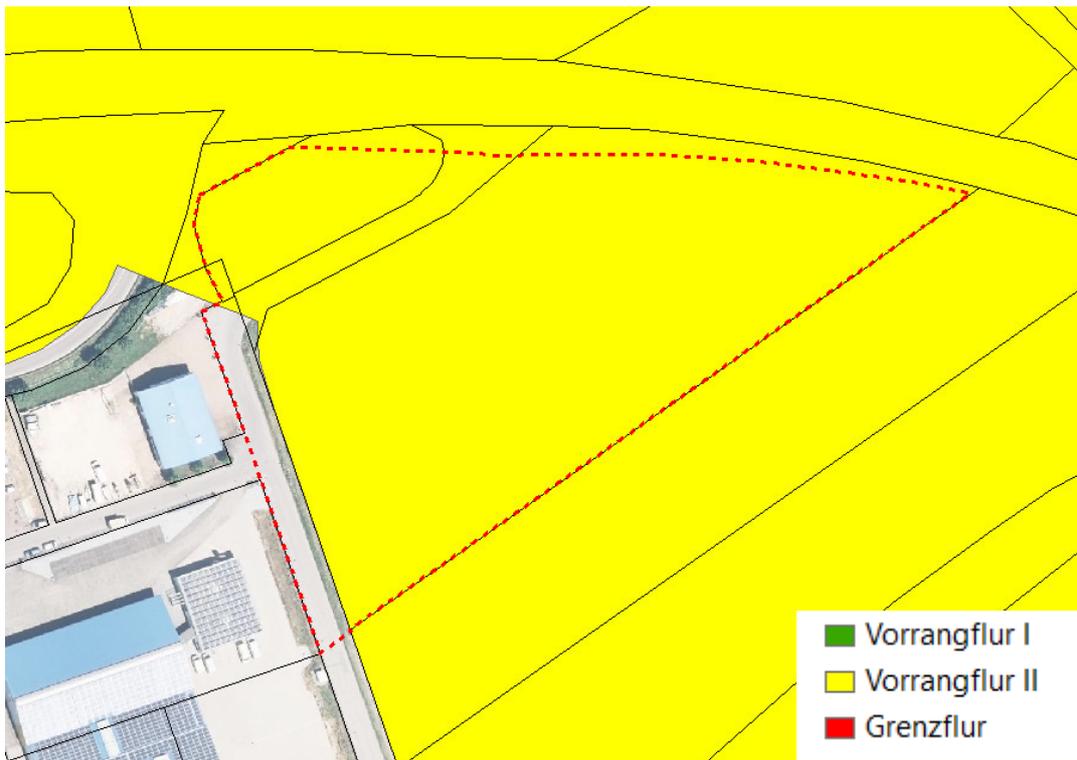


Abbildung 4: Wirtschaftsfunktionenkarte



### 4.3 Fläche

Das Untersuchungsgebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 1,6 ha und liegt laut LUBW in einem unzerschnittenen Raum der Flächengröße 0 – 4 km<sup>2</sup><sup>6</sup>. Die LUBW unterscheidet hierbei in elf Größenkategorien zwischen 0 – 4 km<sup>2</sup> und > 121 km<sup>2</sup>. Die Einordnung der Vorhabensfläche zeigt, dass das Vorhabensgebiet in einem deutlich zersiedelten bzw. von Straßen zerschnittenen Raum liegt.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich hauptsächlich unversiegelte, unbebaute Flächen, die bis Herbst 2022 landwirtschaftlich genutzt wurden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist auf der Fläche spontan entstandene Vegetation vorhanden (Bestandsplan in Anlage 1). Des Weiteren findet sich die Straße „Beim Kreuzstein“, die die Vorhabenfläche durchzieht. Die bislang unversiegelte Fläche erfüllt eine wichtige Funktion als Wasserspeicher und –filter und zur Retention von Niederschlägen.

Weiterhin besitzt die Fläche eine klimatische Funktion, die sich im Wesentlichen aufgrund des fehlenden Baum- und Strauchbewuchses auf die Produktion von Kaltluft beschränkt. Aufgrund von Topografie, bestehender Raumnutzung, Anordnung und Exposition besteht keine Funktion für die Durchlüftung der umliegenden Siedlungen.

Die landwirtschaftliche Fläche besitzt im Hinblick auf die heimische Flora und Fauna eine untergeordnete Funktion.

### 4.4 Wasser

Der Naturraum ist durch zahlreiche Karstphänomene geprägt. Der Hauptteil des Wassers fließt unterirdisch Richtung Donau ab, es gibt nur ein sehr geringes Netz an Oberflächengewässern. Im Untersuchungsgebiet selbst befinden sich keine Fließgewässer. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet.

### 4.5 Klima

Das Untersuchungsgebiet weist ein relativ kühles, gemäßigtes Klima auf. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,6°C, die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt durchschnittlich 792mm/Jahr (Bezugsort Ulm-Mähringen)<sup>7</sup>.

Aufgrund des vorhandenen Brache-Bewuchses dient die Fläche hauptsächlich zur Kaltluftproduktion. Aufgrund der Topografie besteht eine untergeordnete Funktion für die Durchlüftung der umliegenden Siedlung.

---

<sup>6</sup> LUBW (2023): Daten- und Kartendienst online

<sup>7</sup> Deutscher Wetterdienst: Klimadaten 1991-2020



#### **4.6 Potentielle natürliche Vegetation**

Die potentiell natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet besteht aus einem Waldgersten-Buchenwald<sup>8</sup>, örtlich mit einem Eichen-Eschen-Hainbuchen-Feuchtwald, Waldmeister-Buchenwald oder Seggen-Buchenwald der Albhochfläche.

#### **4.7 Reale Vegetation**

Der Hauptteil der Vorhabensfläche besteht aus einer Ackerbrache. Bis zum Herbst 2022 wurden die Flächen ackerbaulich genutzt und mittlerweile entwickelte sich hier eine Spontanvegetation aus Ackerfuchsschwanz, Klatschmohn, Kompass-Lattich, Ackerkratzdistel und aufkommenden ehemals angebauten Getreidesorten etc. Die Flächen des Bebauungsplans lassen sich in zwei Teilbereiche unterteilen (Flurstücke 839/12 und 839/4), die durch die Zufahrtsstraße in das bestehende Gewerbegebiet getrennt werden. Nach Norden werden die Flächen des Bebauungsplanes durch die L1232 begrenzt. Die Teilfläche 839/12 stößt im Osten und Süden an die Zufahrtsstraße an. Im Westen befindet sich der Zubringer zur B 10, die unmittelbar benachbart verläuft. Somit ist die Teilfläche 839/12 fast vollständig von Straßen umschlossen. Richtung Norden steigt das Gelände etwas an, daher ist in dem Bereich eine steile Straßenböschung zwischen Vorhabenfläche und L1232. Im Westen und Norden grenzt Flst. 839/4 an die Straße „Beim Kreuzstein“ an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite und im Süden befindet sich das Gewerbegebiet Kreuzstein I und II. Ein Bestandsplan ist in Abb. 5 sowie in Anlage 1 zu finden.

---

<sup>8</sup> LUBW (2023): Geodaten zur Potentiellen natürlichen Vegetation

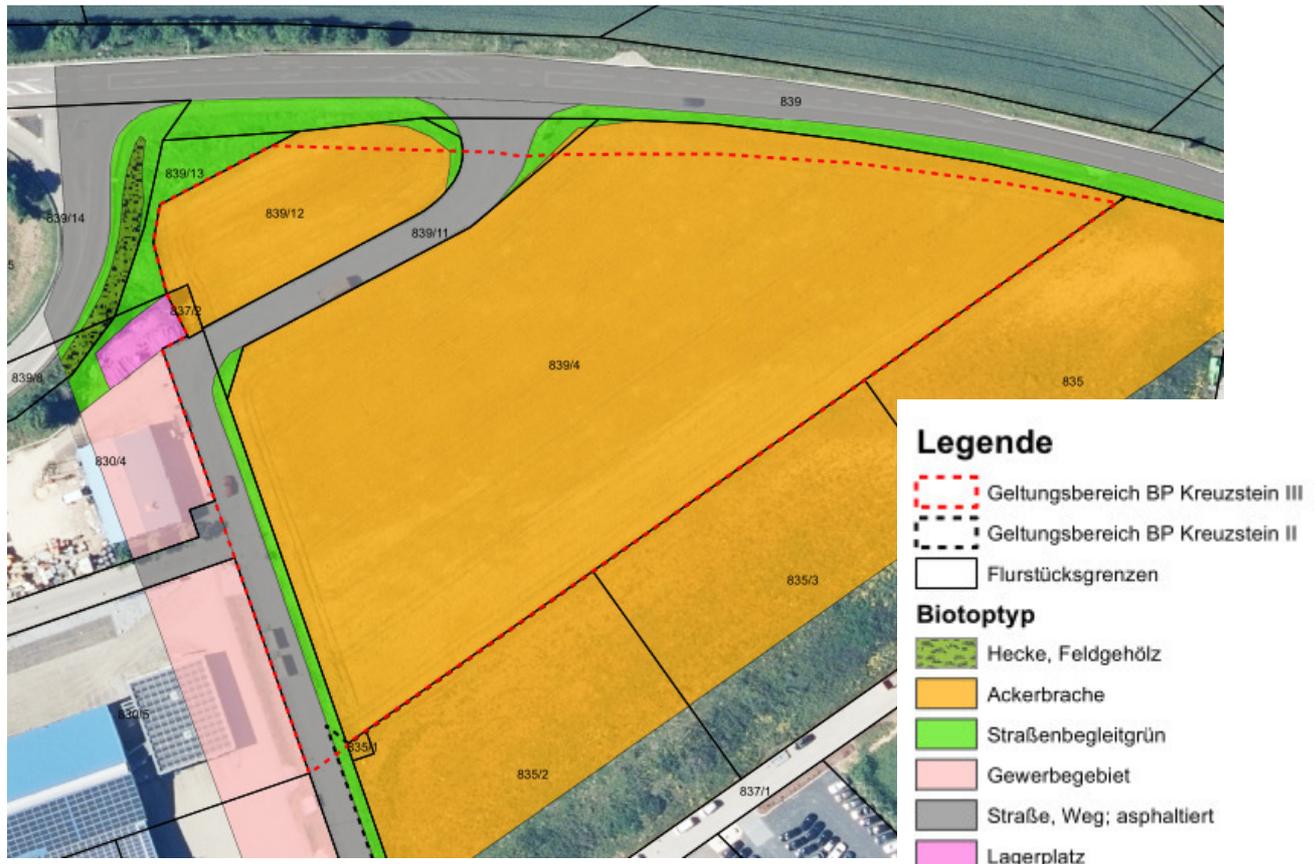


Abbildung 5: Bestandsplan

#### 4.8 Fauna

Da das Vorhabengebiet sowohl durch die Lage zwischen L 1232 und bestehendem Gewerbegebiet als auch durch die ehemals agrarische Nutzung vorbelastet ist, bietet es nur wenigen Tierarten geeignete Habitate. Es könnte einigen störungsunempfindlichen Vogelarten als Nahrungshabitat dienen, dauerhafte Lebensräume oder Brutplätze sind jedoch ausgeschlossen. Gehölze sind auf der Vorhabenfläche nicht vorhanden.

#### 4.9 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Nahbereich der Vorhabenfläche von den bestehenden Gewerbeflächen, der Landesstraße und der Ackernutzung beeinflusst und hat einen leicht industriell geprägten Charakter. Das weitere Umfeld wirkt durch seine leicht hügelige Topografie mit den Wald- und Gehölzbeständen abwechslungsreich und ansprechend.

#### 4.10 Mensch und Erholung

Es finden sich keine erholungsrelevanten Strukturen auf der Vorhabenfläche.



#### **4.11 Kultur- und Sachgüter**

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine relevanten Kulturgüter. Als Sachgüter sind die bestehenden Straßen und Wege zu nennen.



## 5 Darstellung der Vorbelastung, der potentiellen Auswirkungen, der Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung sowie zur Kompensation

| POTENTIAL    | LEITBILDER / FUNKTIONS- UND WERTELEMENTE  | VORBELASTUNG / BEWERTUNG  | POTENTIELLE AUSWIRKUNG DURCH DIE GEPLANTEN BAUMABNAHMEN (TEMPORÄR UND DAUERHAFT) <sup>9</sup>  | MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN   | KOMPENSATIONS-MAßNAHMEN (AUSGLEICH UND ERSATZ) |
|--------------|---|---|--|---|--|
| <b>BODEN</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Filter- und Pufferfunktion gegen Eintrag von Schadstoffen</li> <li>• Abflussregulation, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</li> <li>• Belebter Oberboden als Standort für Bodenorga-</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Bodenfunktionen sind durch die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung nach guter landwirtschaftlicher Praxis bereits eingeschränkt</li> <li>• Bodenkundliche Einheit ist Braunerde und Parabraunerde aus lehmigen und tongründigen Fließerden. Bodenfunktionen im geringen bis mittleren Bereich: - <b>mittlere</b> Funktion als Standort für Kulturpflanzen</li> </ul> | <p><i>Baubedingt - temporär:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiterer Verlust des natürlichen Bodenpotentials aufgrund von Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtung, Zufahrten und baubedingten Bodenumwälzungen</li> </ul> <p><i>Anlagebedingt - dauerhaft:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung und Verdichtung durch die Bebauung</li> <li>• Verlust an Lebensraum für Bodenorganismen</li> </ul> | <p><i>Baubedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beachtung der Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“</li> <li>• Schutz angrenzender Flächen vor Verdichtung</li> <li>• Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf geeigneten Flächen</li> <li>• Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB)</li> <li>• Vermeidung von Verlust des Oberbodens durch profulgerechten Abtrag, fachgerechte Zwischenlagerung und ordnungsgemäßen</li> </ul> |  |

<sup>9</sup> Vorgehensweise Ermittlung Umweltauswirkung

Die Prognose der Umweltauswirkungen dient der Ermittlung der durch das geplante Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen für alle Schutzgüter. Das Ausmaß des Eingriffes, also die Nachhaltigkeit und Erheblichkeit der Beeinträchtigung, ist abhängig von Art, Intensität, Dauer und räumlicher Ausdehnung dieser sowie von der Bedeutung der Werte und Funktionen der betroffenen Schutzgüter. Grundlage für die Bemessung der Ausgleichsmaßnahmen ist die vergleichende Beurteilung vor Beginn des Eingriffs mit dem Endzustand. Als Endzustand gilt der Zustand, der drei Vegetationsperioden nach Beendigung des Eingriffs bei fachgerechter Pflege angestrebt wird (s. NatSchAVO 1995).



| POTENTIAL | LEITBILDER / FUNKTIONS- UND WERTELEMENTE                | VORBELASTUNG / BEWERTUNG   | POTENTIELLE AUSWIRKUNG DURCH DIE GEPLANTEN BAUMABNAHMEN (TEMPORÄR UND DAUERHAFT) <sup>9</sup>  | MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN  | KOMPENSATIONS- MAßNAHMEN (AUSGLEICH UND ERSATZ) |
|-----------|---|--|--|--|---|
|           | <p>nismen, natürliche Vegetation und Kulturpflanzen</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>geringe</b> Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</li> <li>- <b>mittlere</b> Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe</li> <li>- keine hohe oder sehr hohe Bedeutung für die natürliche Vegetation</li> <li>• Die Vorhabensfläche ist in der Flurbilanz der Vorrangfläche 2 zugeordnet</li> <li>• Die Vorhabensfläche ist in der Wirtschaftsfunktionskarte der Vorrangflur II zugeordnet</li> <li>• Die Vorhabensfläche wurde zum Großteil intensiv landwirtschaftlich genutzt und liegt jetzt brach, ein Teil ist bereits durch die Straße „Beim Kreuzstein“ versiegelt</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust als Standort für Kulturpflanzen</li> </ul> <p>Aufgrund der bisherigen Bewertung der Bodenfunktionen und der potentiellen Auswirkungen des Vorhabens wird die <b>Beeinträchtigung des Schutzguts Boden als mittel und nachhaltig eingestuft.</b></p> | <p>Wiedereinbau des anfallenden unbelasteten Erdaushubes innerhalb des Vorhabensbereichs sowie Tiefenlockerung nach Abschluss der Bodenarbeiten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen etc.</li> <li>• Sachgemäße Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden (nach DIN 18300)</li> <li>• Vermeidung von Schadstoffeintrag</li> <li>• Wiederherstellung von geschlossenen Vegetationsdecken</li> <li>• Begrünung von Oberbodenmieten bei einer längeren Lagerzeit als 2 Monate</li> </ul> <p><i>Vorhabensbedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung der Versiegelung und Erdmassenbewegungen auf ein Minimum</li> <li>• Parkflächen für PKW und Zufahrten für PKW sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen</li> <li>• Verbesserung der Bodenbildung und Verringerung der Erosion durch Bepflanzung und Begrünung</li> </ul> |   |



| POTENTIAL     | LEITBILDER / FUNKTIONS- UND WERTELEMENTE   | VORBELASTUNG / BEWERTUNG  | POTENTIELLE AUSWIRKUNG DURCH DIE GEPLANTEN BAUMABNAHMEN (TEMPORÄR UND DAUERHAFT) <sup>9</sup>   | MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN   | KOMPENSATIONS-MAßNAHMEN (AUSGLEICH UND ERSATZ) |
|---------------|--|---|---|---|--|
|               |  | Die <b>Bewertung</b> der derzeitigen Funktion im Naturhaushalt wird daher als <b>mittel eingestuft</b> . Die Wertigkeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ist <b>mittel bis gut</b> .  |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wenn möglich Dachbegrünung auf Flachdächern und flach geneigten Dächer bis einschließlich 10 Grad Dachneigung, diese kann mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie kombiniert werden</li> <li>• Durchgrünung des Baugebiets (PFG 1 – 3)</li> </ul>   |  |
| <b>FLÄCHE</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Größe</li> <li>• Unbebaute, unversiegelte Fläche als Standort für natürliche Vegetation und als Produktionsfläche</li> <li>• Erfüllung wichtiger Funktionen des Naturhaushalts (Schutzgüter)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Gebiet liegt in einem unzerschnittenen Raum geringer Größe (0 – 4 km<sup>2</sup>). Es bestehen Vorbelastungen durch bestehende Siedlungsflächen und Straßen</li> <li>• Intensive landwirtschaftliche Produktionsfläche, wenig Struktur- und Artenvielfalt</li> <li>• Die Fläche erfüllt eine Funktion als Wasserspeicher und -filter und dient zur Kaltluftproduktion</li> </ul> <p>Die Bewertung der derzeitigen Funktion wird aufgrund der Flächengröße und Lage des</p> | <p><i>Baubedingt - temporär:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine temporäre Betroffenheit des Schutzguts – alle Betroffenheiten sind dauerhaft</li> </ul> <p><i>Anlagebedingt - dauerhaft:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust klimaaktiver Fläche</li> <li>• Nur Inanspruchnahme von geringwertigen Lebensräumen der heimischen Flora und Fauna</li> <li>• Verlust von Fläche zur Nahrungsmittelproduktion</li> </ul> | <p><i>Baubedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine, da keine temporäre Betroffenheit des Schutzguts</li> </ul> <p><i>Vorhabensbedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wiederherstellung des Retentionsvermögens, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf geeigneten Flächen</li> <li>• Herstellung von neuem Lebensraum für Flora und Fauna durch Bepflanzung und Begrünung</li> <li>• Reduzierung der Neuversiegelung und Bebauung auf das notwendige Mindestmaß<sup>10</sup></li> </ul> |  |

<sup>10</sup> S. auch Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung S. 159: Bis 2030 soll die Neuversiegelung bundesweit auf 30 ha/Tag reduziert werden.



| POTENTIAL | LEITBILDER /<br>FUNKTIONS- UND<br>WERTELEMENTE   | VORBELASTUNG / BEWERTUNG                | POTENTIELLE AUSWIRKUNG DURCH DIE<br>GEPLANTEN BAUMABNAHMEN (TEMPORÄR<br>UND DAUERHAFT) <sup>9</sup>  | MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG<br>VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN  | KOMPENSATIONS-<br>MAßNAHMEN<br>(AUSGLEICH UND<br>ERSATZ) |
|-----------|--|---|--|---|--|
|           | Wasser,<br>Klima)<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt unzer-<br/>schnittener<br/>Räume</li> </ul> | Vorhabens als <b>gering</b> eingestuft. | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust der Funktion als Wasserspeicher und -filter in den neu versiegelten Bereichen</li> <li>• Versiegelung von überschlägig 0,8 ha Fläche (1 ha innerhalb der Baugrenzen mit GRZ 0,7 bzw. 0,8)</li> </ul> Aufgrund der bisherigen Bewertung des Schutzguts und der potentiellen Auswirkungen des Vorhabens wird die <b>Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche als gering eingestuft.</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB)</li> <li>• Wenn möglich Dachbegrünung auf Flachdächern und flach geneigten Dächer bis einschließlich 10 Grad Dachneigung, diese kann mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie kombiniert werden</li> <li>• Parkflächen für PKW und Zufahrten für PKW sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen</li> <li>• Durchgrünung des Baugebiets (PFG 1 – 3)</li> </ul> |  |



| POTENTIAL | LEITBILDER / FUNKTIONS- UND WERTELEMENTE   | VORBELASTUNG / BEWERTUNG  | POTENTIELLE AUSWIRKUNG DURCH DIE GEPLANTEN BAUMABNAHMEN (TEMPORÄR UND DAUERHAFT) <sup>9</sup>  | MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN  | KOMPENSATIONS-MAßNAHMEN (AUSGLEICH UND ERSATZ)                                       |
|-----------|--|---|--|--|--|
| WASSER    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intakter Wasserkreislauf</li> <li>• Grundwasserneubildung</li> <li>• Retention von Oberflächenwasser</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einschränkung der Filter- und Pufferkapazitäten sowie der Eigenschaft als Abflussregulator auf Grund der intensiven Nutzung als Acker im Rahmen der guten fachlichen Praxis (Düngung) und der bestehenden Versiegelung</li> <li>• Mögliche Belastung der Wasserqualität durch landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der guten fachlichen Praxis (Düngung)</li> <li>• Lage im Wasserschutzgebiet</li> </ul> <p>Die <b>Bewertung</b> der derzeitigen Funktion im Naturhaushalt wird daher als <b>gering bis mittel</b> eingestuft.</p> | <p><i>Baubedingt - temporär:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch die Veränderung des Bodengefüges, wie Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtung, Zufahrten, Bodenumwälzungen u. a. kann die derzeitige Grundwasserneubildung eingeschränkt werden</li> <li>• Schadstoffeintrag ins Grundwasser potentiell möglich</li> </ul> <p><i>Anlagebedingt - dauerhaft:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die geplante Überbauung und Versiegelung wirkt sich negativ auf das Schutzgut Wasser aus, da die Grundwasserneubildung reduziert wird und die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe im Bereich der Versiegelung entfällt</li> </ul> <p>Aufgrund der potentiellen Auswirkungen des Vorhabens wird die <b>Beeinträchtigung des Schutzguts</b></p> | <p><i>Baubedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermeidung von Schadstoffeintrag</li> <li>• Schutz vor Auswaschung und Versickerung von Schadstoffen</li> <li>• Wiederherstellung geschlossener Vegetationsdecken</li> </ul> <p><i>Vorhabensbedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Niederschlagswasser der Straßen und Zufahrten wird zentral im Regenrückhaltebecken über eine mind. 30 cm starke bewachsene Bodenschicht versickert.</li> <li>• Wenn möglich Pufferung von Niederschlagswasser auf begrünten Dächern.</li> <li>• Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück über eine Retentionszisterne (kann bei begrüntem Dach mit ausreichendem Retentionsvermögen entfallen) zurückzuhalten. Wird an geeigneter Stelle Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert muss dies über eine mind. 30 cm starke bewachsene Bodenschicht erfolgen</li> </ul> | <p><u>Maßnahme A1:</u><br/>Extensivierung und Pflanzung von sechs Strauchgruppen</p> |



| POTENTIAL | LEITBILDER /<br>FUNKTIONS- UND<br>WERTELEMENTE | VORBELASTUNG / BEWERTUNG | POTENTIELLE AUSWIRKUNG DURCH DIE<br>GEPLANTEN BAUMABNAHMEN (TEMPORÄR<br>UND DAUERHAFT) <sup>9</sup> | MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG<br>VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN  | KOMPENSATIONS-<br>MAßNAHMEN<br>(AUSGLEICH UND<br>ERSATZ) |
|-----------|--|--------------------------|---|---|--|
|           |  |                          | <p><b>Wasser als mittel und nachhaltig eingestuft.</b></p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkflächen für PKW und Zufahrten für PKW sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen</li> <li>• Durchgrünung des Baugebiets (PFG 1 – 3)</li> </ul> |  |



| POTENTIAL                    | LEITBILDER / FUNKTIONS- UND WERTELEMENTE   | VORBELASTUNG / BEWERTUNG  | POTENTIELLE AUSWIRKUNG DURCH DIE GEPLANTEN BAUMABNAHMEN (TEMPORÄR UND DAUERHAFT) <sup>9</sup>   | MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN   | KOMPENSATIONS-MAßNAHMEN (AUSGLEICH UND ERSATZ)   |
|------------------------------|--|---|---|---|--|
| <b>KLIMA UND LUFTHYGIENE</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt klimaaktiver Flächen</li> <li>• Steigerung der Frischluftproduktion</li> <li>• Sicherung und Erhalt umliegender Kalt- und Frischluftabflussbahnen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fläche trägt derzeit zur Entstehung von Kaltluft bei</li> </ul> <p>Die <b>Bewertung</b> der derzeitigen Funktion im Naturhaushalt wird auf Grund der Bedeutung für die Kalt- und Frischluftbildung als <b>mittel</b> eingestuft.</p> | <p><i>Baubedingt - temporär:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen durch Bauverkehr, Bagger- und Kranarbeiten</li> </ul> <p><i>Anlagebedingt - dauerhaft:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimatisch bewirkt die geplante Versiegelung und Bebauung einen Verlust an klimaaktiven und kaltluftproduzierenden Flächen</li> <li>• Veränderung des lokalen Strahlungsverhaltens, vermehrte lokale Erwärmung durch Bebauung und Versiegelung</li> </ul> <p>Eine spürbare Veränderung des Kleinklimas im Bereich der Siedlungsfläche von Amstetten ist nicht zu erwarten, obwohl durch die Versiegelung der Fläche die mikroklimatische Kalt- und Frischluftproduktion verringert wird. Auf Grund der eher geringen Besiedlungsdichte</p> | <p><i>Baubedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung der Lärm- und Staubemission auf ein Minimum durch Optimierung des Bauablaufes</li> </ul> <p><i>Vorhabensbedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchgrünung des Baugebiets (PFG 1 – 3)</li> <li>• Entlastung wärmestaugefährdeter Bereiche durch Durch- und Begrünungsmaßnahmen</li> <li>• Parkflächen für PKW und Zufahrten für PKW sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen</li> <li>• Reduzierung der Versiegelung auf ein Minimum, insbesondere in Bereichen des ruhenden Verkehrs</li> <li>• Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist nach § 8a bis 8c Klimaschutzgesetz BW Pflicht</li> <li>• Vermeidung der Erwärmung des Siedlungskörpers durch die Begrünung von Dächern (Verdunstungskühlung). Wenn möglich Dachbegrünung auf Flachdächern und flach geneigten Dächer bis einschließlich</li> </ul> | <p><u>Maßnahme A1:</u><br/>Extensivierung und Pflanzung von sechs Strauchgruppen</p> <p><u>Maßnahme A2:</u><br/>Ergänzung des bestehenden Waldes mit gestuftem Waldsaum auf Flst 242</p> |



| POTENTIAL | LEITBILDER /<br>FUNKTIONS- UND<br>WERTELEMENTE | VORBELASTUNG / BEWERTUNG | POTENTIELLE AUSWIRKUNG DURCH DIE<br>GEPLANTEN BAUMABNAHMEN (TEMPORÄR<br>UND DAUERHAFT) <sup>9</sup>  | MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG<br>VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN                                    | KOMPENSATIONS-<br>MAßNAHMEN<br>(AUSGLEICH UND<br>ERSATZ) |
|-----------|--|--------------------------|--|---|--|
|           |  |                          | <p>in der Region herrscht insgesamt eine gute Durchlüftungssituation vor. Daher wird die <b>Beeinträchtigung des Schutzguts Klima und Lufthygiene als gering eingestuft.</b></p> | <p>10 Grad Dachneigung, diese kann mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie kombiniert werden</p> |  |



| POTENTIAL       | LEITBILDER / FUNKTIONS- UND WERTELEMENTE  | VORBELASTUNG / BEWERTUNG   | POTENTIELLE AUSWIRKUNG DURCH DIE GEPLANTEN BAUMABNAHMEN (TEMPORÄR UND DAUERHAFT) <sup>9</sup>   | MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN   | KOMPENSATIONS-MAßNAHMEN (AUSGLEICH UND ERSATZ)   |
|-----------------|---|--|---|---|--|
| FLORA UND FAUNA | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Standort für Biotope in der Kulturlandschaft</li> <li>• Rückzugsraum für Flora und Fauna</li> <li>• Vernetzung von Biotopen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoher Grad an Hemerobie (Naturferne) durch angrenzende Verkehrs- und Gewerbeflächen sowie intensive landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der guten fachlichen Praxis</li> <li>• Es sind im Bereich der Vorhabenfläche keine Schutzgebiete vorhanden</li> <li>• Die Vorhabensfläche stellt auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der direkten Nähe zur viel befahrenen Verkehrswegen und dem bestehenden Gewerbegebiet nur wenig geeignete und geringwertige Habitate für Tier- und Pflanzenarten zur Verfügung.</li> </ul> <p>Die <b>Bewertung</b> der derzeitigen Funktion im Naturhaushalt</p> | <p><i>Baubedingt - temporär:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Störung der Organismen durch Baubetrieb (Lärm, Erschütterung, Staub)</li> <li>• Zerstörung bestehender Lebensräume durch Bauabwicklung (Baustelleneinrichtung, Lagerplätze, etc.)</li> </ul> <p><i>Anlagebedingt - dauerhaft:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Lebensraum durch Bebauung</li> <li>• Störung und Entwertung angrenzender Lebensräume durch die Bebauung (Kulissenwirkung)</li> </ul> <p>Das Vorhabensgebiet selbst besitzt aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der bis Herbst 2022 praktizierten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung für die meisten Tier- und Pflanzenarten eine eingeschränkte Wertigkeit im Naturhaushalt.</p> | <p><i>Baubedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wiederherstellung geschlossener Vegetationsdecken</li> <li>• Reduzierung der Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen auf ein Minimum durch Optimierung des Bauablaufs</li> </ul> <p><i>Vorhabensbedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein- und Durchgrünung des Baugebiets mit insektenfreundlichen Gehölzen (PFG 1 – 3)</li> <li>• Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Minimum</li> <li>• Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung sowie Reduzierung der Außenbeleuchtung auf ein Mindestmaß. Es sind LED Leuchtmittel einzusetzen, die eine Farbtemperatur von &lt;3.000 Kelvin (warmweiß) aufweisen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Dabei soll v. a. auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein. Die Leuchtmittel sollten hierbei nicht aus dem Lampenkörper herausragen.</li> </ul> | <p><u>Maßnahme A1:</u><br/>Extensivierung und Pflanzung von sechs Strauchgruppen</p> <p><u>Maßnahme A2:</u><br/>Ergänzung des bestehenden Waldes mit gestuftem Waldsaum auf Flst 242</p> |



| POTENTIAL | LEITBILDER /<br>FUNKTIONS- UND<br>WERTELEMENTE | VORBELASTUNG / BEWERTUNG                | POTENTIELLE AUSWIRKUNG DURCH DIE<br>GEPLANTEN BAUMABNAHMEN (TEMPORÄR<br>UND DAUERHAFT) <sup>9</sup> | MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG<br>VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN   | KOMPENSATIONS-<br>MAßNAHMEN<br>(AUSGLEICH UND<br>ERSATZ) |
|-----------|--|---|---|--|--|
|           |  | wird als <b>sehr gering</b> eingestuft. | Daher wird die <b>Beeinträchtigung des Schutzguts Flora und Fauna als gering eingestuft.</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkflächen für PKW und Zufahrten für PKW sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen</li> <li>• Schaffung von Sekundärlebensräumen durch Begrünung von Dächern. Wenn möglich Dachbegrünung auf Flachdächern und flach geneigten Dächer bis einschließlich 10 Grad Dachneigung, diese kann mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie kombiniert werden</li> </ul> |  |



| POTENTIAL                  | LEITBILDER / FUNKTIONS- UND WERTELEMENTE   | VORBELASTUNG / BEWERTUNG  | POTENTIELLE AUSWIRKUNG DURCH DIE GEPLANTEN BAUMABNAHMEN (TEMPORÄR UND DAUERHAFT) <sup>9</sup>  | MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN   | KOMPENSATIONS-MAßNAHMEN (AUSGLEICH UND ERSATZ)   |
|----------------------------|--|---|--|---|--|
| LAND-SCHAFTS-BZW. ORTSBILD | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftliche Vielfalt und Eigenart.</li> <li>• Standorttypisches Landschafts-/ Ortsbild</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Angrenzendes bestehendes Gewerbegebiet und Verkehrswege</li> <li>• Geringe Strukturvielfalt durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.</li> </ul> <p>Das Vorhabensgebiet ist geprägt durch angrenzende bestehende Gewerbe- und Verkehrsflächen sowie intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Daher wird die <b>Bewertung</b> der derzeitigen Funktion als <b>gering</b> eingestuft.</p> | <p><i>Baubedingt - temporär:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Störung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baubetrieb, Baustätte und Lagerfläche</li> </ul> <p><i>Anlagebedingt - dauerhaft:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung des bestehenden Landschaftsbildes durch Vergrößerung der bestehenden Gewerbeflächen</li> </ul> <p>Für das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist durch die Erweiterung der Gewerbebebauung eine geringe Veränderung zu erwarten. Daher wird die <b>Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaftsbild als gering</b> eingestuft.</p> | <p><i>Baubedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wiederherstellung geschlossener Vegetationsdecken</li> </ul> <p><i>Vorhabensbedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkflächen und Zufahrten für Kraftfahrzeuge sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen</li> <li>• Ein- und Durchgrünung des Baugebiets (PFG 1 – 3)</li> <li>• Wenn möglich Dachbegrünung auf Flachdächern und flach geneigten Dächer bis einschließlich 10 Grad Dachneigung, diese kann mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie kombiniert werden</li> </ul> | <p><u>Maßnahme A1:</u><br/>Extensivierung und Pflanzung von sechs Strauchgruppen</p> <p><u>Maßnahme A2:</u><br/>Ergänzung des bestehenden Waldes mit gestuftem Waldsaum auf Flst 242</p> |



| POTENTIAL                    | LEITBILDER / FUNKTIONS- UND WERTELEMENTE   | VORBELASTUNG / BEWERTUNG   | POTENTIELLE AUSWIRKUNG DURCH DIE GEPLANTEN BAUMABNAHMEN (TEMPORÄR UND DAUERHAFT) <sup>9</sup>  | MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN   | KOMPENSATIONS-MAßNAHMEN (AUSGLEICH UND ERSATZ) |
|------------------------------|--|--|--|---|--|
| <b>MENSCH UND ERHOLUNG</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erholungsfunktion</li> <li>• Wohnen</li> <li>• Arbeiten</li> <li>• Sich ernähren</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Erholungsnutzung der Vorhabenfläche findet nicht statt.</li> </ul> <p>Das Untersuchungsgebiet besitzt eine <b>geringe Funktion als Erholungsbereich</b>.</p> | <p><i>Baubedingt - temporär:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Störung der Anwesenden im bestehenden Gewerbegebiet, durch Baulärm o.ä.</li> </ul> <p><i>Betriebsbedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Veränderung der Wegebeziehungen</li> </ul> <p>Aufgrund der bisherigen Bewertung des Schutzguts Mensch und Erholung wird die <b>Beeinträchtigung des Schutzguts als gering eingestuft</b>.</p> | <p><i>Baubedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung der Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen auf ein Minimum durch Optimierung des Bauablaufs</li> <li>• Wiederherstellung geschlossener Vegetationsdecken.</li> </ul> <p><i>Vorhabensbedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchgrünung des Baugebiets (PFG 1 – 3)</li> </ul> | Kein gesonderter Ausgleich erforderlich.       |
| <b>KULTUR- UND SACHGÜTER</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und Pflege</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• An Sachgütern ist die bestehende Straße vorhanden</li> </ul>  | <p><i>Baubedingt - temporär:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul> <p><i>Betriebsbedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul>  | <p><i>Baubedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul> <p><i>Vorhabensbedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul>   | Kein Ausgleich erforderlich.                   |



## 6 Fazit

---

Die Erhebungen und Auswertungen ergaben, dass die verschiedenen Schutzgüter aufgrund der Lage der Vorhabenfläche zwischen bestehender Gewerbefläche und der Landesstraße L 1232 durchgehend vorbelastet sind.

Der Eingriff in den Naturhaushalt wird für das Schutzgut Boden als mittel und nachhaltig eingestuft, für das Schutzgut Wasser als gering bis mittel. Für die Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Fläche, Flora und Fauna sowie Landschaftsbild werden die Beeinträchtigungen als gering bewertet. Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht kein Eingriff.

Zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung reduzieren den Eingriff (vgl. Kap. 0).

## 7 Variantenbetrachtung

---

### **Nullvariante:**

Die Nullvariante bedeutet den Erhalt des bestehenden Zustands. Im Falle der Nullvariante besteht keine Möglichkeit zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes. Die Erschließung erfolgt über vorhandene Straßen und Wege. Es wird daher ressourcenschonend mit der vorhandenen Fläche umgegangen.

### **Standortalternativen:**

Aufgrund der Anknüpfung an das bestehende Gewerbegebiet Kreuzstein I und II und die gute Verkehrsanbindung ist die Erschließung des Gewerbegebietes als sinnvoll anzusehen. Die Erschließung findet über vorhandene Straßen und Wege statt. Es wird ressourcenschonend mit der vorhandenen Fläche umgegangen.



## **8 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs**

---

Die Verpflichtung zur Vermeidung als wichtigstes Anliegen der Eingriffsregelung ist im Bundesnaturschutzgesetz (§ 8 Abs. 2 BNatSchG) festgeschrieben und verdeutlicht den Vorsorgecharakter dieses Gesetzes. Mit den Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sollen Eingriffe und entsprechende Funktions- und Wertverluste auf das Mindestmaß beschränkt werden, also das Vorhaben optimiert werden. Vermeidung und Minderung haben unbedingten Vorrang vor Ausgleich und Ersatz.

Die potentiellen Auswirkungen, die von dem geplanten Wohngebiet auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und auf das Landschaftsbild ausgehen, lassen sich grundsätzlich nach folgenden Gesichtspunkten differenzieren:

### Differenzierung nach zeitlichen Aspekten

- Baubedingte temporäre Auswirkungen (Baustelle, Beräumung der Fläche)
- Dauerhafte Auswirkungen (Versiegelung, Umnutzung von Flächen)
- Dauerhafte Auswirkungen (Nutzung und Unterhaltung der Bauten / Flächen)

### Differenzierung nach räumlich-funktionalen Aspekten

- Flächenumwandlung, Änderung der Flächennutzung

Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind in Kap. 5 und 9 aufgelistet. Diese sind vollumfänglich durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan zu übernehmen. Die Pflanzgebote (Kap. 8.1) sind darüber hinaus flächenscharf im Bebauungsplan darzustellen und mit verbindlichen Ausführungshinweisen im Textteil zu beschreiben. Dabei sind die in Kap. 9.3 und 9.4 aufgeführten Pflanzlisten und Pflanzqualitäten sowie die darin enthaltenen Vorgaben zu Pflege und Unterhaltung zu berücksichtigen.



## **8.1 Pflanzgebote**

### Maßnahmen für Natur und Landschaft nach § 9 (1) 25a BauGB

#### Pflanzgebot 1 (PFG 1): Pflanzung Einzelbäume

Gemäß Planeinschrieb im zeichnerischen Teil sind auf den festgesetzten Standorten standortgerechte Einzelbäume anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 15 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe). Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 10 verschoben werden. Im Bereich von Straßen und Wegen sind Alleebäume mit extraweitem Stand zu verwenden. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste in Kap. 9.3. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung in Kap. 9.4 und 9.5 sind zu beachten.

#### Pflanzgebot 2 (PFG 2): Bepflanzung Regensickerbecken

Anpflanzung von Hochstauden am Regensickerbecken: Im Sohlbereich des Sickerbeckens ist eine Initialpflanzung mit wechselfeuchten Hochstauden vorzusehen.

#### Pflanzgebot 3 (PFG 3): Pflanzung Einzelbäume Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind zu durchgrünen. Dabei ist pro 5 nicht überdachte Stellplätze mindestens ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste (Kap. 9.3) anzupflanzen. Pro angefangene 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen, wobei die Bäume der Stellplätze angerechnet werden können.

Bei den Pflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extraweitem Stand verwenden, Kronenansatz 1,80 m.

## **9 Ausgleich und Ersatz**

Mit Umsetzung des geplanten Vorhabens verbleiben trotz Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt. Um dessen Funktionen und Wertigkeit wiederherzustellen, müssen Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz durchgeführt werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Mensch“ des Bay. Staatministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.



## 9.1 Bilanzierung

Tabelle 1: Ausgleichsbilanzierung – Kompensationsbedarf

| Bestand            | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Typ A: hoher Nutzungsgrad, GRZ > 0,35 | Gewählter Faktor | Begründungskriterien   | Ausgleichsbedarf (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------|--------------------------|---------------------------------------|------------------|--|------------------------------------|
| Ackerbrache        | 12.190                   | 0,3 - 0,6                             | 0,5              | Aufgrund der Vorbelastungen und der mittleren Bodenfunktionen wird ein Faktor im oberen Mittelfeld gewählt                                     | 6.095                              |
| Straßenbegleitgrün | 298                      | 0,3 - 0,6                             | 0,3              | Aufgrund der starken Vorbelastungen durch die Straßennähe wird der untere Faktor gewählt.  | 89                                 |
| Straße             | 1.440                    | 0                                     |                  |  | 0                                  |
|                    |                          |                                       |                  |  |                                    |
| Acker              | 1.910                    |                                       |                  | Auf dieser Fläche kann ein interner Ausgleich erfolgen, weshalb die Bilanzierung unter Kapitel 9.2.1 (Interne Kompensationsmaßnahmen) erfolgt. |                                    |
| <b>Summe</b>       | <b>15.838</b>            |                                       |                  |  | <b>6.184</b>                       |

Der Ausgleichsbedarf beträgt insgesamt **6.184 m<sup>2</sup>**.



## 9.2 Kompensationsmaßnahmen

Ausgleich im Umgriff des Bebauungsplanes

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB:

### 9.2.1 Interne Kompensation:

#### Maßnahme A1: Fläche für Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 (20) BauGB: Extensivierung und Pflanzung von vier Strauchgruppen

Die parallel zur L 1232 freizuhaltende Fläche kann für internen Ausgleich genutzt werden. Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt und kann durch eine Umwandlung in artenreiches extensives Grünland mit sechs Strauchgruppen (vier rechts, zwei links der Straße „Beim Kreuzstein“) aufgewertet werden. Der Abstand der Pflanzungen zur Landesstraße muss hierbei 4,5 m betragen. Der Abstand der Pflanzen soll innerhalb der Strauchgruppen 1,0 – 1,5 m betragen, insgesamt sind demnach etwa 90 Gehölze zu setzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sollen mindestens 3 unterschiedliche Arten aus der Pflanzliste ausgewählt werden. Es sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (vgl. Kap. 10.3). In folgender Tabelle findet sich die Bilanzierung der Maßnahme. Als Saatgut ist eine artenreiche Extensivmischung aus zertifiziertem autochthonem Saatgut zu verwenden. Für das extensive Grünland ist eine zweimalige Mahd vorgesehen, wobei der erste Schnitt frühestens Anfang Juni und der zweite frühestens Anfang September erfolgen darf. Das Mahdgut muss abgeräumt werden. Im 1. Jahr nach Ansaat sind bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden zusätzliche Pflegeschnitte und das Abräumen des Schnittguts notwendig. **Den ersten Pflegeschnitt nicht verwenden, danach kann der Aufwuchs auch verfüttert werden.** Mulchen ist nicht zulässig. Die Flächen dürfen weder gedüngt noch gespritzt werden.

| Bestand | Aufwertung durch   | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Gewählter Faktor                | Ausgleich (m <sup>2</sup> ) |
|---------|--|--------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Acker   | Extensivierung –<br>Umwandlung in extensives Grünland mit Strauchgruppen | 1.910                    | 1,5 nach Landshuter Erweiterung | 2.865                       |

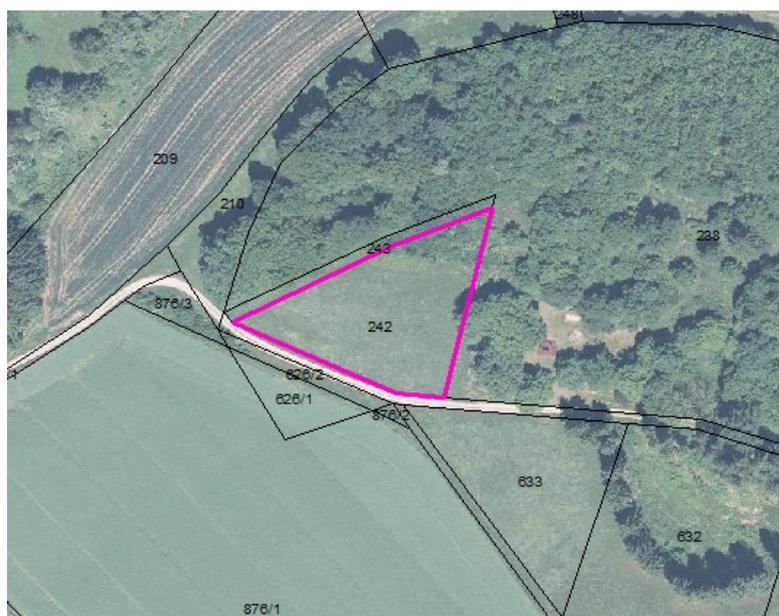


Durch die beiden oben beschriebenen Maßnahme A 1 können 2.865 m<sup>2</sup> Ausgleich erzielt werden. Es fehlen demnach noch 3.319 m<sup>2</sup> Ausgleich, die außerhalb des Bebauungsplanes umgesetzt werden müssen.

## 9.2.2 Externe Kompensation

### Maßnahme A2: Ergänzung des bestehenden Waldes mit gestuftem Waldsaum auf Flst 242

Auf dem Flurstück 242, Gemarkung Hofstett-Emerbuch (s. Abb. 6), ist die Ergänzung des angrenzenden Waldes geplant. Auf dem dreieckigen, 3.175 m<sup>2</sup> großen Flurstück befindet sich derzeit auf 690 m<sup>2</sup> Mischwald, der übrige Teil wird als extensive Wiese genutzt. Im Osten von Flurstück 242 befindet sich der Waldspielplatz und im Westen grenzt das Flurstück 243 an. Hier handelt es sich um einen Weg, welcher jedoch nicht als solcher im Gelände erkennbar ist. An diesen grenzt das geschützte Biotop „Wald in Wanne O Amstetten“ (Biotopnummer 274254251052) an.



**Abbildung 6: Lage des geplanten Ausgleichs**

Auf dem leicht südexponierten Flurstück soll nun als Ausgleich für den Eingriff ein Mischwald mit gestuftem Waldsaum angepflanzt werden. Im Zentrum der Fläche und zum bestehenden Wald hin wird als Baumart 1. Ordnung im oberen Bereich Stiel-Eiche und im unteren Bereich Berg-Ahorn gepflanzt (s. Anlage 2). Innerhalb des Berg-Ahorn-bereichs wird jeder 5. Baum durch einen Spitz-Ahorn ersetzt und in der ersten Reihe des höheren Waldes sind einige Kirschen vorgesehen. Der Pflanzabstand in diesem Hochwald-Bereich ist 2 m x 1 m in Reihe, um Pflegemaßnahmen zu ermöglichen.



Dieser Hochwaldbereich mit Bäumen 1. Ordnung ist im Süden von einem 2-stufigen, 10 m breiten Heckensaum gesäumt. In diesen sind Inseln mit niedriger wüchsigen und weniger langlebigen Bäumen wie Feldahorn, Eberesche, Traubenkirsche, Mehlsbeere in Zehnergruppen eingestreut. Der Pflanzabstand und Reihenabstand für diese niedriger wüchsigen Bäume und Sträucher beträgt 1,5 m im Dreiecksverband.

Der erste innenliegende Heckensaum setzt sich aus Arten des Waldes zusammen, welche mit weniger Licht zurechtkommen. Folgende Pflanzenarten sind für diesen Saum vorgesehen: Schwarzer Holunder, Traubenholunder, Rote Heckenkirsche, Gew. Schneeball, Hasel. Der äußere Heckensaum grenzt an die offene Feldflur an und setzt sich aus stärker lichtbedürftigen Gehölzen zusammen (Eingriffeliger Weißdorn, Schlehe, Wolliger Schneeball, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Liguster, Kreuzdorn). Zur offenen Feldflur ist ein 5 m breiter Krautsaum vorgesehen, welcher ein- bis zwei Mal jährlich gemäht (mit Mahdgutabfuhr) wird. Die Aufforstung muss eingezäunt werden, um Fraßschäden zu vermeiden. Eine Aufforstungsgenehmigung ist noch einzuholen.

Das Flurstück 242 ist im Besitz des Vorhabenträgers Herrn Hagmeyer. Die geplante Ausgleichsfläche liegt zur Hälfte innerhalb des 1.000m-Suchraums des Biotopverbunds trockener Standorte. Die Planung der Ausgleichsfläche trägt der Lage im Suchraum des Biotopverbunds Rechnung, da die ausgewählten Baum- und Straucharten für den trockenen Standort geeignet sind. Des Weiteren ist parallel zum Weg ein extensiv genutzter, trockener Krautsaum sowie ein äußerer Waldsaum geplant. Der Biotopverbund wird durch die geplante Ausgleichsfläche nicht beeinträchtigt.

| Bestand         | Aufwertung durch                                       | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Gewählter Faktor                | Ausgleich (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|--|--------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Extensive Wiese | Anlage eines Mischwaldbestandes mit gestuftem Waldsaum | 2.170                    | 1,5 nach Landshuter Erweiterung | 3.255                       |
| Extensive Wiese | Krautsaum entlang des Weges                            | 315                      | 1,0                             | 315                         |
| <b>Summe</b>    |  | <b>2.485</b>             |                                 | <b>3.570</b>                |

|  |              |
|--|--------------|
| A1: Extensivierung und Pflanzung einiger Strauchgruppen entlang der L 1232 | 2.865        |
| A2: Ergänzung des bestehenden Waldes mit gestuftem Waldsaum auf Flst 242   | 3.570        |
| <b>Erbrachter Ausgleich</b>  | <b>6.435</b> |

Mit Umsetzung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff durch das Vorhaben kompensiert werden.



### 9.3 Pflanzliste

PFG 1: Pflanzung Einzelbäume

PFG 2: Pflanzung Regensickerbecken

PFG 3: Pflanzung Einzelbäume Stellplätze

A1: Pflanzung von Strauchgruppen, Ansaat eines blühenden Wiesensaums

A2: Ergänzung Waldbestand mit Waldsaum

| Pflanzenauswahl                           |  | PFG 1<br>und 3 | PFG 2 | A1 | A2 |
|---|--|----------------|-------|----|----|
| Stadtbirne                                | <i>Pyrus calleryana</i><br>„Chanticleer“                       | X              |       |    |    |
| Zierapfel „Red Sentinel“                  | <i>Malus</i> „Red Sentinel“                                    | X              |       |    |    |
| Zierkirsche „Schmittii“                   | <i>Prunus schmittii</i>  | X              |       |    |    |
| Stiel-Eiche                               | <i>Quercus robur</i>   |                |       |    | X  |
| Bergahorn                                 | <i>Acer pseudoplatanus</i>                                     | X              |       |    | X  |
| Spitzahorn                                | <i>Acer platanoides</i>  | X              |       |    | X  |
| Hainbuche                                 | <i>Carpinus betulus</i>  | X              |       |    |    |
| Speierling                                | <i>Sorbus domestica</i>  | X              |       |    |    |
| Winterlinde „Rancho“                      | <i>Tilia cordata</i> „Rancho“                                  | X              |       |    |    |
| Gew. Traubenkirsche                       | <i>Prunus padus</i>  | X              |       |    | X  |
| Feld-Ahorn                                | <i>Acer campestre</i>  | X              |       |    | X  |
| Vogelkirsche                              | <i>Prunus avium</i>  | X              |       |    | X  |
| Wildapfel                                 | <i>Malus sylvestris</i>  | X              |       |    |    |
| Elsbeere                                  | <i>Sorbus torminalis</i>                                       | X              |       |    |    |
| Eberesche                                 | <i>Sorbus aucuparia</i>  |                |       |    | X  |
| Wildbirne                                 | <i>Pyrus pyraeaster</i>  | X              |       |    |    |
| Mehlbeere                                 | <i>Sorbus aria</i>   | X              |       |    | X  |
| Rote Heckenkirsche                        | <i>Lonicera xylosteum</i>                                      |                |       |    | X  |
| Felsenbirne „Robin Hill“ oder „Lamarckii“ | <i>Amelanchier arborea</i><br>„Robin Hill“ oder<br>„Lamarckii“ |                |       |    |    |
| Hasel                                     | <i>Corylus avellana</i>  |                |       | X  | X  |
| Eingriffeliger Weißdorn                   | <i>Crataegus monogyna</i>                                      |                |       | X  | X  |
| Zweigriffeliger Weißdorn                  | <i>Crataegus laevigata</i>                                     |                |       | X  |    |
| Kreuzdorn                                 | <i>Rhamnus cathartica</i>                                      |                |       |    | X  |
| Pfaffenhütchen                            | <i>Euonymus europaeus</i>                                      |                |       | X  | X  |



| Pflanzenauswahl   |                                    | PFG 1<br>und 3      | PFG 2                  | A1 | A2 |
|---|------------------------------------|---------------------|------------------------|----|----|
|   |                                    | Gemeiner Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |    |    |
| Wolliger Schneeball   | <i>Viburnum lantana</i>            |                     |                        | X  | X  |
| Schwarzer Holunder  | <i>Sambucus nigra</i>              |                     |                        | X  | X  |
| Liguster  | <i>Ligustrum vulgare</i>           |                     |                        | X  |    |
| Gemeiner Faulbaum   | <i>Rhamnus frangula</i>            |                     |                        | X  |    |
| Hundsrose   | <i>Rosa canina</i>                 |                     |                        | X  | X  |
| Schlehndorn   | <i>Prunus spinosa</i>              |                     |                        | X  | X  |
| Gew. Berberitze   | <i>Berberis vulgaris</i>           |                     |                        | X  |    |
| Roter Hartriegel  | <i>Cornus sanguinea</i>            |                     |                        | X  |    |
| Wasserdost  | <i>Eupatorium can-<br/>nabinum</i> |                     | X                      |    |    |
| Mädesüß   | <i>Filipendula ulmaria</i>         |                     | X                      |    |    |
| Gew. Blutweiderich  | <i>Lythrum salicaria</i>           |                     | X                      |    |    |
| Gew. Gilbweiderich  | <i>Lysimachia vulgaris</i>         |                     | X                      |    |    |
| Rohrglanzgras   | <i>Phalaris arundinacea</i>        |                     | X                      |    |    |
| Sumpf-Schwertlilie  | <i>Iris pseudacorus</i>            |                     | X                      |    |    |
| Saatgut z. B. „01 Blumenwiese“ von Rieger-<br>Hofmann oder gleichwertig 100 % Blumen<br>und Kräuter |                                    | X                   |                        | X  | X  |

#### 9.4 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume: Hochstämme, 3-4x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 -18 cm

Mittelkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

Bei straßenbegleitender Pflanzung sind sowohl mittel- als auch großkronige Bäume ausschließlich als Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden. Eine Aufastung zur Bildung des Lichtraumprofils muss gewährleistet sein. Säulen- und Kugelformen sind zulässig.

Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm.

Saatgut: es ist ausschließlich gebietseigenes Saatgut zu verwenden, welches für den jeweiligen Standort geeignet ist. Es ist ausschließlich regional gezüchtete (gebietseigene) Pflanzware zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.



## 9.5 Vorgaben für die Ausführung

### Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen.

Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten – luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar – Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich

### Dachbegrünung:

Die artenreiche Dachbegrünung ist im Zeitraum vom März bis Mitte Mai oder August bis Ende September anzusäen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen. Es ist das Saatgut „18 Dachbegrünung“ von Rieger-Hofmann oder ein gleichwertiges zu verwenden.

### Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die privaten Grünflächen sind vom Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu bepflanzen. Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu bepflanzen.

### Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Baumpflanzungen erhalten einen Pflegeschnitt, wenn notwendig. Dreiböcke und Seilbefestigung sind jährlich zu kontrollieren und nach anwachsen zu entfernen.

Solitärgehölze erhalten spätestens alle 5 Jahre einen fachgerechten Formschnitt

Heckenpflanzungen müssen alle 10 – 15 Jahre in Abschnitten auf den Stock gesetzt werden.

Dachbegrünung soll einmal im Jahr zur Kontrolle begangen werden und aufkommende Gehölze müssen entfernt werden.



## 10 Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

---

- durch die Gemeinde** Besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen sind erfahrungsgemäß nicht erforderlich.
- durch Behörden** Unterrichtung der Gemeinde nach § 4 (3) BauGB.
- in Ausgleichsflächen** Realisierung und dauerhafter Erhalt sollten durch dingliche Sicherung gewährleistet werden.

## 11 Vorgaben für die Bauausführung

---

Zusätzlich zu den allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung (u. a. Biotopschutz, Wasserschutz) sind im Sinne des Artenschutzes folgende Maßnahmen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung zu berücksichtigen:

- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach § 1 zu berücksichtigen. Bei Bodenarbeiten und Erdarbeiten sind die einschlägigen Richtlinien (DIN Normen) zu beachten.

## 12 Hinweise auf Schwierigkeiten

---

Alle zur Einschätzung des Vorhabens notwendigen Unterlagen konnten eingesehen werden und wurden durch eigene Feldaufnahmen ergänzt. Ausschließlich detaillierte Unterlagen zu Grundwasserfließrichtung, -gefälle, -geschwindigkeit und -ganglinien liegen für das Vorhabensgebiet nicht vor.



## 13 Zusammenfassung

---

Der Umweltbericht wurde entsprechend § 14g Abs. 2 ÄndE UVPG und Anlage 1 BauGB erstellt, um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens darzustellen.

Planungsrechtlich kollidiert das Vorhaben mit keiner übergeordneten Planung.

Die Gemeinde Amstetten plant mit dem Bebauungsplan „Kreuzstein III“ die Erweiterung der bestehenden gewerblichen Bauflächen in südöstlicher Lage der Ortschaft. Diese Erweiterung wird benötigt, um die Nachfrage nach Gewerbeflächen vor Ort decken zu können. Der Standort bietet sich verkehrstechnisch und städtebaulich an und wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die vorgesehene Fläche wurde bis Herbst 2022 ackerbaulich genutzt und liegt mittlerweile brach. Des Weiteren wird die Vorhabenfläche durch die Straße „Beim Kreuzstein“ durchschnitten. Auf der Vorhabenfläche sind keine Schutzgüter mit erhöhtem Wert für den Naturhaushalt vorhanden. Der Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima wird aufgrund der bestehenden Vorbelastung mit mittel bewertet. Bei den Schutzgütern Flora und Fauna sowie Mensch und Erholung wird der Eingriff als gering eingeschätzt und beim Schutzgut Landschaftsbild als gering bis mittel.

Im Sinne der Umweltverträglichkeit treten Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auf, die einen Ausgleich erforderlich machen. Diese Beeinträchtigungen können jedoch durch Minderungsmaßnahmen reduziert sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz kompensiert werden. Der benötigte Ausgleich beträgt insgesamt 6.184 m<sup>2</sup>, wovon 3.055 m<sup>2</sup> durch interne Maßnahmen kompensiert werden können. Als externe Ausgleichsmaßnahme ist die Ergänzung des bestehenden Waldes mit gestuftem Waldsaum auf Flst 242 vorgesehen.

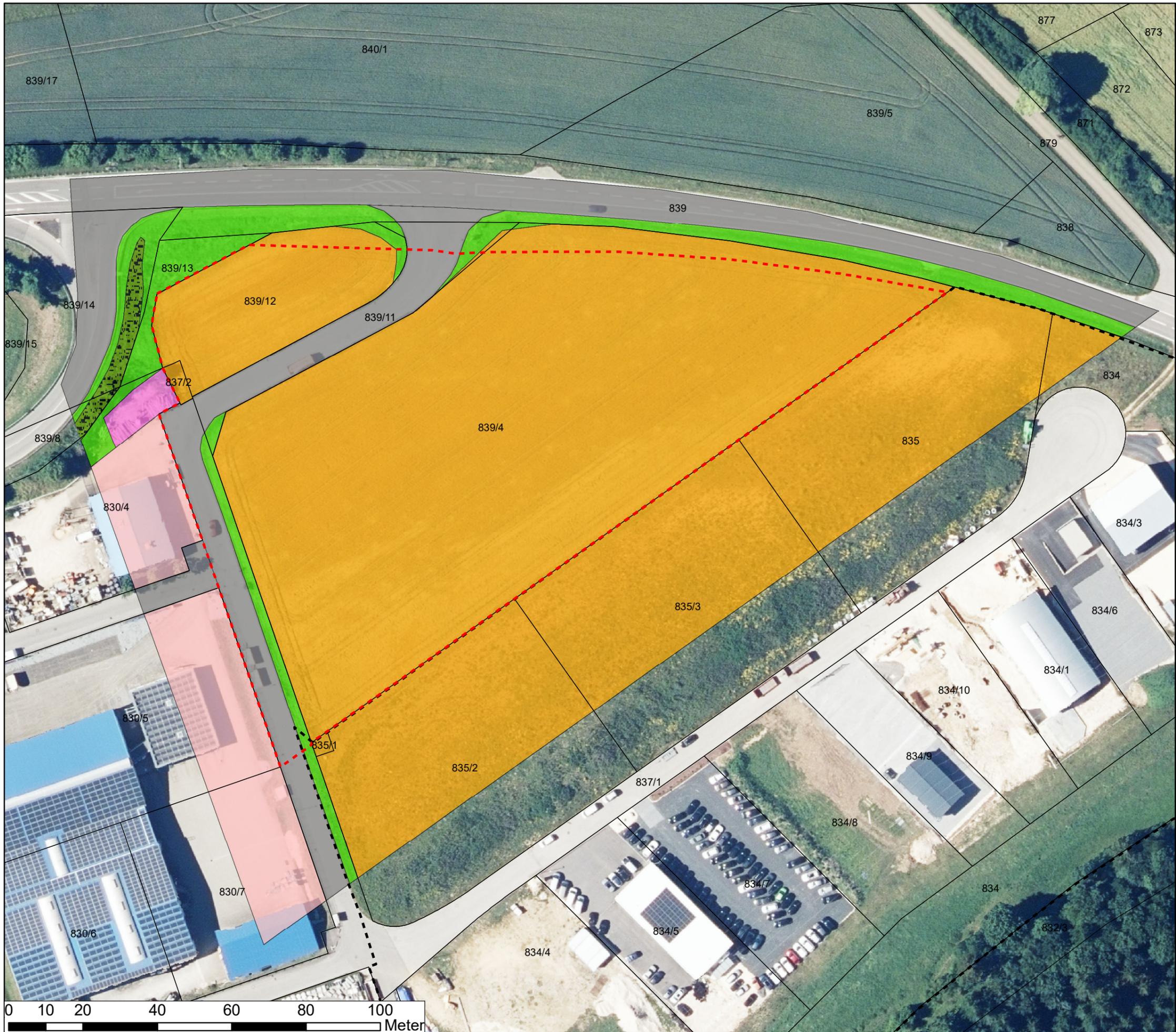
Der spezielle Artenschutz wurde auf Basis einer Relevanzprüfung abgearbeitet. Diese besagt, dass ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Vorhabengebiet ausgeschlossen werden kann. **Es werden durch das Bauvorhaben nach heutiger Kenntnis keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst, da die Vorhabenfläche keine Habitataignung aufweist.** Kartierungen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Alb-Donau-Kreises als nicht notwendig erachtet.



## 14 Verwendete Datenquellen

---

- Bayrisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)
- Bundesamt für Naturschutz (2012): Landschaftssteckbrief 9701 Lonetal-Flächenalb
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt am 21.01.2013 durch Art. 7 geändert
- Deutscher Wetterdienst: Klimadaten 1991–2020
- Die Bundesregierung: Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie. Neuauflage 2016, Stand 1. Oktober 2016, Berlin.
- Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg (FVA BW): Generalwildwegeplan
- Gesetz zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG vom 25. Juni 2005; Bundesgesetzblatt Jahrgang 2005 Teil I Nr. 37, ausgegeben zu Bonn am 28. Juni 2005
- Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (2013): Potentielle Natürliche Vegetation von Baden-Württemberg
- Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2020): Daten- und Kartendienst der LUBW, Download von Abgrenzungen zu Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, nach § 33 geschützte Biotope, Naturdenkmale
- Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (September 2020): Fachplan Landesweiter Biotopverbund
- LEL – Grundlage: ALK, LGL ([www.lgl-bwl.de](http://www.lgl-bwl.de)), Az.: 2851.9-1/19
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG): Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft vom 23.06.2015, Landtag Baden-Württemberg.
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Abt. 5 Strukturpolitik und Landesentwicklung (Hrsg.) (2002): Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

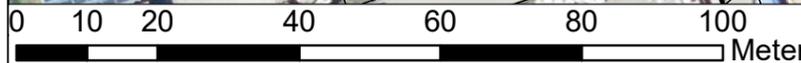


### Legende

- Geltungsbereich BP Kreuzstein III
- Geltungsbereich BP Kreuzstein II
- Flurstücksgrenzen

### Biotoptyp

- Hecke, Feldgehölz
- Ackerbrache
- Straßenbegleitgrün
- Gewerbegebiet
- Straße, Weg; asphaltiert
- Lagerplatz



|  |                      |
|--|----------------------|
| AUFTRAGGEBER<br>Gemeinde Amstetten<br>Lonetalstraße 19<br>73340 Amstetten  |                      |
| PROJEKT TITEL<br>Bebauungsplan "Kreuzstein III" Amstetten  |                      |
| PLANZEICHNUNG<br>Bestandsplan  |                      |
| PROJEKT NR.: 23/020  | MASSSTAB 1 : 1.000   |
| <b>Zeeb &amp; Partner</b><br>NATUR · RAUM · MENSCH<br>Freiraum- und Landschaftsplaner mbB<br>Lehrer Str. 3, 89081 Ulm<br>www.zeeb-planung.de | BEARBEITER<br>EHRET  |
|  | DATUM<br>10.09.2024  |
|  | GEZEICHNET<br>ULLMER |
| GEPRÜFT<br>ZEEB  |                      |
| ANLAGE NR.: 1  |                      |





### Legende

-  geschütztes Biotop Waldbiotopkartierung
-  Geschütztes Biotop Offenlandkartierung

### Planung

-  Stiel-Eiche
-  Berg-Ahorn, etwas Spitz-Ahorn beigemischt
-  innerer Waldsaum mit Schw. Holunder, Gew. Schneeball,
-  äußerer Waldsaum mit Schlehe, Eingr. Weißdorn, Kreuzdorn, Hundsrose, Pfaffenhütchen
-  Krautsaum
-  Eberesche
-  Feldahorn
-  Kirsche
-  Mehlbeere
-  Traubenkirsche
-  Flurstücke



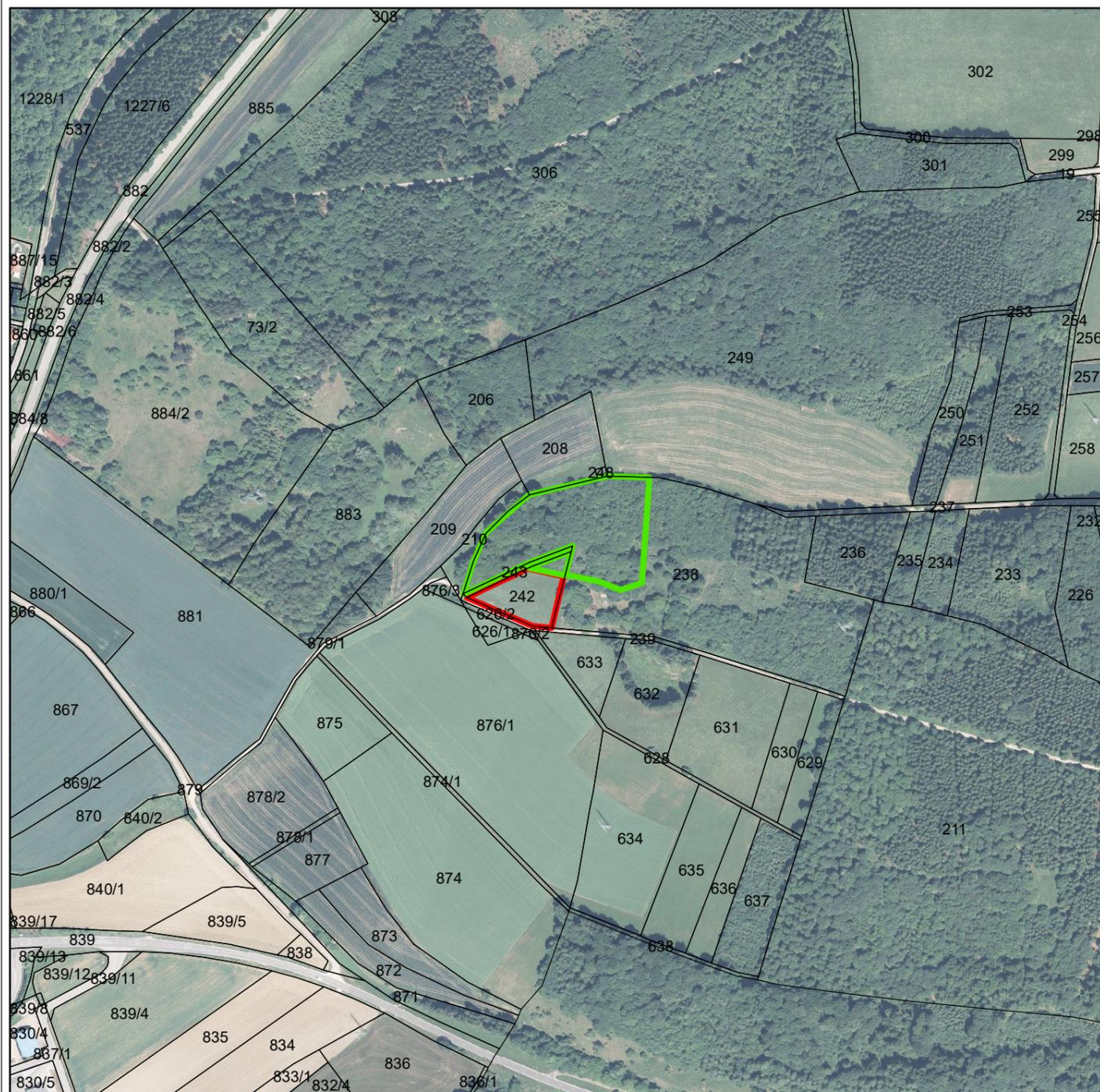
|   |                          |                     |
|---|--------------------------|---------------------|
| AUFTRAGGEBER<br>Gemeinde Amstetten<br>Lonetalstraße 19<br>73340 Amstetten   |                          |                     |
| PROJEKT TITEL<br>Bebauungsplan "Kreuzstein III" Amstetten   |                          |                     |
| PLANZEICHNUNG<br>Planung Ausgleich, Flst 242  |                          |                     |
| PROJEKT NR.: 23/020   | MASSSTAB 1 : 500         |                     |
| <br><b>Zeeb &amp; Partner</b><br>NATUR · RAUM · MENSCH<br>Freiraum- und Landschaftsplaner mbB<br>Lehrer Str. 3, 89081 Ulm<br>www.zeeb-planung.de | BEARBEITER<br>EMENDÖRFER | DATUM<br>10.09.2024 |
|   | GEZEICHNET<br>ULLMER     |                     |
|   | GEPRÜFT<br>ZEEB          |                     |
|   | ANLAGE NR.: 2            |                     |





# Legende

- Flurstücke
- geplante Aufforstung
- bestehende Waldfläche



|   |             |   |                     |
|---|-------------|---|---------------------|
| AUFTRAGGEBER  |             | Gemeinde Amstetten<br>Lonetalstraße 19<br>73340 Amstetten |                     |
| PROJEKT TITEL   |             |   |                     |
| Bebauungsplan "Kreuzstein III" Amstetten  |             |   |                     |
| PLANZEICHNUNG   |             |   |                     |
| Anlage 1 zum Aufforstungsantrag   |             |   |                     |
| PROJEKT NR.:  | 23/020      | MASSSTAB  | 1:1.500 und 1:5.000 |
| <br><b>Zeeb &amp; Partner</b><br><small>NATUR · PAULI · MENSCH</small><br>Freiraum- und Landschaftsplaner mbB<br>Lehrer Str. 3, 89081 Ulm<br>www.zeeb-planung.de | BEARBEITER  | EMENDÖRFER  | DATUM               |
|   | GEZEICHNET  | ULLMER  | 26.09.2023          |
|   | GEPRÜFT     | ZEEB  |                     |
|   | ANLAGE NR.: | 1   |                     |

## Antrag auf Erteilung einer Aufforstungsgenehmigung gem. § 25 Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG)

über das Bürgermeisteramt  
Johannes Raab, Bürgermeister  
Lonetalstraße 19  
73340 Amstetten

an das Landratsamt Alb-Donau-Kreis  
Fachbereich Landwirtschaft  
Schillerstr. 30  
89077 Ulm

→ Gewerbe

Name, Vorname Hagmeyer, Max (PS-Laden Energiehandel)  
*Landw. schaff Hagmeyer Max Jakob UID-Nr. 08 425008 0042* Telefon +49 (0)7331/715610  
*Mobil 01721 303543*

Straße Hauptstraße 34  
*Pano Kama Str. 3* PLZ, Wohnort 73340 Amstetten

**Grundstücksbeschreibung:**

| Gemeinde  | Gemarkung | Lage (Gewann) | Flst.Nr. | Grundstücksgröße |       | davon zur Aufforstung vorgesehen |      |
|-----------|-----------|---------------|----------|------------------|-------|----------------------------------|------|
|           |           |               |          | ha               | a     | ha                               | a    |
| Amstetten | Amstetten |               | 242      | 0                | 31,75 | 0                                | 21,7 |
|           |           |               |          |                  |       |                                  |      |
|           |           |               |          |                  |       |                                  |      |
|           |           |               |          |                  |       |                                  |      |

Beschreibung der Abgrenzung bei Teilaufforstungen (natürliche Festpunkte wie Wege, Wasserläufe usw.)  
Anpassung an die Topographie und angrenzende Forstflächen  
Ein Teil des Flurstücks ist bereits mit Wald bestanden, Aufforstung der übrigen Fläche bis auf den Krautsaum (3 m breit) zum Weg hin.

|  |  |
|--|--|
| Der/Die Antragsteller(-in) ist (Zutreffendes bitte ankreuzen):<br><input checked="" type="checkbox"/> Alleineigentümer(-in)<br><input type="checkbox"/> verfügbare Miteigentümer(-in)  | <b>Prüfspalte:</b><br>Prüfung ALLB<br>Dat./NZ  |
| In den beigefügten Lageskizzen<br><input checked="" type="checkbox"/> sind die zur Aufforstung vorgesehenen Flächen rot umrandet.<br><input checked="" type="checkbox"/> sind die bereits mit Wald bestockten benachbarten Flächen grün umrandet.<br><input type="checkbox"/> ist der Verlauf vorhandener Dränungen eingezeichnet. | seitherige Nutzungsart:<br>Grünland<br><br>seitherige(r) Bewirtschafter(-in) des Grundstücks (Name, Anschrift):<br><br>Die landwirtschaftliche Nutzung bzw. jährliche Pflege wird bestätigt?<br><br><input type="checkbox"/> ja<br><input type="checkbox"/> nein |

Die Aufforstung dient folgendem Zweck:  Wald  Weihnachtsbaumkultur  
 Schmuck- und Zierreisig  Vorratspflanzung von Waldbäumen

Für die Aufforstung sind folgende Baumarten vorgesehen (ggf. Mischungsverhältnis angeben; deutscher/lateinischer Name):  
 Stieleiche (*Quercus robur*) 40%  
 Im inneren und äußeren Waldsaum:

|  |  |
|--|--|
| Berg-Ahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> ) 35 %, Spitz-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> ) 5%, einige Wild-Kirschen, Ebereschen ( <i>Sorbus aucuparia</i> ), Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> ), Mehlbeere ( <i>Sorbus aria</i> ), Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> ) | Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> ), Traubenholunder ( <i>Sambucus racemosa</i> ), Rote Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> ), Gew. Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> ), Hasel ( <i>Corylus avellana</i> ), Eingriffeliger Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> ), Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> ), Wolliger Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> ), Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> ), Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> ), Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> ), Kreuzdorn ( <i>Rhamnus cathartica</i> ) |
|--|--|

|  |   |  |
|--|---|--|
| Ist ein Flurbereinigungsverfahren anhängig?<br><input checked="" type="checkbox"/> nein<br><input type="checkbox"/> ja; gleichzeitig wird die Zustimmung des Amtes für Flurneueordnung und Landentwicklung zur vorgesehenen Nutzungsänderung gem. § 34 FlurbG beantragt. | Wird das Grundstück von Dritten benutzt (als Weg, Viehtrieb, Zufahrt)?<br><input checked="" type="checkbox"/> nein<br><input type="checkbox"/> ja, als: | Ist das Grundstück mit (Grund-) Dienstbarkeiten belegt (Erd-, Überlandleitungen)?<br><input checked="" type="checkbox"/> nein<br><input type="checkbox"/> ja, mit: |
|--|---|--|

Soweit die aufzuforstende Fläche ganz oder teilweise im räumlichen Geltungsbereich eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets, eines flächenhaften Naturdenkmals, eines geschützten Biotops oder eines geschützten Grünbestands (§§ 21, 22, 24, 24a, und 25 Naturschutzgesetz) liegt, wird hiermit das Vorhaben angezeigt und eine dafür erforderliche Erlaubnis, Ausnahme oder Befreiung beantragt.

Bei mehreren Grundstückseigentümern wird der/die Antragsteller(-in) bevollmächtigt, die Entscheidung für alle Grundstückseigentümer entgegen zu nehmen.

Hinweis: Das Flurstück wird zum 31.12.23 in den Gewerbebetrieb über-  
nommen.

Ort, Datum Amstett 7. Okt. 2023

Unterschrift(en) Grundstückseigentümer

Anlagen:  Lageskizze 4-fach (1:5000 und 1:1500 oder 1:2500)  
 4 Antragsmehrfertigungen

Hinweis: Auskunft über die finanzielle Förderung von Aufforstungen erteilt das zuständige Forstamt.

### Stellungnahme der Gemeinde

Bürgermeisteramt

Datum:

Aktenzeichen:

Telefon:

Landratsamt Alb-Donau-Kreis  
Fachbereich Landwirtschaft  
Schillerstraße 30

89077 Ulm

Der umstehende Antrag wird mit folgender Stellungnahme (Eilvernehmen nach §29 Abs. 1 LLG) weitergeleitet. Die Angaben im Antrag wurden überprüft.

Die Angaben treffen zu/in folgenden Punkten nicht zu:

Gegen das geplante Aufforstungsvorhaben bestehen von hier aus

- keine Bedenken
- folgende Einwendungen:

Begründung:

Durch folgende Auflagen kann die Genehmigungsfähigkeit erreicht werden:

Das zur Aufforstung beantragte Flurstück befindet sich auf der Flurkarte Nr. \_\_\_\_\_