

Bebauungsplan „Seeblick“

Gemarkung Lonsee (Flurst. 692, 693/1, 693/2) und Halzhausen (Flurst. 2075)

Gemeinde Lonsee

Umweltbericht

Naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsbilanz in Verbindung mit einer Prüfung möglicher Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete und einer Überprüfung der artenschutzrechtlichen Relevanz

Auftraggeber: Gemeinde Lonsee
Hindenburgstraße 16
89173 Lonsee

Bearbeitung: Irsch-Rauh-Partner Landschaftsarchitekten
Sandstraße 12
89231 Neu-Ulm
Angela Seher

Stand: 31.10.2025



1. Scoping

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht dem Plangebiet des Bebauungsplanes. Darüber hinaus erfolgt die Betrachtung der einzelnen Wirkungsgefüge mit der Umgebung, soweit diese durch das geplante Vorhaben betroffen ist. Die Untersuchungstiefe wird der Bedeutung der zu erwartenden Umweltauswirkungen angepasst. Bei einem Scoping-Termin am 14.03.2024 im Landratsamt Alb-Donau-Kreis werden Umweltbericht, E/A Bilanz und saP gefordert unter besonderer Berücksichtigung und in Absprache mit der derzeit laufenden Biotopverbundkartierung.

2. Kurzdarstellung des Vorhabens

An der Gemarkungsgrenze zwischen Lonsee und Halzhausen soll zwischen der L1170 und der bestehenden Bahnlinie auf dem Flurstück 2075 (Gemarkung Halzhausen) und einem Teilstück des Flurstücks 692 (Gemarkung Lonsee) ein Lebensmitteldiscounter gebaut werden. Mittelfristig soll auf den Flurstücken 692, 693/1 und 693/2 (Gemarkung Lonsee) ein zentrales Feuerwehrhaus für die Abteilungen Lonsee/Halzhausen/Sinabronn entstehen. Auf den Flurstücken der Gemarkung Lonsee gibt es seitens des Regionalverbandes Donau-Iller und des Verkehrsministeriums Baden-Württemberg Planungen für einen möglichen Bahnhof für den S-Bahn-Verkehr, der in der Planung als optional zu berücksichtigen ist. Eine laufende Machbarkeitsstudie soll eine Konkretisierung des Vorhabens in Verbindung mit dem Feuerwehrhaus prüfen. Bis zur endgültigen Entscheidung bezieht sich der Bebauungsplan nur auf das Bauvorhaben des Discounters. Des Weiteren ist die Verlegung von zwei Bushaltestellen auf der L1170 Bestandteil des Gesamtkonzeptes, die für die Erstellung des Umweltberichtes außer Acht gelassen werden, da sie keinen Eingriff im Sinne des BNatSchG darstellen. Das Plangebiet soll unter der Maßgabe zur bestmöglichen Minderung und Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild entwickelt werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen gegebenenfalls außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

3. Bearbeitungsmethodik

Der Umweltbericht erfasst und bewertet die Schutzgüter des Landschaftsraumes hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Menschen, das Landschaftsbild, die Flächenressourcen, den Naturhaushalt und das kulturelle Erbe.

Auf dieser Grundlage werden die Umwelteinwirkungen durch den Bau und den dauerhaften Betrieb der Gebäude erfasst und hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen und Risiken bewertet. Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete sind ebenso Bestandteil der Betrachtung wie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Dabei fließen Nutzungsbegrenzungen und Festsetzungen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen in die Bewertung ein.

Es wird auf alle vorhandenen und bewertungsrelevanten Daten aus dem Planungsraum zurückgegriffen. Hinzu kommt die örtliche Erfassung der Oberflächenstrukturen und Vegetation im Plangebiet und dessen Umgebung.

Die naturschutzrechtlich relevanten Schutzgüter sind integrierter Bestandteil der Betrachtung. Beeinträchtigende Wirkungen werden in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz hinsichtlich der Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden quantitativ und hinsichtlich des Wasser- und Klimahaushalts sowie der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes verbal-argumentativ bewertet.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß BNatSchG wird im Verlauf des Verfahrens eine naturschutzfachliche Bewertung erstellt. Die Ergebnisse dieser

Bewertung fließen in die Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Eingriffen ein. Sie sind Grundlage evtl. erforderlicher vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (cef Maßnahmen, cef = continued ecological functionality).

Da die Gemeinde Lonsee das örtliche Ökokonto gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) führt, wird die Bilanzierung auf Grundlage dieser Vorgaben und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde unter Punkt 8 erstellt.

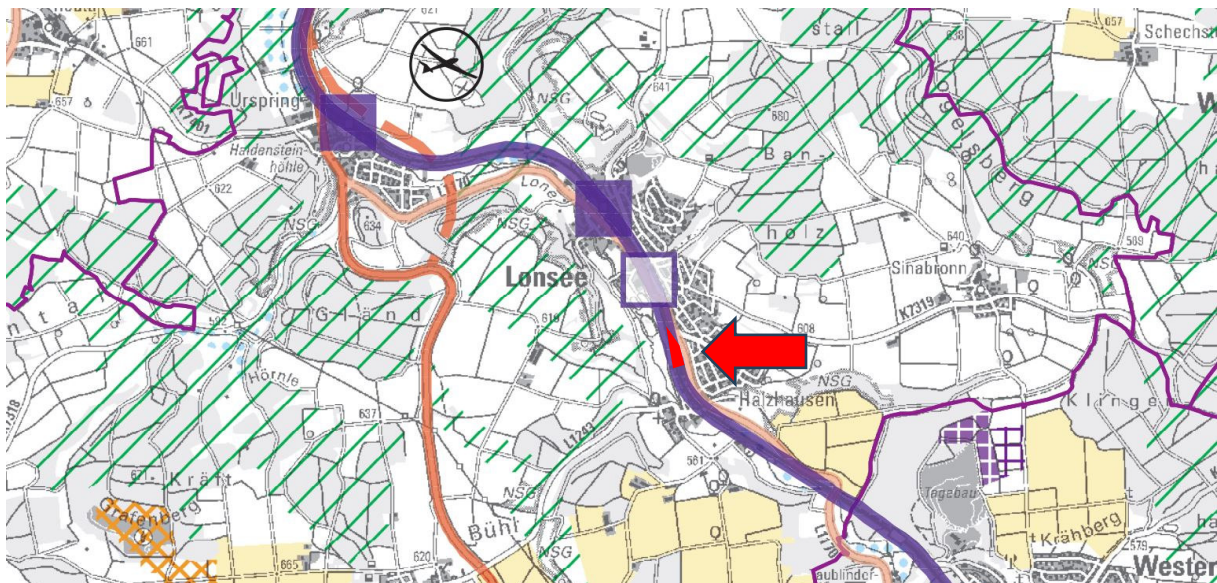
4. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planungen

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB aufzustellen und beschreibt die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Absatz 4 BauGB.

Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Grundlage hierzu ist die Eingriffsregelung der Naturschutzgesetzgebung.

Anlage 1 des BauGB (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) regelt die Inhalte des Umweltberichts

4.1 Regionalplan

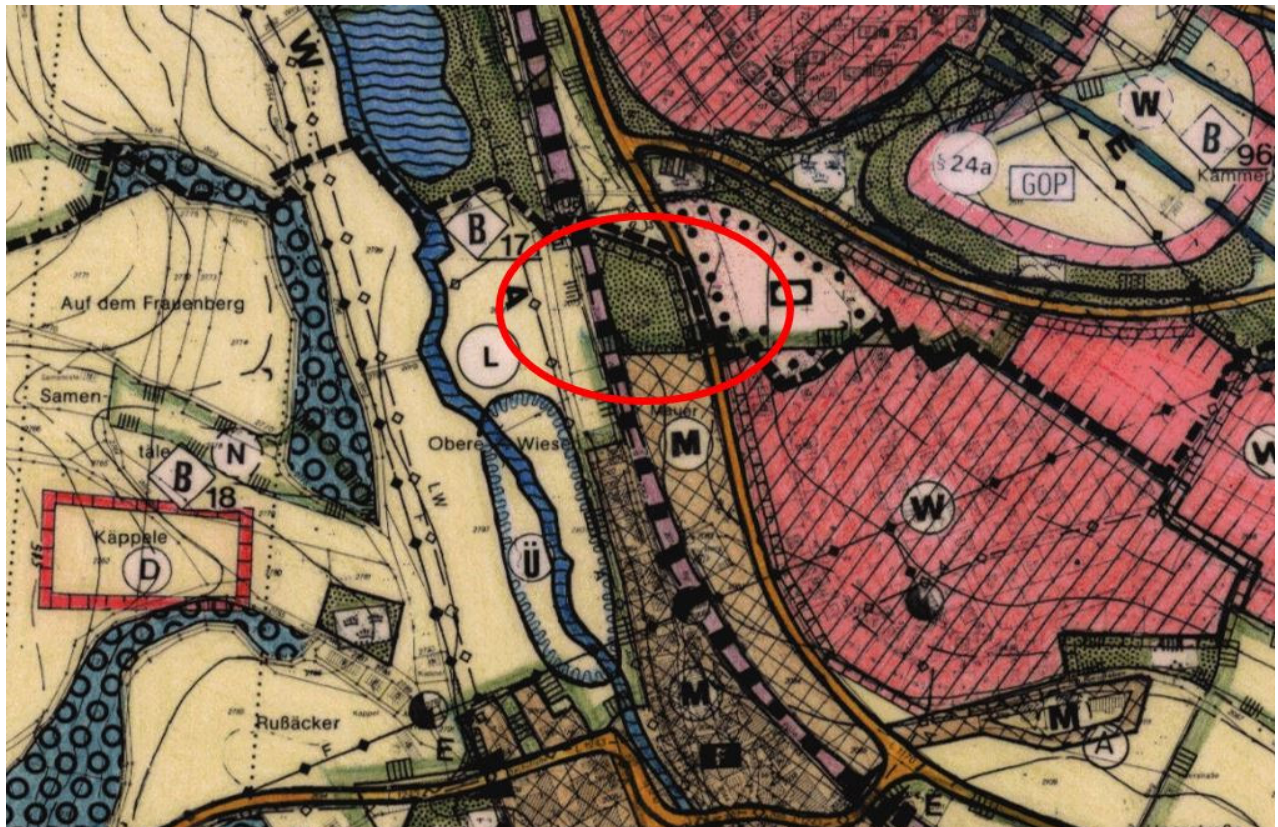


Quelle: Raumnutzungskarte, Regionalverband Donau-Iller

In der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller vom 05.12.2023 werden dem Plangebiet keine vorrangigen Schutz- oder Entwicklungsziele zugewiesen, die westlich der Bahnlinie (lila Markierung) anschließenden Wald- und Feldfluren sind als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege markiert, der zusätzliche Haltepunkt der S-Bahnlinie (leeres lilafarbenes Quadrat) ist gut zu erkennen.

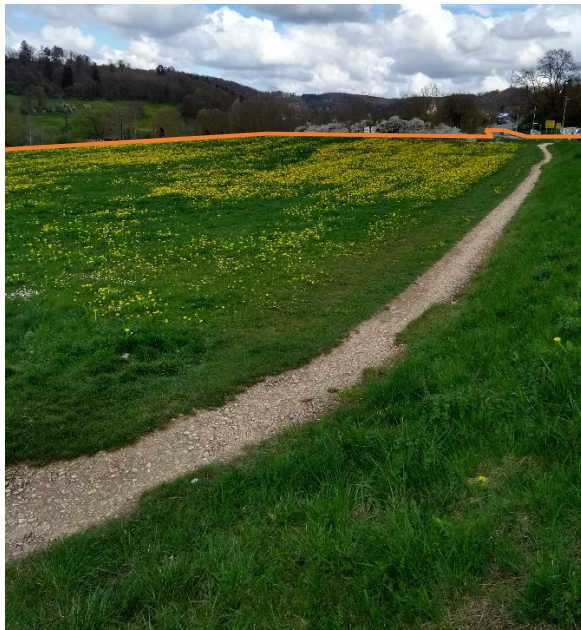
4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des genehmigten Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Amstetten-Lonsee aus dem Jahr 1996. Dort ist die Fläche des Geltungsbereiches als „Öffentliche Grünfläche“ (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) dargestellt. Die vorliegende Planung kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren geändert. Durch die Änderung wird sichergestellt, dass die Festsetzungen des objektbezogenen Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.



Quelle: Flächennutzungsplan Amstetten-Lonsee

5. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands



Baufläche aus südlicher Richtung



Die Grenze des B-Planes umfasst die L1170 mit



Bahnseitige Baugebietsgrenze im Westen



Blick auf das Baugebiet von Norden

5.1. Gebietscharakterisierung

Das Plangebiet liegt in der Senke zwischen L1170 und der weiter westlich verlaufenden Bahnlinie der alten Ausbaustrecke Ulm-Stuttgart an der Grenze der Gemarkungen Lonsee und Halzhausen. Das Flurstück 2075 wird derzeit als Grünfläche genutzt, auf den Flurstücken 692 und 693/1 und 693/2 finden sich naturnahe Feldgehölze. Östlich der L1170 breitet sich die Ortslage von Lonsee und Halzhausen aus, westlich der Bahnlinie findet sich ein Mosaik aus Feldgehölzen und ortstypischer Magerrasenvegetation in den Hanglagen und landwirtschaftlich genutzter Flächen auf den Hochflächen. Das Plangebiet liegt in der Großlandschaft „Schwäbische Alb“ im Naturraum „Albuch und Härtsfeld“ auf einer gemittelten Höhenlage von ca. 560 m üNN, wobei der Fahrdamm der L1170 ca. 5 m höher liegt als das zu bebauende Gelände, die Bahnlinie im Westen liegt ebenfalls auf einem Damm, ca. 2 m über dem Gelände. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,74 ha.

5.2. Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Das Plangebiet zwischen Landstraße und Bahnlinie befindet sich in isolierter Lage am Rande der Ortslage. Die Grundstücke östlich der Straße sind Wohnbauflächen mit

besonderem Schutzanspruch gegenüber gesundheitsschädigenden Immissionen wie Lärm, Staub und Gerüche. Hinsichtlich der Immissionseinwirkungen sind bereits Gutachten in Auftrag gegeben worden, da sich zu den vorhandenen infrastrukturellen Vorbelastungen die durch das Bauvorhaben dazukommenden Belastungen addieren, die vorgegebenen Immissionsspiegel aber dennoch nicht überschritten werden dürfen. Die Gutachten über Artenschutz, Schallbelastung und die Baugrunduntersuchung, liegen bereits vor. Das Emissionsgutachten zu Geruchs- und Staubentwicklung liegt derzeit nicht vor.

5.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Potentiell natürliche Vegetation im Plangebiet ist montaner Waldgersten-Buchenwald, örtlich Waldmeister-Buchenwald oder Seggen-Buchenwald der Albhochfläche.

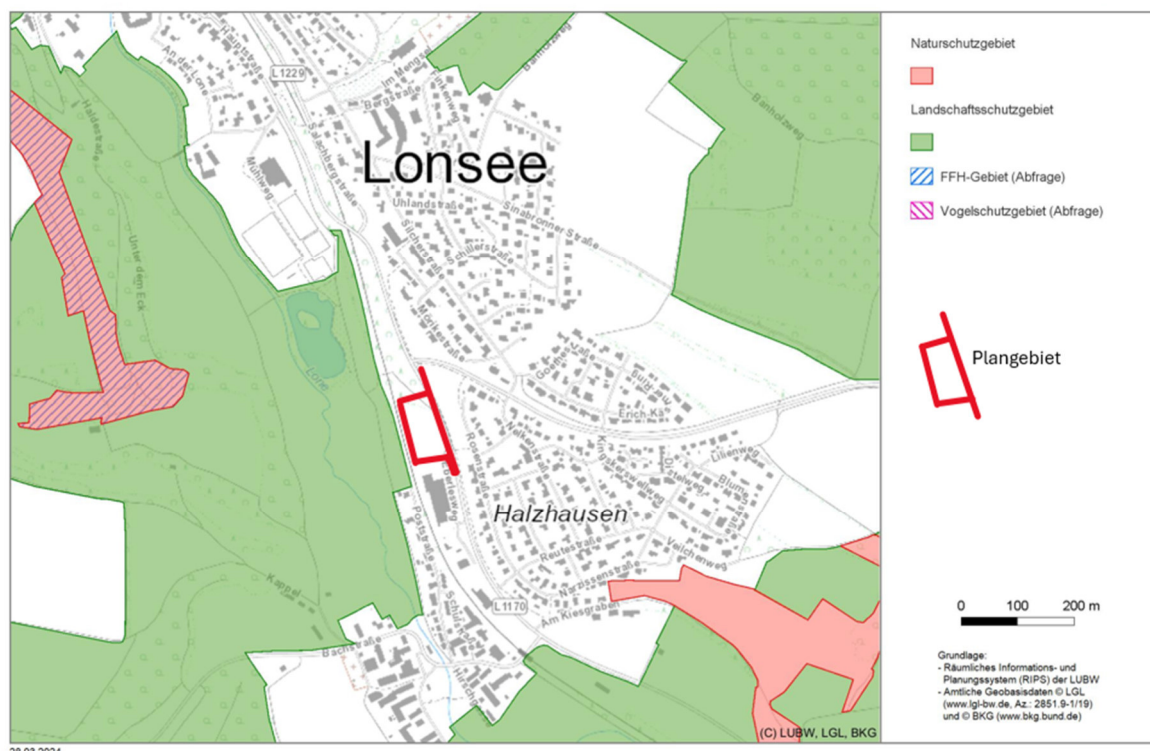
Die Realvegetation ist im Bestandsplan (Anlage 1) dargestellt. Sie wird bestimmt durch:

- Fettwiese / intensiv genutztes Grünland auf dem größten Teil des Plangebietes, eingestuft nach Matrix des Leitfadens 2003 als Gebiet geringer Bedeutung
- Schlehengebüsch im nördlichen Teil des Plangebietes, eingestuft nach Matrix des Leitfadens 2003 als Gebiet mittlerer Bedeutung
- Straßenbegleitende Bankettflächen mit Ruderalvegetation und unbefestigten Fußwegen, eingestuft nach Matrix des Leitfadens 2003 als Gebiet geringer Bedeutung

Der Zustand der Realvegetation und der Wegeflächen fließt, gemäß Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Leitfaden), in die Eingriffs- Ausgleichsbilanz im Abschnitt 8 ein. Es finden sich keine Schutzgebiete innerhalb des Plangebiets, dennoch sind Auswirkungen auf die umgebenden Schutzkulissen möglich und werden daher im Folgenden beschrieben.

Landschafts- und Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete

Die Ortslage von Lonsee ist eingebettet in das Landschaftsschutzgebiet Lonsee, das sich an einigen Stellen mit FFH-Gebieten und Naturschutzgebieten überlagert. (Bild: Quelle LUBW)



Das Landschaftsschutzgebiet Lonsee wird beschrieben als: *Für die Kuppenalb typische Landschaftsformen mit charakteristischen, landschaftsbildprägenden und ökologisch wertvollen Kulturlandschaftselementen wie Feldhecken, Feldgehölze, Steinriegel, Wacholderheiden, Feldraine, Einzelbäume, Baumgruppen und Streuobstwiesen; große zusammenhängende landschaftstypische Kalkbuchenwälder mit ihrer Bedeutung als ökologisch wertvolle Lebensräume und als Ort landschaftsbezogener Erholung; lokal und regional bedeutsamer Erholungsraum.*

Das nächstgelegene FFH / Naturschutzgebiet ist:

in ca. 450 m Entfernung das Schutzgebiet mit der Nr. 7425311 „Kuppenalb bei Laichingen und Lonetal“, zuletzt 2018 beschrieben als: *Floristisch und faunistisch wertvolle Offenlandbereiche mit Weidbäumen und Gebüsch als Relikte der historischen Kulturlandschaft; großflächige naturnahe Wälder*, das zugleich geschützt ist als Naturschutzgebiet mit der Nummer 4.272, zuletzt 1996 beschrieben als: *Landschaftstypische und kulturhistorisch bedeutsame Kalkmagerrasen, Wacholderheiden, Weidewälder, Wälder trockenwarmer Standorte sowie Reste der ehemals viel ausgedehnteren Weideflächen für Schafe in extensiver Hutehaltung.*

In und um Lonsee herum finden sich zahlreiche geschützte Biotop, zumeist Heidegesellschaften, die den Charakter der Albhochflächen prägen.



Quelle: LUBW

Auf den Flurstücken 692, 693/1 und 693/2 befindet sich:

1 – Biotop Nr. 174254251171: „Hecke, Feldgehölz und Magerrasen S Lonsee“

1997 beschrieben als: *„Auf steiler, westexponierter Böschung zwischen Straße und Bahnlinie stockendes Feldgehölz mit im N anschließendem, schon lange brachliegendem Kalkmagerrasen.“*, nach Kartierung 2013 ergänzt: *„Der Magerrasen am N-Ende existiert nicht mehr. Er ist von Gehölzsukzession überwachsen und wurde ausgegrenzt.“*

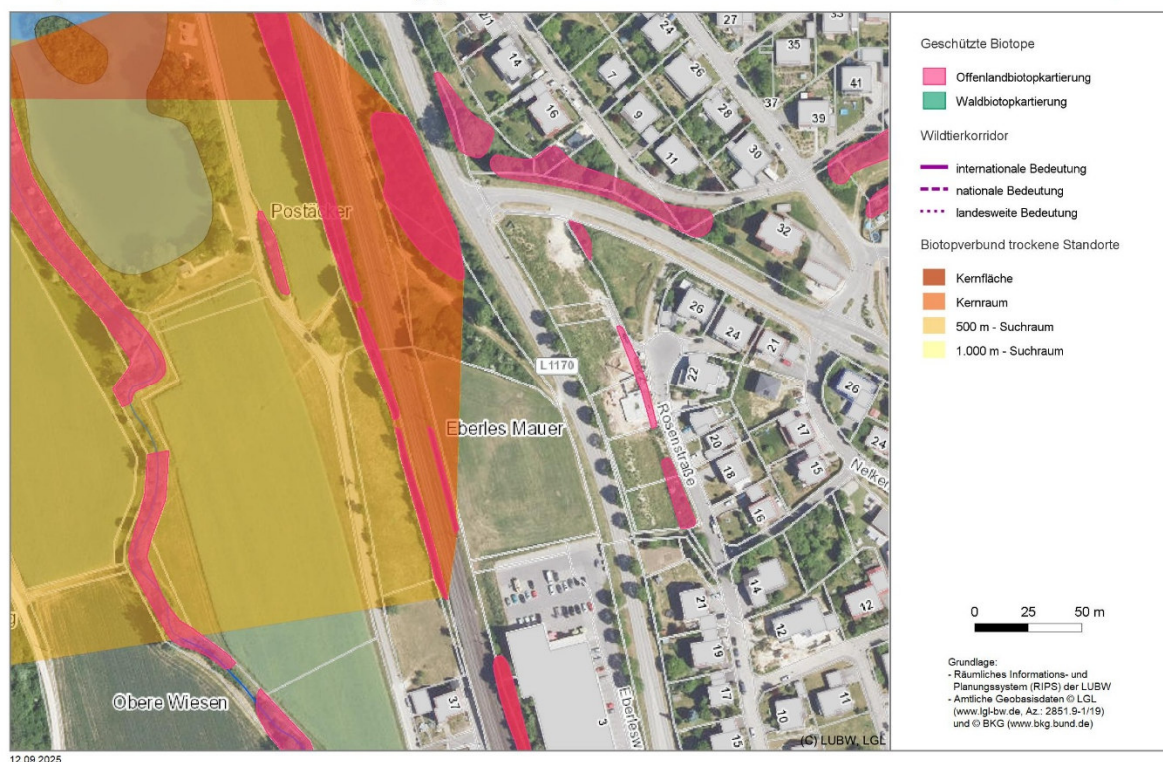
Am Westrand des Flurstückes 2075 befindet sich:

2 – Biotop Nr. 174254251172 „Felsige Böschungen mit Hecken und Magerrasen S Lonsee“, 1997 beschrieben als: „An der Bahnlinie im südlichen Ortsbereich von Lonsee gelegene, felsige Böschungen mit Kalkmagerrasenvegetation und einigen Hecken.“, die im betrachteten Bereich 2013 als noch zutreffend beschrieben wird.

Das Vorhaben beeinträchtigt beide Biotop durch die Veränderung der biotischen und abiotischen Umweltbedingungen in der direkten Nachbarschaft. Mögliche Verbotstatbestände gemäß §44 BnatSchG (Besonderer Artenschutz) werden im Rahmen der dem Verfahren beigefügten artenschutzrechtlichen Bewertung des BioBüro Schreiber erfasst.

Das keilförmige Schlehengebüsch südlich des Biotop 1 wird aufgrund fehlenden Struktureichtums (hauptsächlich Schlehe) und dem ausschließlichen Vorkommen ubiquitärer Arten nicht als Biotop gewertet. Im Artenschutzgutachten gibt es keine Hinweise, die den Schutz durch einen Biotopstatus rechtfertigen würden.

Biotopverbund



Die beiden oben genannten Biotopie sind Teil der Kernfläche des Biotopverbundes trocken Standorte, die durch das Bauvorhaben in ihrer Ausdehnung durch die geplante Bebauung beeinträchtigt wird.

Relevanzprüfung zu Vorkommen von Arten nach Anhang IV FFH-RL

Fledermäuse und übrige Säugetiere

Fledermaus-Quartiere sind auf der von der Baumaßnahme beanspruchten Fläche aufgrund der Nutzung als Wiese nicht vorhanden. Das überplante Gebiet kann von Fledermäusen als Jagd- bzw. Nahrungshabitat genutzt werden. Da im weiteren Umfeld großflächige Jagd- und Nahrungshabitate zur Verfügung stehen, ist der Verlust an dieser Stelle nicht erheblich.

Für andere relevante Säuger, vor allem für großräumig agierende Arten wie Luchs, Wildkatze oder Wolf, gibt es auf der überplanten Fläche angesichts der Nutzung als Wiesenfläche keine essenziellen Habitate gemäß § 44 (1) 3 BnatSchG.

Laut der Verbreitungskarte der BfN (Bundesamt für Naturschutz) kommt der Feldhamster am Standort nicht vor. Laut Artenschutzgutachten konnte ein Vorkommen der Haselmaus nicht nachgewiesen werden.

- Kriechtiere (Reptilien)

Im Artenschutzgutachten wird ein geringes Vorkommen der Zauneidechse auf dem östlichen Bahndamm dokumentiert. Der Bereich wird deshalb als Habitat gewertet, obwohl die Lebensbedingungen durch Bewuchs und Beschattung nicht optimal sind und die Tiere vom westlichen Bahndamm eingewandert sein könnten. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind erforderlich.

- Lurche (Amphibien)

Sehr theoretisch könnten Amphibien im Landlebensraum oder beim Durchwandern vom oder zum Laichplatz im Herbst bzw. Frühjahr vorkommen. Allerdings ist die Wahrscheinlichkeit mangels benachbarter Fortpflanzungshabitate verschwindend gering, zudem ist das allgemeine Lebensrisiko durch die infrastrukturelle Lage bereits sehr hoch, eine massive Verschärfung durch die Maßnahme ist nicht zu erwarten. Insofern sind verbotstatbeständliche Betroffenheiten aller Arten dieser Artengruppe mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

- Fische, Käfer, Tag- und Nachtfalter, Libellen, Schnecken und Muscheln

Für keine dieser Arten gibt es auf der überplanten Fläche geeignete Habitate, oder das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb der bekannten und derzeit anzunehmenden Verbreitungsgebiete dieser Arten. Raupenfutterpflanzen für die Schmetterlings-Arten sind nicht vorhanden. Bezüglich aquatischer Organismen können Auswirkungen (Einträge) auf Gewässer ausgeschlossen werden.

Insofern sind Vorkommen und damit erhebliche Beeinträchtigungen aller dieser Artengruppen mit Sicherheit auszuschließen.

- Gefäßpflanzen

Auf der überplanten Fläche gibt es keine geeigneten Habitate für streng geschützte Gefäßpflanzen, d.h. Vorkommen und verbotstatbeständliche Betroffenheiten aller Arten dieser Artengruppe sind sicher auszuschließen.

- Vögel

Das Artenschutzgutachten beschreibt Bruthabitate von sieben Vogelarten in den vorhandenen Heckenstrukturen. Dabei handelt es sich um ungefährdete, im Naturraum häufig vorkommende Arten. Die überplante Grünlandfläche wird von den vorhandenen Vogelarten nur in sehr geringem Umfang als Nahrungshabitat genutzt. Vergleichbare Jagd- und Nahrungshabitate stehen im näheren Umfeld zur Verfügung, ein begrenzter Verlust im Plangebiet ist daher nicht erheblich.

5.4. Schutzgut Fläche

Flächenverbrauch (eigentlich Nutzungsumwandlung, die Fläche bleibt als solche erhalten) mindert die Regenerationsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich des Menschen und mindert die Erkenntnis und Erfahrung natürlicher Lebensprozesse als Grundlage seelischen Wohlbefindens.

Bundesweit gilt für den Flächenverbrauch eine von der Bundesregierung eingeführte Zielgröße bis 2030 von weniger als 30 ha/Tag (Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2016, Weiterentwicklung 2021, Bundesregierung Deutschland).

Heruntergebrochen auf die Ortslage der Gemeinde Lonsee (ca. 43,32 km²) mit ca. 0,01213% der Flächengröße der Bundesrepublik Deutschland (ca. 357.000 km²) bedeutet dies für das Ortsgebiet eine Zielgröße von 36,4 m²/Tag oder von ca. 1,3287 ha/Jahr.

Der Flächenverbrauch für das Bauvorhaben bedingt also einen Ressourcenverbrauch von Fläche für ca. 0,5 Jahre.

Die Bedeutung der „unverbrauchten“ Fläche der Insellage am Ortseingang zwischen Bahnlinie und Landstraße L1170 in der Nachbarschaft eines bereits bestehenden Lebensmittelmarktes ist auf einer 3-stufigen Scala (gering-mittel-hoch) als „mittel“ zu werten.

5.5. Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb der geologischen Generaleinheit 80 Unterer Massenkalk. Die obere Bodenschicht wird der bodenkundlichen Einheit o1 Braune Rendzina, Rendzina und Terra fusca aus Kalkstein zugeordnet.

Gemäß Angabe des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis werden dem Boden der Flurstücke folgende Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ zugeordnet:

Flurstück 2075

Standort für naturnahe Vegetation: Bewertungsklasse hoch/sehr hoch wird nicht erreicht

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel (2.0)

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: niedrig (1.0)

Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel (2.0)

Gesamtbewertung: 1,67

Flurstücke 692, 693/1, 693/2

Standort für naturnahe Vegetation: Bewertungsklasse sehr hoch

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: keine Angabe

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: niedrig (1.0)

Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel (2.0)

Gesamtbewertung: 4

Da die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) erreicht, wird der Boden bei der Gesamtbewertung in die Wertstufe 4 eingestuft.

Die Wertigkeit hinsichtlich der Bodenfunktion fließt auf der Grundlage des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003) gemäß der Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in die Bewertungen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein.

Die Baugrunduntersuchung (Schirmer Ingenieurgesellschaft mbH, 21.07.2025) kommt zum folgenden Schluss:

„Bei den angetroffenen Schichten handelte es sich im oberen Beriech (...) um Auffüllungen, die aus schluffig-sandigen Kiesen bzw. aus Gleisschotter bestanden. Unter den aufgefüllten Böden wurden natürlich gewachsene Schichten aufgeschlossen. Hierbei handelte es sich bereichsweise um Ablehme in Form von Schluffen mit wechselnden Nebenanteilen. Darunter folgten punktuell Kalksteine und-blöcke in einer tonigen Matrix (stark verlehnte Kalksteine). Die genannten Schichten wurden bei allen Schürfgruben bis zur Endtiefe von verwittertem Kalkfels unterlagert. An den erschlossenen Böden waren keine organoleptischen Auffälligkeiten wie Fremdbestandteile, Verfärbungen und Fremdgeruch feststellbar. Die Sammelprobe MP A ist aufgrund des Gehalts an Arsen von 17 mg/kg nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg (...) vorläufig als Z 1.2 – Material einzustufen. Außerdem ist sie aufgrund der Gehalte an Chrom (gesamt) von 84 mg/kg, Nickel von 85 mg/kg und Zink von 175 mg/kg vorläufig als BM-0 Material nach der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu bewerten. Hingegen halten alle untersuchten Parameter in der Sammelprobe MP-B die Z0-Zuordnungswerte der VwV B.-W. ein. Außerdem kann sie

nach der EBV als BM-0-Material eingestuft werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass die durchgeführten umwelttechnischen Beprobungen und Untersuchungen nur einer ersten Einschätzung des Aushubmaterials dienen und nicht repräsentativ für den gesamten Neubaubereich sind.“

Für die landesgeschichtliche Urkunde sind die Böden des Plangebiets ohne Bedeutung.

5.6. Schutzgut Wasser

Dauerhafte Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Südwestlich des Ortes fließt die Lone, südlich von Lonsee, befindet sich ein künstlicher Weiher, vermutlich ein alter Mühlenweiher.

Die gesamte Plangebietsfläche liegt in der hydrogeologischen Einheit Massenkalk-Formation mit hoher bis mittlerer Durchlässigkeit und sehr hoher bis hoher Ergiebigkeit, die zur Mitte des Taleinschnittes überlagert wird von Verschwemmungssediment, welches eine Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit aufweist. (Quelle: LGRB)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Donauried-Hürbe“ des Zweckverbandes der Landeswasserversorgung Stuttgart, eingestuft in der Zone III und IIIA, was den Schutz des Grundwassers vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen fordert. Die Bedeutung des Schutzgutes Wasser ist im Plangebiet hinsichtlich des Grundwasserschutzes als hoch einzustufen. Durch den Betrieb des zentralen Feuerwehrhauses ist mit einem erhöhten Abfluss von Wasser und anderen Löschmitteln bei Übungen und Demonstrationen zu rechnen. Diese sind bei der Dimensionierung von Abwasserleitungen und Kanälen zu berücksichtigen.

Die Wertigkeit hinsichtlich des Bodenwasserhaushalts fließt auf der Grundlage des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003) gemäß der Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in die Bewertungen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein.

5.7. Schutzgut Klima

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage von Lonsee auf einer leicht nach Westen geneigten Fläche zwischen Bahnlinie und Straße, der nördliche Teil zieht sich in eine Senke hinein, die generell durch den Bewuchs zur Bildung von kühler Luft beiträgt. Für die Kaltluftversorgung der Ortslage spielt das Plangebiet eine untergeordnete Rolle. Klimatische Auswirkungen auf die Ortslage von Lonsee und Halzhausen sind somit nicht zu erwarten. Mit der flächigen Versiegelung wird sich das Klima am Standort des Lebensmitteldiscounters in Richtung urbaner Verhältnisse (trocken und heiß) entwickeln.

Das Plangebiet ist für das Schutzgut Klima von geringer Bedeutung.

5.8. Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild

Im Plangebiet finden sich keine Bau- und Bodendenkmale.

Das von der Ortslage etwas abgelegene Plangebiet zwischen Bahnlinie und Straße nimmt keine exponierte Stellung innerhalb des Ortsgefüges ein, wird aber den Ortscharakter durch die zusätzliche infrastrukturelle Überformung am Ortseingang prägen. Die vorhandene Nutzung als Dauergrünland bzw. Ackerfläche stellt keine ortsprägende Grünfläche im Gesamtgefüge dar.

Das Plangebiet ist für das Schutzgut von allgemeiner Bedeutung.

6. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen.

6.1. Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Das Bauvorhaben befindet sich am Orteingang zu Lonsee und gegenüber von Wohngebieten der (derzeit noch nicht vollständig bebauten) Ortsrandlage von Halzhausen. In Anbetracht der zu erwartenden Emissionen durch den Betrieb des Feuerwehrhauses und den vorgesehenen Lebensmitteldiscounter sind die Auswirkungen ohne weitere Gutachten schwer einzuschätzen. Das Bauvorhaben bedingt am Standort eine Zunahme der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht und Wärme. Die neu entstehenden Emissionen addieren sich zu den vorhandenen und dürfen die Grenzwerte für Lärm, Abgasentwicklungen und Luft- und Lichtbelastungen zusammen nicht übersteigen. Durch die Lage am Orteingang wird die vorhandene visuelle Störung durch infrastrukturelle Anlagen verstärkt, die angrenzenden (zukünftigen) Wohnlagen erfahren eine Verschlechterung der Umfeldqualität.

Baubedingte Wirkungen

Die zur Herstellung der Anlagen durchzuführenden Baumaßnahmen bedingen die üblicherweise zu erwartenden und durch geeignete Auflagen in der Baugenehmigung so weit als möglich begrenzten Emissionen. Besondere Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Angesichts der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung sind die Beeinträchtigungen auf ein Minimum zu beschränken.

Betriebsbedingte Wirkungen / Schallgutachten. (Ermittlung u. Bewertung schalltechnischer Belange, BEKON, 23.10.2025)

Gewerbelärm:

„Um die Vorbelastungen durch den vorhandenen Nahversorgermarkt und das zukünftige Feuerwehrhaus zu berücksichtigen werden in Abstimmung mit dem Landratsamt Alb-Donau die entsprechend Punkt 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm (1) um 6 dB(A) reduzierten Immissionswerte herangezogen.

Die Berechnungen zeigen, dass die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ weitgehend eingehalten werden. Es werden an zwei Immissionsorten die Immissionsrichtwerte überschritten. Nach Punkt 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm liegen dann, wenn die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG vor. Östlich der Landstraße L1170 wird der reduzierte Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet in der Tagzeit geringfügig um 2 dB(A) überschritten (Immissionsort Rosenstraße 29). Die Überschreitungen resultieren aus der gewählten Lage des Parkplatzes und der Zu- und Abfahrt. Hier sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weitere Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) erforderlich bzw. ist bei der weiteren Planung die Lage des Baukörpers, des Kundenparkplatzes sowie der Anlieferung zu prüfen, um eine Reduzierung der Geräuschemissionen zu erreichen. Des Weiteren ist zu vermuten, dass für die aufgeführten Immissionsorte eine Reduzierung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte von 6 dB als konservativ angesehen werden kann. Je nach weiterer Entwicklung der Umgebung, z.B. die nördlich geplante Feuerwehr, kann im Zuge der Betrachtung der dann vorliegenden Gesamtbelastung auch ein höherer Immissionsrichtwert möglich sein. Diese Maßnahmen zur Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte können als sachgerecht und umsetzbar angesehen werden. Die sich ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Emissionen von landwirtschaftlichen Anbauflächen:

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch z.B.: Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsmissionen im gesamten

Bebauungsplangebiet hinzunehmen sind. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen, die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

Haustechnische Anlagen:

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind.

Der Leitfaden ist zu beziehen unter

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung_1698052163.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landstraße L1170.

Es wird von den in Punkt 7.3 zugrunde gelegten Verkehrszahlen ausgegangen. Dabei ist zu beachten, dass die dort angegebenen Werte auf dem Tag mit dem höchsten Verkehrsaufkommen basieren. Für die Ermittlung und Bewertung des planbedingten Verkehrsaufkommens ist jedoch das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen heranzuziehen. Insofern handelt es sich hier um eine worst-case-Betrachtung. Es wird weiter davon ausgegangen, dass im schlechtesten Fall alle daraus resultierenden Fahrbewegungen aus bzw. in dieselbe Richtung erfolgen.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Landstraße L1170 mit der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes in der Rosenstraße befinden sich in einem Mindestabstand von ca. 18 m zur Straßenachse. Es ergibt sich hieraus ein Beurteilungspegel von ca. 56 dB(A) zur Tagzeit. Zur Nachtzeit finden keine Fahrbewegungen statt.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (12) von 55 dB(A) zur Tagzeit für ein allgemeines Wohngebiet leicht überschritten.

Es werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (13) von 59 dB(A) zur Tagzeit für ein allgemeines Wohngebiet unterschritten.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.“

6.2. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung,

Baubedingte Wirkungen

Die zur Herstellung der Anlagen durchzuführenden Baumaßnahmen bedingen die üblicherweise zu erwartenden Abfälle. Besondere Empfindlichkeiten z.B. durch vorhandene Altlasten im Boden sind nicht gegeben. Ein Teil des Bodens weist natürliche Schadstoffbelastungen auf (Baugutachten, s. Anlage 5).

Betriebsbedingte Wirkungen:

Entsorgung der durch den Betrieb des Lebensmitteldiscounters und des zentralen Feuerwehrhauses anfallenden Abfälle sind regelgerecht auf den im Zuge der Erschließung entstehenden Wegen zu gewährleisten.

6.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Vorhaben bedingt einen Verlust von Grünlandflächen und Heckenstrukturen. Durch die Versiegelung der Verkehrs- und Bauflächen gehen Bodenfunktionen verloren. Das Betreiben eines weiteren Discounters am Ort wird mehr Verkehr generieren und die angrenzenden Biotope und Naturschutzflächen beeinträchtigen. Dagegen steht eine geringe Aufwertung der Grünlandflächen durch dauerhafte Bepflanzung im Nahbereich des Vorhabens und Maßnahmen zur Eingrünung und ökologischen Aufwertung auf den unversiegelten Flächen des Bearbeitungsgebietes durch die Pflanzgebote.

Das vorliegende Artenschutzgutachten beschreibt ausführlich die Konfliktfelder:

Überbauung: Verlust von Lebensräumen geschützter Arten

Strukturänderung: Lebensräume von Arten werden verändert und sind nicht mehr nutzbar

Veränderung abiotischer Faktoren: Kleinklima verändert sich in Richtung trocken-heiß, Beschattung des Bahndamms durch Gebäude

Mortalität durch Zerschneidung, Barriere-/Fallen-Wirkung: durch die Lage zwischen Straße und Bahnlinie ein untergeordneter Konflikt, Gefahr des Vogelschlags an Glasflächen der späteren Bebauung

Störungen / Emissionen: durch die Lage zwischen Straße und Bahnlinie ein untergeordneter Konflikt, durch Bau und Betrieb des Discounters können Störungen durch Lärm, Vibrationen und künstliches Licht entstehen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen

- Notwendige Gehölzrodungen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, nach vorheriger Überprüfung auf Fledermaus-geeignete Strukturen und Großvogelnester
- Insektenfreundliche Beleuchtung der neuen Gebäude, Parkplätze, Höfe und Zufahrten
- Verzicht auf größere Glasscheiben an Gebäuden, transparente Lärmschutzwände oder ähnliche Flächen, falls solche Flächen notwendig sind, sind die Flächen durch Markierungen gegen Vogelschlag zu sichern
- 4-6 Wochen vor Baubeginn ist ein bodendichter, übersteigsicherer mind. 30 cm hoher Reptilienzaun zu errichten. Er muss mindestens 25 m nach Norden und Süden über das Baufeld hinausragen und an den Enden zur Bahnlinie im Westen hin abknicken. Ostseitig sind Überstiegshilfen anzubringen, die den eventuell im Baufeld befindlichen Tieren den Weg an die Bahnlinie ermöglichen. Der Zaun ist während der Bauzeit wöchentlich auf Dichtigkeit und Intaktheit zu kontrollieren und freizumähen.
- Die Pflanzgebote pfg1 „Siedlungsgrün“ und pfg2 „Hecke“ sind umzusetzen

CEF-Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind nicht erforderlich.

Fazit:

Das Vorhaben bedingt eine Veränderung des Arten- und Biotoppotentials. Eine abschließende und quantitative Bewertung erfolgt in Abschnitt 8 (Eingriffs- / Ausgleichsbilanz).

6.4. Schutzgut Fläche

Erfassungen des Flächenverbrauchs der Gemarkung Lonsee je Zeiteinheit liegen nicht vor, so dass ein Vergleich mit den von der Bundesregierung genannten Zielwerten nicht möglich ist.

Die Errichtung des Lebensmitteldiscounters und des zentralen Feuerwehrgebäudes „verbraucht“ bisher nicht überbaute Fläche und mindert die Regenerationsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen der Tier- und Pflanzenwelt einschl. des Menschen sowie die

Erkenntnis und Erfahrung natürlicher Lebensprozesse als Grundlage seelischen Wohlbefindens.

Dem steht die als gering zu wertende Aufwertung der unversiegelten Flächen auf der Bearbeitungsfläche durch entsprechende heimische Pflanzungen gegenüber.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanz in Abschnitt 8 des Umweltberichts bildet den Flächenverbrauch hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Funktionen durch den ermittelten Ausgleichsflächenbedarf nur teilweise ab. Ein vollständiger Ausgleich im Sinne des Schutzguts wäre ausschließlich durch die Rückumwandlung verbauter Flächen zugunsten unverbauter Kulturlandschaften möglich.

Fazit:

Hinsichtlich seiner Folgeschwere handelt es sich im Plangebiet um einen ungeminderten Flächenverbrauch, da die hier noch unverbauten Flächen hinsichtlich Ihrer Funktionen teilweise nicht oder nur minimal beeinträchtigt sind.

6.5. Schutzgut Boden

Im Bereich der überbauten und versiegelten Flächen (Gebäude und Straßen) gehen die natürlichen Bodenprofile mit ihren physikalischen (Wasserhaushalt, Bodenfilter) und biotischen Eigenschaften (Bodenleben, Humusstoffe) vollständig und für die Dauer des Betriebs verloren. Im Bereich von Teilversiegelungen (z.B. Rasenpflaster) bleiben nur geringe Restfunktionen erhalten.

Selbst bei sachgerechter Bodenlagerung und Wiederverwendung können die bestehenden Bodeneigenschaften und –potentiale auf den neu herzustellenden Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke kurz- und mittelfristig nur teilweise reaktiviert werden.

Baubedingte Wirkungen

Während der Baumaßnahmen zur Herstellung der Anlagen sind die als Vegetationsflächen festgesetzten Bereiche durch Bodenverdichtungen gefährdet und bedürfen einer wirksamen Ausgrenzung aus dem Baufeld, bzw. geeigneter Rekultivierungsmaßnahmen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen.

- Begrenzung der überbaubaren Fläche
- Grünflächengebote
- Auflagen zum Schutz des Bodens als Bestandteil der Baugenehmigungen.

Fazit:

Unvermeidbare Eingriffe durch Bodenversiegelung mit Verlust von Bodenleben, Humusstoffen und Bodenfunktionen. Gefährdung der Bodenfunktionen auf den verbleibenden Grünflächen. Eine abschließende und quantitative Bewertung erfolgt in Abschnitt 8 (Eingriffs- / Ausgleichsbilanz).

Hinweis:

Im Zuge der Bebauung freiwerdender und nachweislich unbelasteter Humus kann an anderer Stelle zur Bodenverbesserung herangezogen werden, darf aber nicht als Ausgleichsguthaben für andere Bauvorhaben im Außenbereich verwendet werden.

6.6. Schutzgut Wasser

Die Flächenversiegelung bedingt einen erhöhten Oberflächenabfluss und reduziert die Verdunstungsrate. Aufgrund des Betriebes des Feuerwehrhauses kann es zusätzlich zu erhöhten Abflussmengen von Wasser oder Löschmitteln kommen. Daher sind im weiteren Planungsverlauf Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasser-/Starkregenfolgen und Verunreinigungen des Abflusswassers zu treffen.

Durch den Bau sind keine Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten. Das Wasserschutzgebiet der Zone III wird durch den Bau nicht beeinträchtigt, sofern keine schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen beim Bau oder im laufenden Betrieb verursacht werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen.

- Begrenzung der überbaubaren Fläche
- Grünflächengebote

Fazit

Für die anfallenden Regenmengen sind auch im Falle für außergewöhnliche und extreme Wetterereignisse Vorsorge zu treffen mit Maßnahmen, die sich dafür eignen, die erwarteten Regenmengen auf dem Grundstück schadlos halten und verzögert ablaufen lassen zu können.

6.7. Schutzgut Klima

Die geplante Bebauung bedingt einen Verlust an klimaaktiven Flächen. Durch Gebäude und Versiegelung der Verkehrsflächen erhöht sich die Abstrahlung. Durch den voraussichtlichen Betrieb des Feuerwehrhauses und durch das erhöhte Verkehrsaufkommen aufgrund der attraktiveren Einkaufsmöglichkeiten wird das Klima am Standort weiter belastet und zusätzliche Emissionen sind zu erwarten. Die konkret zu erwartenden Auswirkungen sollten in einem gesonderten Emissionsgutachten ermittelt werden. Vegetationsflächen- und Pflanzgebote mindern die klimatischen Auswirkungen nur zu einem kleinen Teil.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen.

- Begrenzung der überbaubaren Fläche
- Grünflächen- und Pflanzgebote

Fazit:

Mittlere Beeinträchtigung des lokalen Kleinklimas.

Gesamtklimatisch wirksame Vorhabenwirkungen

Der Ersatz von Vegetationsflächen durch überbaute und versiegelte Flächen bewirkt auf den Flächen eine generelle Erwärmung und mit dem zusätzlich generierten Verkehr (vor allem Liefer- und Kundenverkehr) eine Mehrung der Treibhausgasemissionen.

Demgegenüber steht eine vermehrte Kohlenstoffbindung in dauerhafter Vegetation im Gegensatz zur dauerhaften Grünlandnutzung, die aufgrund des sehr geringen Anteils an Vegetationsflächen im Baugebiet unerheblich ist.

Aufgrund ihrer Begrenztheit entziehen sich die Auswirkungen hinsichtlich des allgemeinen Klimawandels an dieser Stelle einer realistischen Beurteilung. Dies kann bestenfalls auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgen.

Spezifische Auswirkungen des allgemeinen Klimawandels auf das Plangebiet sind derzeit nicht zu erkennen. Zu erwartende, vermehrte Regenwasserabflüsse fließen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik in die Berechnung notwendiger Rückhaltevolumina in die nachgelagerten wasserrechtlichen Genehmigungen ein. Nutzungen mit hohen Empfindlichkeiten gegenüber erhöhten Temperaturen oder ausbleibender Niederschläge sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

6.8. Schutzgut Kulturelles Erbe und Landschaftsbild

Durch die Bebauung geht an dieser Stelle, der teilweise noch vorhandene naturnahe Randlagencharakter verloren. Obwohl das Plangebiet keine exponierte Stellung im

Ortsgefüge einnimmt, erfährt der Übergang von Siedlung über Grünland und Gehölzstrukturen eine massive infrastrukturelle Überformung und damit auch visuelle und voraussichtlich auch klimatische Einbußen (zumindest für die übrigbleibenden Reste der Biotope). Die akustische Beeinträchtigung durch gewerbliche Nutzung hängt von Art und Dauer der Nutzung ab.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen.

- Begrenzung der Bauvolumina
- Pflanzgebote

Fazit:

Das Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild erfährt durch die Maßnahme deutliche Einschränkungen. Der teilweise noch vorhandene naturnahe Übergang von Ortschaft in die umgebende charakteristischen Albhochflächenlandschaft geht verloren.

6.9. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),

Neben allgemeinen, schwer zu beziffernden Auswirkungen auf das Klein- und Gesamtklima, besteht ein erhöhtes Risiko für die menschliche Gesundheit vor allem im Bereich der akustischen Belastung einerseits, sowie in Belastungen durch Abgasentwicklung andererseits. Die Risiken für das kulturelle Erbe sind als eher gering einzuschätzen.

Um diese Risiken besser einschätzen zu können und gegebenenfalls vorbeugende Maßnahmen festzulegen, wurden folgende Gutachten in Auftrag gegeben:

Artenschutz Gutachten, Schalltechnisches Gutachten, Emissionsgutachten zu Geruchs- und Staubentwicklung. Das letztgenannte Gutachten liegt derzeit noch nicht vor. Besondere Risiken werden in den vorliegenden Gutachten nicht genannt.

6.10. Kumulierungseffekte

Das Plangebiet liegt am Ortseingang von Siedlung zu Landschaft in direkter Nachbarschaft zu einem bereits bestehenden Lebensmittelmarkt und Bahnlinie sowie Landstraße. Durch die vorhandene Infrastruktur sind die angrenzenden Wohnbauflächen emissionstechnisch bereits vorbelastet (Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen, erhöhte Vorflut, Verlust der natürlichen Bodenfunktionen). Die dazukommenden Belastungen dürfen in Summe mit den vorhandenen die vorgeschriebenen Grenzwerte nicht überschreiten und müssen baulich und funktional so gut als möglich entschärft werden. Der Kumulierungseffekt die Lärmbelastung betreffend, ist im vorliegenden Gutachten so weit als möglich berücksichtigt.

Demgegenüber steht die Möglichkeit in Lonsee ein größeres und günstigeres Einkaufsangebot für die Bewohner am Ort und in den umgebenden Ortschaften zu präsentieren und damit Fahrten in weiter entfernte Orte zu vermeiden. Die langfristig angedachte Zusammenlegung der Ortsfeuerwehren von Lonsee, Halzhausen und Sinabronn ermöglicht ebenfalls Synergieeffekte an Flächen und Personal, sofern die bestehenden Standorte rückgebaut werden.

7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche vorrausichtlich der Nutzung als Grünland dauerhaft erhalten. Alle angrenzenden Biotope und Schutzgebiete blieben in ihrer Art und Qualität bestehen, Einträge von Schadstoffen über das derzeit übliche Maß hinaus würden voraussichtlich unterbleiben. Die Habitate für Flora und Fauna blieben erhalten und als Teil der kulturellen Landnutzung auch in Zukunft erleb- und wahrnehmbar. Eine negative Entwicklung der bisherigen Flächenfunktionen ist durch die Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

8. Bewertung und Kompensation des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die quantitative Bewertung des Eingriffs erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003), siehe nächste Seite.

Der Ausgleichsbedarf beläuft sich demnach auf 3.407 m², die auf externen Flächen aufzuwerten sind.

Bilanzierung Ausgleichsbedarf BP "Seeblick Lonsee"

Bestand (wird zu...)	Fläche	Fläche ausgleichsrel evant	Typ A hoher Nutzungsgrad, GRZ >0,35	Faktor	Begründung	Ausgleichs bedarf
Schlehengebüsch (wird versiegelt)	525 m ²	525 m ²	0,8 bis 1	1	Der Biotoptyp ist entsprechend der Liste 1h des Leitfadens dem oberen Wert zugeordnet. Wegen dichter Bebauung (GRZ 0,6) und der intensiven Nutzung werden keine weiteren Abschläge vorgenommen.	525 m ²
Schlehengebüsch (wird zu Siedlungsgrün - pfg 1)	70 m ²	70 m ²	0,8 bis 1	1	Der Biotoptyp ist entsprechend der Liste 1b des Leitfadens dem oberen Wert zugeordnet. Da das pfg 1 Biotop- und Bodenfunktionen nicht angemessen ausgeglichen, wird die Fläche trotz Ausbildung als Grünfläche ausgeglichen.	70 m ²
Schlehengebüsch (wird zu Hecke - pfg 2)	5 m ²	5 m ²	0,8 bis 1	1	Der Biotoptyp ist entsprechend der Liste 1b des Leitfadens dem oberen Wert zugeordnet. Da das pfg 2 Biotop- und Bodenfunktionen nicht angemessen ausgeglichen, wird die Fläche trotz Ausbildung als Blendschutzhecke ausgeglichen.	5 m ²
Intensivwiese (wird versiegelt)	4.320 m ²	4.320 m ²	0,3-0,6	0,6	Der Biotoptyp ist entsprechend Liste 1a des Leitfadens dem oberen Wert zugeordnet. Wegen der dichten Bebauung (GRZ 0,6) werden keine weiteren Abschläge vorgenommen.	2.592 m ²
Intensivwiese (wird Siedlungsgrün)	675 m ²	- m ²	0,3-0,6		Nicht ausgleichsrelevant, pfg 1: Siedlungsgrün	- m ²
Intensivwiese (wird Hecke pfg 2)	20 m ²	- m ²	0,3-0,6		Nicht ausgleichsrelevant, pfg 2: Hecke	- m ²
Grünfläche entlang Straße (wird versiegelt)	325 m ²	325 m ²	0,3-0,6	0,6	Der Biotoptyp ist entsprechend Liste 1a des Leitfadens dem oberen Wert zugeordnet. Wegen der dichten Bebauung (GRZ 0,6) werden keine weiteren Abschläge vorgenommen.	195 m ²
Grünfläche entlang Straße (wird Siedlungsgrün pfg 1)	180 m ²	- m ²	0,3-0,6		Nicht ausgleichsrelevant, pfg 1: Siedlungsgrün	- m ²
Wegwassergebundene Decke (wird versiegelt)	65 m ²	65 m ²	0,3-0,6	0,3	Der Biotoptyp ist entsprechend Liste 1a des Leitfadens dem unteren Wert zugeordnet. Wegen der dichten Bebauung (GRZ 0,6) werden keine weiteren Abschläge vorgenommen.	20 m ²
Wegwassergebundene Decke (wird Siedlungsgrün pfg 1)	50 m ²	- m ²	0,3-0,6		Nicht ausgleichsrelevant, pfg 1: Siedlungsgrün,	- m ²
Straße	1.165 m ²	- m ²	0,3-0,6		Nicht ausgleichsrelevante, bleibt erhalten	- m ²
Gesamt	7.400 m ²	5.310 m ²				3.407 m ²

Bilanzierung gemäß: Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - en Leitfaden
im Zuge der Bebauung freierwerdender Humus darf an anderer Stelle zur Bodenverbesserung herangezogen werden, kann jedoch nicht als Ausgleichsgrün für andere Bauvorhaben im Außenbereich verwendet werden

9. Naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets

Der Ausgleichsbedarf wird über das Ökokonto der Gemeinde Lonsee erbracht. Die Ökokontofläche 13, „Waldrefugium“ wurde 2019 aus der waldbaulichen Nutzung genommen. Die ökologische Aufwertung, die die Waldfläche dadurch erfährt, kann anteilig auf die Baumaßnahme angerechnet werden. Die Ausgleichsfläche wurde durch das Ökokonto-führende Büro (Zeeb & Partner) bereits vorgemerkt (s. Anlage 3 und 4).

10. Alternative Planungsmöglichkeiten

Ausgehend von den Anforderungen eines Discounters an einen Standort ist der gewählte Bereich mit der vorhandenen Vorbelastung durch Infrastruktur und dem bereits vorhandenen Vollsortimenter-Markt für das Vorhaben günstig, Alternativen innerhalb des Ortsgebietes mit wesentlich abweichenden Umwelteinwirkungen gibt es nicht.

11. Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

Notwendige Überwachungsmaßnahmen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar. Falls dennoch erforderlich, wird die Gemeinde als Maßnahmenträger und Träger des Monitorings durch die Behörden gemäß §4 Abs. 3 BauGB unterrichtet.

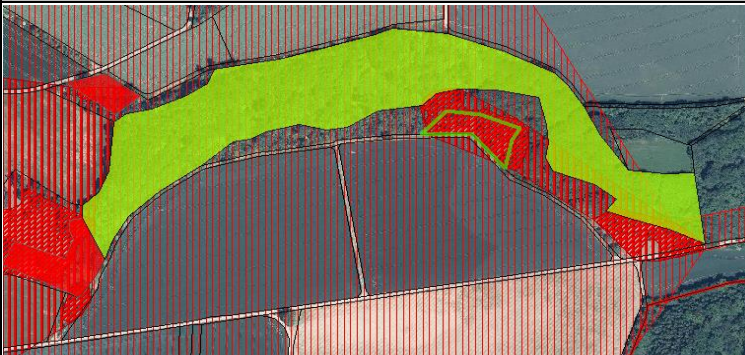
Anhang

- 1) Bewertungsplan Bestand
- 2) Bewertungsplan Realisierung
- 3) Beschreibung Ökokontofläche 13. Büro Zeeb & Partner, Stand 28.10.2025
- 4) Auszug aus dem Ökokonto Stand 12/2025

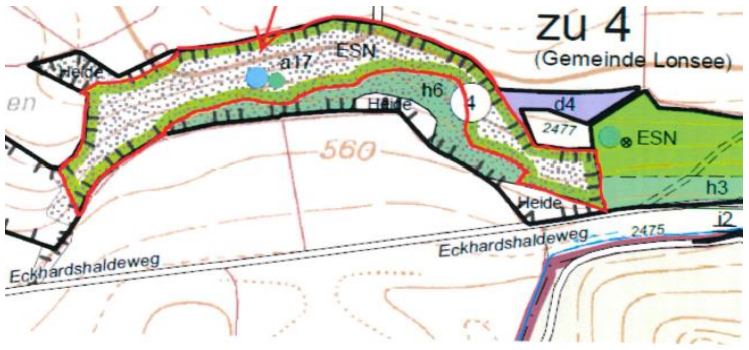
Steckbrief Ökokonto Lonsee: Ökokontofläche 13 - Waldrefugium

Angaben zur Ökokontofläche			Luftbild / Lageplan
Gemeinde / Stadt:	Lonsee	Fläche (m²)	
Regierungsbezirk: Tübingen	Landkreis: Alb-Donau-Kreis		
Datum der Ersterfassung:	2019		
Gemarkung:	Halzhausen		
Flurnummer :	2122	182.421	
	Gesamtfläche:	182.421	
	davon Maßnahmenfläche	53.224	
Maßnahme mit dem Landratsamt abgestimmt am:	26.04.2019		
Grundstückseigentümer:	Gemeinde Lonsee		
Straße:	Hindenburgstraße 16		
PLZ, Ort:	89173 Lonsee		
Telefon/Fax:	07336/81-0		
Rechtliche Sicherung			Grün – Ökokontofläche 13 ; Flächig rot – Ausgleichsmaßnahme aus Bebauungsplan; Grün-Weiß – Offenlandbiotope; Orangene Linie – LSG; Rote Schraffur – NSG; Rote Linie – Gemeindegrenze
Die Flächen sind gesichert durch:	Gemeindeeigentum		
Angaben zum Ökokonto			
Eigentümer des Ökokontos:	Gemeinde Lonsee		
Kontoführung	Zeeb & Partner Natur . Raum . Mensch Freiraum- und Landschaftsplaner PartG Lehrer Straße 3, 89081 Ulm Tel. 0731-144 13 100		

Steckbrief Ökokonto Lonsee: Ökokontofläche 13 – Waldrefugium

Bestehende Festsetzungen / Verpflichtungen			
Schutzstatus nach §§ 22-38 LNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Naturschutzgebiet "Heiden in Lonsee und Amstetten (12 Teilgebiete) Schutzgebiets Nr. 4272 ¹ - Waldbiotop-Nr: 274254252133 "Altholz beim Osterfeld O Halzhausen" ¹ 		
Festsetzung in der Bauleitplanung:	FNP 1996: Fläche für Wald		
Digitale Flurbilanz:	nicht Vorliegend		
Sonstige Fachplanungen: (ABSP, Gewässerentwicklung, Landschaftsplan)	<ul style="list-style-type: none"> - Kernraum, Kernfläche und 500 m-Suchraum des Biotopverbunds trockener Standorte ¹ - Wasserschutzgebiet Landesversorgung Stuttgart Zone III und IIIA, Nr. 42500 ¹ 		
Zustand bei Einbuchung			Grün - Ökokontofläche 13 ; Flächig rot - Ausgleichsmaßnahme aus Bebauungsplan; Rote Schraffur: 500 m Suchraum des BV- trockener Standorte
Datum der Einbuchung	01.07.2019		
Vorbestand	Waldbestand Distr. 4 Abt. 4 yW: Buchenanteil 60 %, Eichenanteil 40 %, mit Fichten, Kiefern, Hainbuchen, Eschen und Bergahorn; Dauerwald in Wachstumsphase - Bu-Altholz - kleinflächig ungleichalt - Hanglage - Trockenbiotop - bisher extensiv genutzt		
	Gesamtsumme:	182.421	
Umfeld / benachbarte Nutzungen	Wald, Grünland- und Ackerflächen, Siedlung westlich des Gebiets		
Naturraum 3. / 4. Ordnung ¹	Schwäbische Alb / Lonetal-Flächenalb		

Steckbrief Ökokonto Lonsee: Ökokontofläche 13 – Waldrefugium

Maßnahme			Ausschnitt aus Forsteinrichtungswerk
Entwicklungsziel	Waldrefugium: Auf Dauer stillgelegte Waldfläche, Natürlich alternder Waldbestand mit zunehmendem Totholzanteil zur Förderung totholzgebundener Arten wie Schwarz- Grau- und Mittelspecht und andere Höhlenbrüter, verschiedene Fledermausarten, Käfer und Moose.		
Umsetzung der Maßnahme	Entnahme aus der Nutzung		
Anrechenbar für Ökokonto ^{3,4} : (bayerisches Modell)	53.224 m ² , anrechenbar für das Ökokonto mit dem Faktor 1,2	63.869	
Gesamtsumme:		63.869	
Beginn der Maßnahme	2019		
			Rot eingerahmt: Waldrefugium

Steckbrief Ökokonto Lonsee: Ökokontofläche 13 – Waldrefugium

Pflege / Unterhalt	
An Pflegemaßnahmen ist nur noch die Verkehrssicherung an vorhandenen Wegen zulässig. Bei der Verkehrssicherung entnommenes Holz muss ungenutzt auf der Fläche verbleiben.	
Weitere Anmerkungen	
Die Fläche ist nur bei Umsetzung des gesamten Alt- Totholzkonzeptes (Bestehend aus Walderfugien, extensiv genutzte Waldflächen und Habitatbaumgruppen) im Ökokonto anrechenbar.	
Umrechnung in Baden-Württembergisches Modell ²	
Flächengröße	53.224
Ökopunkte/m ² *:	2,4
Gesamtsumme:	127.738
* Da der höchstmögliche Faktor 2,0 nach bayerischem Modell bei der Anrechnung von Waldrefugien 4 Ökopunkten nach Ökokontoverordnung entspricht, ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von 2,0.	
Sonstige Hinweise	
Fläche dient dem Ausgleich für den Artenschutz (Waldarten).	
Fläche dient dem flächenhaften Ausgleich.	
Quellen	
¹ LUBW: Daten- und Kartendienst, abgerufen am 17.01.2019 ² LUBW, 2010: Ökokontoverordnung ³ Bayrisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft ⁴ Landratsamt Alb-Donau-Kreis, 2009: Ausgleichsmaßnahmen im Wald, Ökokontomaßnahmen im Wald	

Ökokonto Lonsee



Auszug aus dem Ökokonto (Stand: 12/2025)

Erläuterung	Zinssatz pro Jahr	SOLL /m²	HABEN/m²
Ökokontofläche 13 - Einbuchung zu 07/2019			63.869
Waldrefugium			
Verzinsung vom 01.07.19 bis 31.12.19 (63.869 m²)	3%		958
Verzinsung vom 01.01.20 bis 31.12.20 (63.869 m²)	3%		1.916
Verzinsung vom 01.01.21 bis 30.06.21 (63.869 m²)	3%		958
Abbuchung zu 07/2021: IG Luizhausen Ost		-11.632	
Restguthaben			56.069
Verzinsung vom 01.07.21 bis 31.12.21 (56.069 m²)	3%		841
Verzinsung vom 01.01.22 bis 31.12.22 (56.069 m²)	3%		1.682
Verzinsung vom 01.01.23 bis 31.12.23 (56.069 m²)	3%		1.682
Verzinsung vom 01.01.24 bis 31.12.24 (56.069 m²)	3%		1.682
Verzinsung vom 01.01.25 bis 31.12.25 (56.069 m²)	3%		1.682
Vormerkung Abbuchung: BP Fernwärme Mengsel		-587	
Vormerkung Abbuchung: BP Seeblick		-3.407	
Ökokontofläche 13 - Aktuelles Guthaben			59.644