



Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Warrweg“

Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung

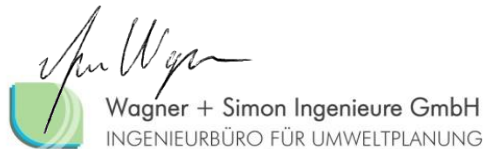


Wagner + Simon Ingenieure GmbH
INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG

Adalbert-Stifter-Weg 2 Tel. 06261 / 918390
74821 Mosbach Fax. 06261 / 918399
E-Mail: info@wsingenieure.de

Fertigung

Mosbach, den 03.05.2024



Inhalt	Seite
1 Einleitung	4
1.1 Aufgabenstellung.....	4
1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	4
2 Räumliche Vorgaben	5
3 Bestandsaufnahme und -bewertung.....	6
3.1 Pflanzen und Tiere.....	6
3.2 Klima und Luft	8
3.3 Boden.....	8
3.4 Wasser	9
3.5 Landschaftsbild und Erholung.....	10
4 Wirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft	11
5 Konflikte und Beeinträchtigungen.....	14
5.1 Konfliktanalyse.....	14
5.2 Eingriffe und ihr Ausgleich	18
6 Ziele und Maßnahmen der Grünordnung	19
6.1 Ziele der Grünordnung	19
6.2 Maßnahmen der Grünordnung.....	19
6.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	19
6.2.2 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	22
6.2.3 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	23
7 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	23

Anhang

Vorgaben für die Bepflanzung

Ökokontomaßnahme „Renaturierung Forellenbach“

Bewertungsrahmen

Tabellen

Tabelle 1:	Bewertung der Biotoptypen.....	7
Tabelle 2:	Bewertung der Böden	9
Tabelle 3:	Wirkungen	12
Tabelle 4:	Flächenbilanz.....	13
Tabelle 5:	Ergebnis der Konfliktanalyse	14

Artenlisten

Artenliste 1:	Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen	30
Artenliste 2:	Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich	30
	Empfohlene Saatgutmischungen	31

1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung

Die Stadt Niedernhall stellt den Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Warrweg“ mit einer Gesamtfläche von ca. 2,08 ha auf.

Um die umweltschützenden Belange entsprechend § 1a Baugesetzbuch und § 18 Bundesnaturschutzgesetz in der bauleitplanerischen Abwägung sachgerecht berücksichtigen zu können, ist es notwendig begleitend zum Bebauungsplan die dazu erforderlichen Grundlagen zu erarbeiten.

Die hier vorgelegte Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft und die Bewertung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind Grundlage der Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen (Eingriffe), die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

Der Grünordnerische Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung schlägt Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor.

Schlussendlich stellt er die zu erwartenden Eingriffe und die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung sowie des Ausgleiches und Ersatzes in einer Bilanz einander gegenüber.

Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft und die Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an das von der LUBW¹ vorgeschlagene Verfahren und die Ökokonto-Verordnung des Landes Baden-Württemberg².

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden von Niedernhall, zwischen der historischen Stadtmauer im Norden, einer gehölzbewachsenen Böschung am Fuß des Talhangs im Osten und einer großen Kleingartenanlage im Westen.

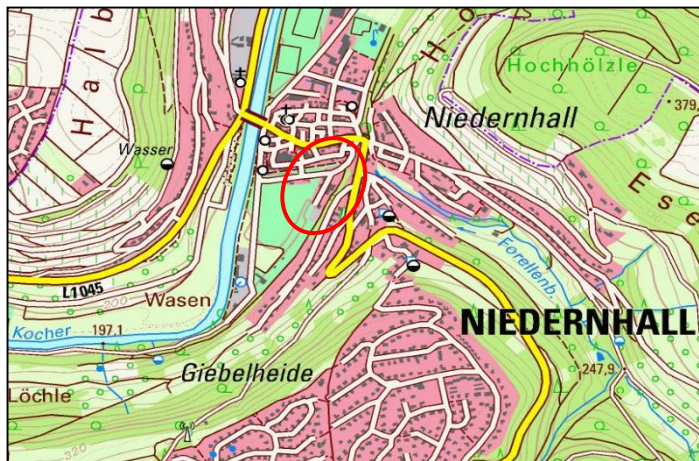


Abb. 1: Lage des Gebietes
(Maßstab 1:25.000)

¹ Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, abgestimmte Fassung, Oktober 2005.

² Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung) vom 19. Dez. 2010, GBl. S. 1089.

2 Räumliche Vorgaben

Kennzeichen Naturraum	
Naturraum ¹	Kocher-Jagst-Ebenen, Untereinheit: Unteres Kochertal
Grundwasserland-schaft ²	Jungquartäre Flusskiese und -sande
Klima ³	- Jahresmittel Temperatur 9,1-9,5 ° C - Jahresniederschlagssumme 901 - 950 mm
Kennzeichen engeres Untersuchungsgebiet	
Relief und Topographie	Rand der Kocheraue, im Osten abgebösch.
Geologie ⁴	Auenlehm
Hydrogeol. Einheit ⁵	Überwiegend Altwasserablagerung, im Osten kleinflächig Unterer Muschelkalk.
Übergeordnete Planungen	
Regionalplan ⁶	Wichtige freiraumbezogene Ausweisungen des Regionalplanes werden durch die Planung nicht tangiert.
Flächennutzungsplan ⁷	Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke, Bahnfläche, sonstige Fläche. Standort der Feuerwehr symbolisch gekennzeichnet.
Fachplan landesweiter Biotopverbund ⁸	Der nordwestliche Bereich des Plangebiets liegt – wie das gesamte Kochertal – in der Biotopverbundkulisse Gewässerlandschaften.
Schutzgebiete	
nach Naturschutzrecht ⁹	Am Kocher liegt das Vogelschutzgebiet Kocher mit Seitentälern (Schutzgebietsnr. 6823-441). Geschützte Biotope gibt es im näheren Umfeld des Geltungsbe-reichs nicht. Die nächstgelegenen Biotope sind die „Auwaldreste am Kocher“ und eine Feldhecke im Bereich der Kläranlage. Aus-wirkungen auf die Biotope sind nicht zu erwarten.
nach Wasserrecht ⁹	Nicht betroffen.

¹ Amt für Landeskunde, (Hrsg.): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 162 Rothenburg ob der Tauber, Geographische Landesaufnahme 1:200.000, Bad Godesberg, 1963.

² Geodatendienst des LRGB: Hydrogeologische Karte 1:350.000, abgerufen am 23.02.2023.

³ LUBW (Hrsg.): Klimaatlas Baden-Württemberg, Karlsruhe 2006.

⁴ Geodatendienst des LRGB: Geologische Karte 1:50.000, abgerufen am 23.02.2023.

⁵ Geodatendienst des LRGB: Karte der Hydrogeologischen Einheiten 1:50.000, abgerufen am 24.02.2023.

⁶ Regionalverband Heilbronn-Franken: Regionalplan Heilbronn-Franken, Heilbronn 2006.

⁷ GVV Mittleres Kochertal: Flächennutzungsplan, 7. Fortschreibung.

⁸ LUBW; Fachplan Landesweiter Biotopverbund, 2020, Karlsruhe.

⁹ Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Räumliches Informations- und Planungssystem. Online Daten- und Kartendienst auf <http://lubw.de>.

3 Bestandsaufnahme und –bewertung

Durch der Warrweg und die Bahnhofstraße wird das Gebiet in drei Teilbereiche aufgeteilt: Der Bereich *nördlich des Warrwegs* entlang der Stadtmauer, der *südwestliche Bereich* zwischen Warrweg und Bahnhofstraße und der Bereich *östlich und südlich der Bahnhofstraße*. Sofern bei der Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sinnvoll, wird auf diese Einteilung zurückgegriffen.

3.1 Pflanzen und Tiere

Der Bereich *nördlich des Warrwegs* umfasst im Wesentlichen die der Stadtmauer vorlagerten Kleingärten, die einerseits vom Warrweg und andererseits von der Mauer abfallend eine Art Graben bilden. In den Gärten gibt es Gemüsebeete, kleine Gewächshäuser, Rasenflächen und ruderaler Bereiche und es kommen diverse Sträucher auf. In den Kleingärten wachsen einige junge Laub- und Obstbäume. Die gesamte Anlage ist von einem Holzzaun umgeben. Während sich die Kleingärten auf der Nordseite an der Mauer entlangziehen, werden sie am Warrweg durch das Wohnhaus Nr. 2 mit einem größeren Gartengrundstück mit Terasse unterbrochen. Auf der Ostseite des Hauses ist der Garten durch eine dichte Ligusterhecke begrenzt, im Westen durch einen Holzzaun. Der Garten endet im Osten mit einem kleinen, etwas heruntergekommenen Schuppen, hinter dem hohe Fichten stehen. Die angrenzenden Schotterflächen werden derzeit zu einem ordentlichen Parkplatz ausgebaut. Angrenzend bezieht der Geltungsbereich an der Stadtmauer noch eine teilweise versiegelte und gepflasterte, teilweise geschotterte und entlang der Mauer mit Brombeergestrüpp und Ruderalvegetation überwachsene Fläche mit ein. Hier steht eine alte und brüchige Garage ohne Dach, hinter der einige Eschen aufgewachsen sind. Unmittelbar an der Bahnhofstraße befindet sich ein aus Ziegelsteinen gemauerter Kellereingang mit Holztüre.

Südlich des Warrwegs wurden die Gebäude Nr. 7 und 9 vor nicht allzu langer Zeit abgebrochen. Die Flächen sind jetzt geschottert und werden als Parkplätze genutzt.

Die anschließende Kleingartenanlage, von der ein kleiner Teilbereich in den Geltungsbereich einbezogen wird, ist von Beeten (Gemüse, Blumen, etc.) und kleinen Rasenflächen geprägt. In einigen der Kleingärten gibt es Schuppen oder Gartenhütten. Vereinzelt wachsen Sträucher und Obstbäume. Die gesamte Gartenanlage ist umzäunt und auch zwischen den einzelnen Gärten gibt es Zäune oder Zaunhecken.

Am Abzweig Warrweg zur Bahnhofstraße wächst eine markante Kiefer (Ø 50 cm). Zwei Wohnhäuser stehen auf der Westseite der Bahnhofstraße. Das Haus Nr. 8 an der Kreuzung steht leer, der Zugang zur Eingangstür wurde abgebrochen. Das Wohnhaus Nr. 10 ist bewohnt. Die Gebäude sind von Gärten umgeben, die überwiegend mit Rasen, Ziersträuchern und einzelnen Bäumen bewachsen sind. Im Garten von Haus Nr. 10 wurde ein kleiner Obstbaumbestand aus 12 Bäumen gepflanzt. Zwischen den beiden Wohngebäuden wachsen ein Apfelbaum, diverse Sträucher und eine Zypresse.

Südlich des Hauses Nr. 10 steht ein großer Kirschbaum. Angrenzend zieht sich eine steile Böschung Richtung Süden an der Bahnhofstraße entlang, die mit einer Hecke aus überwiegend jungen und mittelalten Ahorn, Eschen und verschiedenen Straucharten bewachsen ist. Auf Höhe des ehemaligen Bahnhofsgebäudes steht in der Hecke eine große, mehrstämmige und die anderen Bäume überragende Kastanie. Am Böschungsfuß wächst dichtes Brombeergestrüpp. Südlich der Kastanie wurde die Hecke auf der Böschung und einer südlich an den Recyclinghof anschließenden Fläche bodennah auf den Stock gesetzt. Nachdem die Flächen im April noch weitgehend vegetationsfrei waren, war bei der Begehung im Juli bereits wieder ein dichtes Brombeergestrüpp bzw. südlich des Recyclinghofs dichter Jungwuchs von Ahorn, Hartriegel, uvm. aufgekommen. Im Übergangsbereich zum angrenzenden Weg, der sich über die gesamte Länge am östlichen Gebietsrand entlang zieht, wächst etwas grasreiche Ruderalvegetation.

Am Böschungsfuß südlich Haus Nr. 10 schließen teils noch genutzte Kleingärten mit jungen Obstbäumen, teils bereits aufgegebene bzw. geräumte Kleingärten an. Die Flächen sind heute mit grasreicher Ruderalvegetation, in den Randbereichen mit Beständen aus Goldrute und Brombeere bewachsen. Am Südrand des Geltungsbereichs stehen in einer solchen Ruderalfläche fünf Obstbäume und Weiden (Ø 3x10 cm, 15 und 60 cm). Eine größere, abgestorbene Weide steht etwas südlich außerhalb.

Die Flächen *östlich der Bahnhofstraße*, die am Recyclinghof endet, sind bereits weitgehend bebaut oder intensiv gepflegte Grünflächen. Nördlich des Recyclinghofs steht das ehemalige Bahnhofsgebäude mit einem Anbau an der Nordseite. Auf der Südseite des Gebäudes steht ein großer Walnussbaum. Nach Osten und Norden schließen Rasen- bzw. Grünflächen an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird eine Fläche entlang der o.g. Böschungshecke ebenfalls regelmäßig gemäht und als Spielfläche genutzt. Nördlich des Bahnhofs befinden sich die Gebäude der Feuerwehr mit einem gepflasterten Platz zur Bahnhofstraße hin und regelmäßig gemähten Grünflächen im rückwärtigen Bereich. Wiederrum nördlich folgen Stellplatzflächen und Grünflächen mit sieben junge Laubbäume (Ø 8 cm) und ein älterer Weißdorn an der Straße (Ø 22 cm).

Bewertung

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach der Bewertungsregelung der Ökokontoverordnung¹. Die Bestände werden auf einer bis 64 Wertpunkte reichenden Skala eingeordnet.

Tabelle 1: Bewertung der Biotoptypen

Nr.	Biotoptyp	Biotoptypwert
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	17 ²
43.11	Brombeer-Gestrüpp	9
45.30a	Einzelbäume auf geringwertigem Biotoptyp	+8 ³
45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigem Biotoptyp	+6
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz	1
60.23	Weg oder Platz mit Schotter	2
60.25	Grasweg	6
60.50	Kleine Grünfläche	4
60.60	Garten	6

Tiere

Die Kleingärten, sonstigen Gärten, Ruderal- und Grünflächen sind Lebensraum von typischen Vogelarten der Siedlungsränder, von Insekten und Kleinsäugetern. Auch an den Bestandsgebäuden können Vögel brüten und ggf. Spalten und andere Strukturen von Fledermäusen zumindest als Zwischenquartiere genutzt werden.

An der Stadtmauer konnte eine Mauereidechse nachgewiesen werden. Die Art breitet sich in den letzten Jahren entlang des Kochertals aus. Auch in den Gärten leben Reptilien wie die

¹ Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) vom 19.12.2010

² Für den auf den Stock gesetzten Abschnitt wird dieselbe Bewertung angenommen, da sich hier in Kürze wieder ein entsprechender Bestand einstellen würde

³ Einzelbäume in den Gärten werden nicht separat bewertet

Blindschleiche und ggf. die Zauneidechse, wenngleich letztere im Plangebiet nicht nachgewiesen werden konnte.

Die Auswirkungen auf die Vögel und die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten werden im Fachbeitrag Artenschutz näher betrachtet.

3.2 Klima und Luft

Das Kochertal ist eine bedeutende Kaltluftleitbahn. An den Talhängen, Hochflächen und in der offenen Aue entstehende Kalt- und Frischluft fließt über diese Leitbahn ab und trägt zur Durchlüftung der Ortschaften talabwärts bei.

Das Plangebiet liegt am Rande dieser Leitbahn. Auch in den unbebauten Grün-, Garten- und Gehölzflächen des Geltungsbereichs entsteht in geringem Umfang Kalt- und Frischluft. Ein nicht unerheblicher Flächenanteil ist jedoch bereits versiegelt, bebaut oder anderweitig befestigt und hat bereits heute keine klimatische Ausgleichswirkung.

Bewertung

Die Kaltluftleitbahn Kochertal, an deren Rand das Plangebiet liegt, wird mit sehr hoher Bedeutung für das Schutzgut bewertet (Stufe A)¹. Die Flächen des Plangebiets tragen jedoch weder nennenswert zur Kalt- und Frischluftentstehung bei, noch liegen sie im Hauptfluss der Leitbahn. Deren Bedeutung ist daher als gering einzustufen (Stufe D).

3.3 Boden

Die Bodenkarte 1:50.000² zeigt für das Plangebiet Siedlung. Unweit westlich steht am Kocher *Kalkreicher Brauner Auenboden, z. T. mit Vergleyung im nahen Untergrund* (J83) bzw. in der Aue *Kalkreicher Brauner Auenboden mit Vergleyung im nahen Untergrund* (J64) an.

In den Auebereichen bis zum Böschungsfuß standen ursprünglich vermutlich ebenfalls Aueböden, in den heutigen Böschungsbereichen und dem unteren Talhang vermutlich Rendzinen oder Pararendzinen an (J6 oder J43 gemäß Bodenkarte). Tatsächlich sind die Böden im Bereich der Kleingärten, insbesondere aber in den Böschungsbereichen und entlang der Bahnhofstraße massiv umgestaltet bzw. durch die dauerhafte und intensive Nutzung stark verändert.

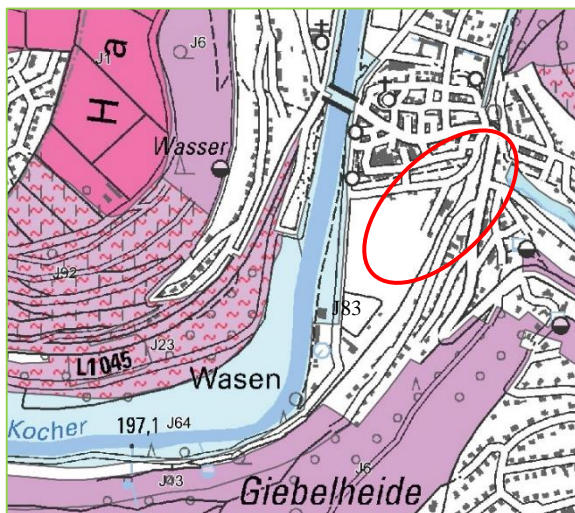


Abb. 2: Ausschnitt BK 1:50.000
(unmaßstäblich)

¹ vgl. auch Bewertungsrahmen für das Schutzgut im Anhang.

² Geodatendienst des LRGB: Bodenkarte 1:50.000, abgerufen am 27.02.2023.

Bewertung

Die Böden werden der Arbeitshilfe der LUBW¹ entsprechend bzgl. der vier Bodenfunktionen *Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe* und *Standort für naturnahe Vegetation* bewertet.

Auf Grund der oben beschriebenen langjährigen Nutzung, vorangegangenen Abgrabungen, Umgestaltungen und sonstiger Beanspruchung sind die Bodenfunktionen im Gebiet bereits beeinträchtigt. Im Bereich von Kleingärten und sonstiger Grün- und Ruderalflächen ist – ausgehend von den natürlichen Bodenfunktionen der ehemals anstehenden Böden – von allenfalls mittleren Funktionserfüllungen (2,00) auszugehen.

Im Bereich der steilen Böschungen, der kleinen Grünflächen und Grünflächen um Gebäude ist von geringen bis mittleren (1,50) und im Bereich regelmäßig befahrener bzw. beanspruchter Graswege auf Grund von Verdichtungen von geringen Funktionserfüllungen auszugehen.

Die geschotterten, gepflasterten und versiegelten Wege und Flächen haben keine natürliche Funktionserfüllung mehr.

Tabelle 2: Bewertung der Böden

Fläche	Bodenfunktion				Gesamtbewertung
	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Sonderstandort für die naturnahe Vegetation	
Kleingärten, Gärten, sonstige Grünflächen	2,0	2,0	2,0	8	2,00
Kleine Grünflächen Grünflächen um Gebäude	1,5	1,5	1,5	8	1,50
Böschung	1,5	1,5	1,5	8	1,50
Graswege	1,0	1,0	1,0	8	1,00
Schotterflächen	0,0	0,5	0,50	8	0,33
Gepflasterte, asphaltierte, bebaute Flächen	0,0	0,0	0,0	8	0,00

Die Bewertung erfolgt mit einer vierstufigen Skala: 1 = gering, 2 = mittel, 3 = hoch, 4 = sehr hoch, 0 = keine Funktion, 8 = keine hohen oder sehr hohen Bewertungen.

Erreicht die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch), wird der Boden bei der Gesamtbewertung in die Wertstufe 4 eingestuft. In allen anderen Fällen wird der Boden über das arithmetische Mittel der Bewertungsklassen für die drei anderen Bodenfunktionen ermittelt. Die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ wird dann nicht einbezogen.

3.4 Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet ist Teil des Landschaftswasserhaushaltes. Niederschläge werden in den unversiegelten Flächen zum Teil versickern und in geringem Umfang zur Grundwasserneubildung beitragen, zum Teil von der Vegetation aufgenommen oder über die Boden- und Pflanzenoberflächen wieder verdunsten. Ein oberflächiger Abfluss findet in den Grün- und Gartenflächen – mit Ausnahme der steilen Böschungsbereiche – vermutlich kaum statt.

In den bereits bebauten und versiegelten Flächen fließen Niederschläge überwiegend oberflächlich ab, versickern in den Grünflächen seitlich oder fließen der Kanalisation zu.

Hydrogeologisch steht im Osten der *Untere Muschelkalk* an, der im Westen des Plangebiets von

¹ Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz, Baden-Württemberg: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“, 2011

Altwasserablagerungen überdeckt wird. Die HK50¹ gibt für die *Altwasserablagerung* eine mäßige Durchlässigkeit und Ergiebigkeit an. Der *Untere Muschelkalk* hat eine mäßige, gebietsweise geringe Durchlässigkeit.

Bewertung

Die Gärten und Grünflächen werden mit mittlerer Bedeutung (Stufe C) für das Schutzgut bewertet². Die bereits überbauten oder versiegelten Flächen sind für das Schutzgut ohne Bedeutung (Stufe E).

Oberflächengewässer

Der Kocher (Gewässer I. Ordnung) verläuft rd. 70 m westlich des Plangebiets. Der Forellenbach (Gewässer II. Ordnung) verläuft verdolt rd. 30 m nordöstlich des Plangebiets.

Auswirkungen können aufgrund der Entfernung und Verdolung ausgeschlossen werden, daher wird auf eine detaillierte Beschreibung und Bewertung verzichtet.

3.5 Landschaftsbild und Erholung

Das Kochertal wird im Bereich von Niedernhall von steilen, überwiegend als Weinberg genutzten, mit Wohnhäusern bebauten oder von Wald bewachsenen Talhängen und dem Kocher mit Ufergehölzen und Gebüsch geprägt, die dem Talabschnitt eine ganz besondere Eigenart verleihen. Nördlich exponierte Hänge sind überwiegend bewaldet.

Um die Altstadt prägen die historische Stadtmauer und die südlich gelegene Kleingartenanlage das Landschaftsbild.

Der Kocher-Jagst-Radweg und der Radweg Württemberger Weinstraße verlaufen westlich des Plangebiets entlang des Warrwiesenwegs. Der Georg-Fahrbach-Weg (Wanderweg Schwäbischer Albverein) verläuft entlang der Hauptstraße und Neufelser Straße und tangiert das Plangebiet im Nordosten.

Die Kleingartenanlage dient der siedlungsnahen Erholung. Das Wegenetz führt Spaziergänger und Anwohner aus dem Zentrum in das Kochertal.

Bewertung

Das Kochertal wird im Bereich von Niedernhall auf Grund der besonderen Eigenart und Vielfalt mit hoher Bedeutung Schutzgut bewertet (Stufe B)³. Das Plangebiet nimmt dabei allerdings - auf Grund weitgehender fehlender, landschaftstypischer Strukturen und der vorhandenen Bebauung – eine deutlich untergeordnete Bedeutung ein.

¹ LGRB-BW HK50: Hydrogeologische Karte 1:50.000 (GeoLa) abgefragt am 27.02.2023

² vgl. auch Bewertungsrahmen für das Schutzgut im Anhang.

³ vgl. auch Bewertungsrahmen für das Schutzgut im Anhang.

4 Wirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft

Mit dem Bebauungsplan sollen vor allem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für altengerechten Wohnraum und für den Bau von zentrumsnahen Parkplätzen geschaffen werden. Zudem sichert er in weiten Teilen der in den Geltungsbereich einbezogenen Kleingartenanlagen, der bestehenden Gebäude und der Verkehrsflächen den Bestand.

Nördlich des Warrwegs und der Bahnhofstraße sichert der Bebauungsplan überwiegend den Bestand. Er setzt die Kleingärten als private Grünflächen, das bestehende Wohnhaus mit umliegendem Garten als Allgemeines Wohngebiet und die bereits hergestellten Parkplätze als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche fest. Für die Herstellung der Parkplätze wurden überwiegend bereits geschotterte Flächen beansprucht. Westlich des Parkplatzes wird ein kleiner Bereich als Verkehrsgrünfläche festgesetzt. Nordöstlich - zwischen Bahnhofstraße, Stadtmauer und Parkplatz - entsteht eine öffentliche Grünfläche.

Südlich des Warrwegs soll ein größerer Parkplatz entstehen. Der Bebauungsplan setzt hierfür wiederum eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche fest. Für den Parkplatz werden die Abbruchflächen der ehemals hier stehenden Scheunen und kleinflächig die Randbereiche von Kleingärten genutzt. Eine Garage und eine Holzhütte müssen für den Bau noch abgerissen werden.

Am Abzweig Bahnhofstraße/Warrweg setzt der BP für die bestehenden Wohnhäuser ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Baugrenze und einer GRZ von 0,4 fest. Die Bestandsgebäude sollen erhalten und ggf. zum Teil saniert werden, dürften auf Grundlage des BP aber auch etwas großzügiger neu gebaut werden. Die nicht überbaubaren Flächen sind und bleiben Gärten, ebenso wie die westlich angrenzenden Gärten, die als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Kleingärten festgesetzt werden. Entlang der Straßen wird ein schmaler Streifen Verkehrsgrün festgesetzt, in der die große Kiefer zum Erhalt festgesetzt ist.

Eine der wesentlichen Baumaßnahmen, die durch den BP ermöglicht werden sollen, grenzt südlich an. Dort soll im Bereich der heutigen Böschung und den bereits abgeräumten Kleingärten ein Seniorenzentrum entstehen. Festgesetzt wird hierfür ein Sondergebiet SO_{Sen}, eine Baugrenze und eine GRZ von 0,6. Die maximale Gebäudehöhe wird mit 12,0 m festgelegt. Die nicht überbaubaren Flächen werden Grünflächen. Am Westrand soll zur den verbleibenden Kleingärten eine Baumreihe aus sieben Bäumen gepflanzt werden. Die Erschließung erfolgt von der Bahnhofstraße.

Wiederrum südlich bzw. südlich des heutigen Recyclinghofs wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer großzügigen Baugrenze und einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Dort soll eine Art betreutes Wohnen entstehen. Unter dem Gebäude ist eine Tiefgarage vorgesehen, die An- bzw. Zufahrt erfolgt über die Bahnhofstraße und einer im Bereich des Recyclinghofs entstehenden Wendeanlage. Im WA wird entlang des östlichen angrenzenden Wegs eine Baumreihe aus mind. 6 Bäumen gepflanzt. Der große Nussbaum südlich des alten Bahnhofgebäudes wird zum Erhalt festgesetzt.

Östlich der Bahnhofstraße wird für das alte Bahnhofsgebäude ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer ebenfalls großzügigen Baugrenze und einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Das Bestandsgebäude soll erhalten und für die Tagespflege, als sozialer Treffpunkt und für Wohnen umgebaut werden, grundsätzlich ermöglicht der Bebauungsplan aber auch Abbruch und Neubau in größerem Maßstab mit Firsthöhen von bis zu 12,0 m.

Gleichermaßen wird für das Feuerwehrgelände eine Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr mit einer großzügigen Baugrenze und einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Auch hier sind derzeit keine Baumaßnahmen vorgesehen, ein Um- und Neubau wird aber planungsrechtlich ermöglicht.

Die bestehenden Parkplätze nördlich der Feuerwehr werden als solche festgesetzt und erhalten. Am Rande des Parkplatzes wird eine Versorgungsfläche für eine Umspannstation festgesetzt.

Die angrenzenden Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen mitsamt dem Baumbestand erhalten. Östlich des von der Bahnhofstraße zum Parkplatz abzweigenden Fußwegs wird entlang des Gehölzbestands auf der Böschung eine weitere öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die wesentlichen Wirkungen, die von dem Bebauungsplan ausgehen können, sind in Tabelle 3 dargestellt.

Tabelle 3: Wirkungen

Schutzgut	Wirkungen
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - Störung/ Beunruhigung der Tierwelt durch Lärm und Bewegungsunruhe - Beseitigung von Vegetation - Verlust von Lebensräumen
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Emission von Gasen, Stäuben und Abwärme während der Baumaßnahmen - Geringfügige Verringerung der Kalt- und Frischluftentstehung durch Versiegelung und Überbauung - Emissionen durch Zu- und Abfahrt, Hausbrand
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Auf- und Abtrag von Boden - Bodenverdichtung - Bodenversiegelung, Überbauung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Verringerung der Grundwasserneubildung - Erhöhung des Oberflächenabflusses - Ableitung von auf versiegelten Flächen auftreffendem Regenwasser in die Kanalisation
Landschaftsbild und Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - Störungen während der Bautätigkeit - Verlust von Gehölzen - Errichtung von großformatigen Gebäuden - Veränderung der Oberflächengestalt

Die Flächenbilanz stellt die Veränderung der Nutzungs- und Biotopstruktur im Plangebiet dar.

Tabelle 4: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Bestand (m²)	Planung (m²)
(Klein-)Gärten	5.313	-
Graswege	87	-
Schotterwege/ -plätze	2.616	-
Gepflasterte Wege / Plätze	1.630	-
Versiegelt, bebaut	5.711	-
Grünflächen, Rasen	2.285	-
Grasreiche Ruderalvegetation	1.076	-
Feldhecke	1.728	-
Zierhecken (außerhalb Gärten)	19	-
Gebüsch, Brombeer-Gestrüpp	352	-
Sondergebiet „Seniorenzentrum“	-	2.488
<i>davon überbaubar bei GRZ 0,6 inkl. zulässiger Überschreitung bis 0,8</i>	-	1.990
Allgemeine Wohngebiete	-	4.773
<i>davon überbaubar bei GRZ 0,4</i>	-	1.909
<i>zulässige Überschreitung für Stellplätze, etc.</i>	-	955
Gemeinbedarfsfläche: Feuerwehr	-	1.961
<i>davon überbaubar bei GRZ 0,6 inkl. zulässiger Überschreitung bis 0,8</i>	-	1.568
Verkehrsflächen	-	7.899
<i>davon Fahrbahn und Gehweg</i>	-	4.120
<i>davon Fuß- und Wirtschaftsweg</i>	-	853
<i>davon Parkplatzflächen</i>	-	2.486
<i>davon Verkehrsgrün</i>	-	440
Private Grünfläche: Kleingärten	-	2.654
Öffentliche Grünfläche	-	1.012
Versorgungsfläche	-	30
Summe:	20.817	20.817

5 Konflikte und Beeinträchtigungen

5.1 Konfliktanalyse

In der Konfliktanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf die bewertete Bestandssituation von Natur und Landschaft ermittelt. Der Bestand wird kurz beschrieben und bewertet und die Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe, die durch das Vorhaben entstehen, werden aufgezeigt. Schließlich werden die Möglichkeiten dargestellt, Beeinträchtigungen zu vermeiden und zu vermindern.

Für den nordöstlichen Teil des Bebauungsplans liegt der Bebauungsplan „Am Bahnhof“ von 1956 und für den äußersten Nordosten die Innenbereichssatzung „Altstadt III 2. Erweiterung“ von 2016 vor. Für das restliche Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich teilweise im Innenbereich nach § 34 BauGB und im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Auf Grund der Tatsache, dass der tatsächliche Bestand im Wesentlichen den Festsetzungen bzw. den auf Grund der Lage im Innenbereich zulässige Nutzungen und Bebauungen entspricht, wird im Folgenden für die Konfliktanalyse und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der tatsächliche Bestand und nicht die nach rechtskräftigem BP zulässigen Nutzungen zu Grunde gelegt.

Tabelle 5: Ergebnis der Konfliktanalyse

Schutzgut Bestand und Bewertung	Beeinträchtigung / Eingriff	Vermeidung / Verminderung
<p><u>Pflanzen und Tiere</u> <i>Teilgebiet Südwest</i></p> <p>Fettwiese, Feldhecke, Brombeer-Gestrüpp und Ruderalvegetation mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.</p> <p>Bäume, aufkommende Ruderalvegetation, Grasweg und Garten mit geringer Bedeutung.</p> <p>Gepflasterte und geschotterte Wege mit sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.</p> <p>Asphaltierte und überbaute Flächen ohne Bedeutung.</p>	<p>Der südliche Teil wird Sondergebiet „Seniorenzentrum“. Die Fläche ist innerhalb der Baugrenze mit der GRZ von 0,6 überbaubar. Die Gehölze auf der Böschung, das Brombeer-Gestrüpp, Fettwiese und Ruderalvegetation gehen verloren. ⇒ Eingriff</p> <p>Die zwei Wohngebäude werden mit Gärten als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das innerhalb der Baugrenze bei einer GRZ von 0,4 bebaut werden darf. Abrisse und Neubauten sind derzeit nicht geplant, aber innerhalb der Festsetzungen möglich. ⇒ Kein Eingriff</p> <p>Die nicht überbaubaren Flächen werden zu Gärten und Grünflächen. Am westlichen Rand des SO wird eine Baumreihe gepflanzt. ⇒ Kein Eingriff</p> <p>Ein Teil der Kleingärten wird in einer privaten Grünfläche erhalten. ⇒ Kein Eingriff</p>	<p>Zeitliche Beschränkung der Gehölzrodung</p> <p>Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten</p> <p>Insektenschonende Beleuchtung des Gebietes</p> <p>Ausschluss von Schottergärten</p>

Schutzgut Bestand und Bewertung	Beeinträchtigung / Eingriff	Vermeidung / Verminderung
	<p>Es entstehen öffentliche Stellplätze, ein Wirtschaftsweg und Verkehrsgrünflächen. Schotter- und Kleingartenflächen sowie ein Grasweg gehen dafür verloren.</p> <p>⇒ Eingriff</p>	
<p><i>Teilgebiet Südost</i></p> <p>Fettwiese, Gebüsch und Ruderalvegetation mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.</p> <p>Bäume, aufkommende Ruderalvegetation und Garten mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.</p> <p>Kleine Grünflächen, Gepflasterte, unbefestigte und geschotterte Wege mit sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.</p> <p>Asphaltierte und überbaute Flächen ohne naturschutzfachliche Bedeutung.</p>	<p>Im Süden entsteht ein Allgemeines Wohngebiet, das innerhalb der Baugrenze mit einer GRZ von 0,4 bebaut werden darf. Darüber hinaus wird Fläche für die Tiefgarage ausgewiesen (Überschreitung GRZ bis max. 0,8). Eine auf den Stock gesetzte Hecke, Ruderalvegetation und Brombeergebüsch werden überbaut.</p> <p>⇒ Eingriff</p> <p>Am östlichen Rand des WA wird eine Baumreihe gepflanzt. Die nicht überbaubaren Flächen werden als Gärten/Grünflächen angelegt.</p> <p>⇒ Kein Eingriff</p> <p>Im WA wird das Bahnhofsgebäude erhalten und ggf. umgebaut bzw. umgenutzt. Ergänzend dürfen Grünflächen im Rahmen der GRZ von 0,4 überbaut und versiegelt werden.</p> <p>⇒ Eingriff</p> <p>Das Feuerwehrhaus mit angrenzenden Grünflächen und Vorplatz wird als Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr ausgewiesen. Eine Erweiterung ist im Rahmen der GRZ möglich.</p> <p>⇒ Eingriff</p> <p>Der teils bereits asphaltierte, teils geschotterte Weg am Ostrand bleibt erhalten.</p> <p>⇒ Kein Eingriff</p>	
<p><i>Teilgebiet Nord</i></p> <p>Kleinflächig Ruderalvegetation mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.</p> <p>Kleingärten, kleine Grünflächen und Bäume mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.</p> <p>Schotterflächen und gepflasterte Flächen mit sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.</p>	<p>Bahnhofstraße und Warrweg dürfen aus-/umgebaut werden und es werden Gehwege angelegt. Dafür muss ggf. Vegetation am Straßenrand abgeschoben werden.</p> <p>⇒ Eingriff</p> <p>Die Kleingärten nördlich des Warrwegs werden in einer privaten Grünfläche erhalten.</p>	

Schutzgut Bestand und Bewertung	Beeinträchtigung / Eingriff	Vermeidung / Verminderung
<p>Asphaltierte und überbaute Flächen ohne naturschutzfachliche Bedeutung.</p>	<p>⇒ Kein Eingriff</p> <p>Das Wohnhaus Warrweg 2 wird erhalten, darf innerhalb der Baugrenze und im Rahmen der GRZ aber geringfügig erweitert werden. Heutige Gartenflächen gingen dann in geringem Umfang verloren.</p> <p>⇒ Eingriff</p> <p>Die Schotterfläche östlich wird zu öffentlicher Parkfläche. Sie wird gepflastert. Es entsteht eine kleine Verkehrsgrünfläche auf ehemaliger Schotterfläche.</p> <p>⇒ Kein Eingriff</p> <p>Die Parkplätze nördlich der Feuerwehr werden erhalten. Die Grünfläche mistamt der Bäume wird erhalten. Der Fußweg zwischen Bahnhofstraße und Parkplätzen wird erhalten.</p> <p>⇒ Kein Eingriff</p> <p>Östlich des Fußwegs wird eine Grünfläche angelegt und Bäume gepflanzt.</p> <p>⇒ Kein Eingriff</p>	
<p><u>Klima und Luft</u></p> <p>Die Flächen des Plangebiets tragen weder nennenswert zur Kalt- und Frischluftentstehung bei, noch liegen sie im Hauptfluss der Leitbahn Kochertal. Die Bedeutung ist als gering einzustufen (Stufe D).</p>	<p>Eine im Verhältnis zur Gesamtgröße kleine Kaltluftentstehungsfläche wird überbaut und versiegelt. Klimatisch aktive Gehölze, Ruderalvegetation und kleinflächig Kleingärten gehen verloren. Auswirkungen auf die Durchlüftung Niedernhalls sind nicht zu erwarten.</p> <p>⇒ Kein Eingriff</p> <p>In den Grünflächen, am Rand des Sondergebiets und des südlichen Wohngebiets werden Bäume und Sträucher gepflanzt. Die nicht überbaubaren Flächen werden zu Gärten und Grünflächen. Bäume werden in Grünflächen erhalten.</p> <p>⇒ Kein Eingriff</p>	<p>Erhalt von Grün- und Gartenflächen</p> <p>Erhalt von Einzelbäumen</p>

Schutzgut Bestand und Bewertung	Beeinträchtigung / Eingriff	Vermeidung / Verminderung
<p><u>Boden</u></p> <p>Kleingärten und Grünflächen mit mittlerer Funktionserfüllung.</p> <p>Böschung mit geringer bis mittlerer Funktionserfüllung.</p> <p>Graswege und unbefestigte Wege mit geringer, Schotterfläche und gepflasterte Fläche mit sehr geringer Funktionserfüllung.</p> <p>Versiegelte und überbaute Flächen ohne Funktionserfüllung.</p>	<p>In den Flächen, die zusätzlich überbaut und versiegelt oder als Parkplatz befestigt werden, gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren.</p> <p>⇒ Eingriff</p> <p>In den nicht überbaubaren Flächen von SO und WA gehen Bodenfunktionen durch Befahren, Abtrag und Überdeckung sowie Verdichtung ganz, teilweise oder für gewisse Zeit verloren.</p> <p>⇒ Eingriff</p> <p>Die Kleingärten und weitere Grünflächen werden in privaten und öffentlichen Grünflächen erhalten. Bodenfunktionen werden nicht beeinträchtigt.</p> <p>⇒ Kein Eingriff</p>	<p>Schonender Umgang mit dem Boden</p>
<p><u>Grundwasser</u></p> <p>Altwasserablagerungen über Unterem Muschelkalk mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut (Stufe C). Versiegelte Flächen ohne Bedeutung (Stufe E).</p>	<p>Der Wasserhaushalt verändert sich. Im Geltungsbereich werden rd. 0,3 ha (rd. 16 %) zusätzlich überbaut, versiegelt oder befestigt. Entsprechend verschieben sich Abfluss, Versickerung und Verdunstung im Gebiet. Erhebliche Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt oder die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.</p> <p>⇒ Kein Eingriff</p>	<p>Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenverkleidungen</p> <p>Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Zufahrten, Geh- und Fußwege, Terrassen, Garagenvorplätze und Hauszugänge</p> <p>Getrennte Regenwasserab- leitung</p>
<p><u>Landschaftsbild und Erholung</u></p> <p>Ortsrandlage im Kochertal, angrenzend an den historischen Ortskern mit Stadtmauer und Kleingartengebiet.</p> <p>Angrenzende Wege als Wander- und Fußwege genutzt.</p> <p>Insgesamt hohe Bedeutung für das Schutzgut (Stufe B).</p>	<p>Das Landschaftsbild am Ortsrand wird verändert. Mit dem Seniorenzentrum und den Gebäuden für altersgerechtes Wohnen entstehen vorge- lagert zur Stadtmauer, allerdings ohne den Blick auf diese von den wesentlichen Blickpunkten aus zu beschränken, neue und große Gebäude. Eine Hecke als Teil der natürlichen Eingrünung geht verloren.</p> <p>⇒ Eingriff</p> <p>Der Erhalt prägender Bäume, das Aussparen der Kleingärten an der Stadtmauer von einer Bebauung und Einsaat und Bepflanzung von Baugrundstücken reduziert die Auswirkungen.</p> <p>⇒ Kein Eingriff</p>	<p>Erhalt von Einzelbäumen</p> <p>Freihalten der Stadtmauer vor Bebauung</p> <p>Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und Einsaat der Grünflächen sowie der nicht überbaubaren Flächen</p>

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Der Kocher mit Auwaldgehölzen ist Vogelschutzgebiet *Kocher mit Seitentälern* (Schutzgebiets-Nr. 6823441). Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet, der darin geschützten Arten und deren Lebensstätten sind nicht erkennbar.

Die Neubebauung entsteht unmittelbar im Anschluss an vorhandene Bebauung bzw. erfolgt im Bestand und mit einigem Abstand zum Kocher (mind. 95 m). Bereits heute sind in den Flächen zumindest zeitweise lärm- und bewegungsintensive Nutzungen wie der Recyclinghof und die Feuerwehr vorhanden. Diese Wirkungen werden sich durch die vorgesehenen Nutzungen nicht oder nur unwesentlich verstärken oder verändern.

Fachplan Landesweiter Biotopverbund

Der nordwestliche Bereich des Plangebiets liegt – wie das gesamte Kochertal – in der Biotopverbundkulisse Gewässerlandschaften. Negative Auswirkungen auf den Biotopverbund der Gewässerlandschaften sind nicht zu erwarten.

5.2 Eingriffe und ihr Ausgleich

Bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden sowie Landschaftsbild und Erholung entstehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Beeinträchtigungen, die erheblich und damit Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze sind.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere kann durch die Festsetzung der Pflanzung von Baumreihen im Sondergebiet und dem südlichen Allgemeinen Wohngebiet, der Einsaat und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und der nicht überbaubaren Flächen der Gemeinbedarfsfläche, des Wohn- und Sondergebiets sowie der Verkehrsgrünflächen teilweise ausgeglichen werden. Es verbleibt dennoch ein Kompensationsdefizit von **31.985 Ökopunkten**.

Beim Schutzgut Boden sind die Möglichkeiten einer Vermeidung und Verminderung gering. Es entsteht ein Kompensationsdefizit von **39.123 Ökopunkten**.

Der Eingriff ins Landschaftsbild entsteht vor allem durch den Bau des Seniorenzentrums und der zwei Gebäude für betreutes Wohnen im südlichen Wohngebiet. Das Landschaftsbild wird durch die Bepflanzung der Baugrundstücke, die Pflanzung der zwei Baumreihen sowie die Gestaltung der Grünflächen landschaftsgerecht wiederhergestellt. Der Eingriff wird damit ausgeglichen.

Es verbleibt ein Defizit von insgesamt **71.108 Ökopunkten**. Der Ausgleich erfolgt durch die in Kapitel 6.2.2 aufgeführte Maßnahme.

6 Ziele und Maßnahmen der Grünordnung

6.1 Ziele der Grünordnung

Die Ziele des Grünordnerischen Beitrags:

- Verminderung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch Festsetzungsvorschläge für den Geltungsbereich
- Erreichen einer Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch Festsetzungsvorschläge für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

6.2 Maßnahmen der Grünordnung

In den folgenden Abschnitten werden Maßnahmen der Grünordnung vorgeschlagen, die zur Erreichung der oben genannten Ziele beitragen sollen.

Die Maßnahmenvorschläge werden jeweils kurz begründet. Wo dies angezeigt war, wurden Festsetzungs- oder Hinweistexte (kursiv) zur Übernahme in den Bebauungsplan formuliert.

6.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Schutz des Bodens

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderer Veränderungen der Erdoberfläche ist der Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage zu erhalten und vor Belastungen zu schützen. Eingedretene Belastungen sind zu beseitigen. Insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Bodenschutzgesetz, Baugesetzbuch). Mutterboden (humoser Oberboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 Baugesetzbuch).

Bodenschutz	
<i>Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).</i>	Hinweis
<i>Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe etc.).</i>	
<i>Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.</i>	

Schutz des Wassers

Wasserhaushalt und Grundwasser hängen eng mit den Funktionen des Bodens zusammen. Beim Schutzgut Boden genannte Maßnahmen werden auch hier wirksam.

Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien	
Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen (Blei, Kupfer, Zink) ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.	Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. § 9 (1) Nr. 20

Wasserdurchlässige Beläge	
Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen und zu befestigen, dass Niederschlagswasser versickern kann. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung o.ä. zu erstellen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.	Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. § 9 (1) Nr. 20

Getrennte Regenwasserableitung	
Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der privaten Dachflächen ist getrennt zu erfassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen.	Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. § 9 (1) Nr. 20

Schutz von Pflanzen und Tieren

Die vorgezogene Gehölzrodung dient der Vermeidung von Verbotstatbeständen bzgl. der Vögel und Fledermäuse. Die regelmäßige Mahd des Baufelds im Vorfeld der Bebauung dient in erster Linie der Vermeidung von Verbotstatbeständen bzgl. der Vögel und zur Vergrämung von Eidechsen.

Gehölzrodung und Regelmäßige Mahd im Vorfeld der Bebauung	
<p><i>Die Gehölze im Plangebiet sind vor dem Baubeginn in der Zeit von Oktober bis Februar zu fällen und zu räumen. Der Abbruch, Teilabbruch oder Umbau von Gebäuden soll vorzugsweise im selben Zeitraum erfolgen.</i></p> <p><i>Ist dies nicht möglich, muss vorab durch eine Fachkundige Person sichergestellt werden, dass keine Vögel am betroffenen Gebäude bzw. Gebäudeteil brüten. Werden belegte Nester festgestellt, ist mit dem Beginn der Arbeiten das Aufliegen der Jungtiere abzuwarten.</i></p> <p><i>Gleichmaßen sind betroffene Gebäude bzw. Gebäudeteile vorab nochmals von einem Fachkundigen auf Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Sollten Fledermäuse vorgefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</i></p> <p><i>Im Vorfeld der Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation im künftigen Baufeld vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen o-der zu mulchen. Damit wird verhindert, dass Bodenbrüter im Baufeld Nester anlegen.</i></p>	Hinweis

Um zu vermeiden, dass sich bei Baubeginn Reptilien und Haselmäuse in den Baufeldern aufhalten und ggf. bei einsetzen Bauarbeiten bzw. der Baufeldräumung zu Schaden kommen, werden die Baufelder gestaffelt geräumt. Dies geschieht u.a. zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG und zur allgemeinen Eingriffsminderung hinsichtlich der Tierwelt.

Vergrämung Reptilien und Haselmaus	
<p><i>Im Spätsommer bis spätestens Ende September werden Totholz und Reisig aus der Fläche geräumt. Gehölze in den Baufeldern werden im Winterhalbjahr möglichst bodennah auf den Stock gesetzt. Stammabschnitte, Reisig und alle sonstigen herumliegenden Materialien, die als Versteckmöglichkeiten genutzt werden könnten, werden sorgsam und vollständig aus dem jeweiligen Baufeld geräumt. Das Baufeld wird im Winterhalbjahr möglichst kurz gemäht, das Schnittgut abgeräumt. Anfang bis Mitte April wird das jeweilige Baufeld – sofern erforderlich – nochmals kurz gemäht.</i></p> <p><i>Ab Mitte April bis Anfang Mai werden die Wurzelstöcke unter Beisein einer fachkundigen Person gezogen und aus der Baufläche geräumt. Unmittelbar im Anschluss wird die oberste Bodenschicht abgezogen (Arbeitsrichtung in Richtung angrenzender Gärten bzw. in Richtung Süden).</i></p> <p><i>Kann der o.g. Zeitraum nicht eingehalten werden, können die Wurzelstöcke auch Mitte August bis Mitte September gezogen werden. Bis dahin ist die Vegetation im Baufeld durch regelmäßige Mahd kurz zu halten.</i></p>	Hinweis

Zum Schutz nachtaktiver Insekten soll das Gebiet so beleuchtet werden, dass Insekten so wenig wie möglich angezogen werden.

Beleuchtung des Gebietes	
<p>Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.</p> <p>Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.</p>	<p>Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.</p> <p>§ 9 (1) Nr. 20</p>

Durch den Erhalt von Bäumen an der Bahnhofstraße, die Festsetzung der Kleingärten als private Grünflächen (Erhalt) und die Festsetzung zur Erhaltung der Grünfläche <PFB 1> wird ein Teil der Grünstrukturen beibehalten und es werden Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere vermieden.

Erhalt von Einzelbäumen an der Bahnhofstraße	
<p>Die im Lageplan des Bebauungsplans zum Erhalt dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Bedarf zu pflegen.</p> <p>Bei Abgang oder Verlust sind sie mit hochstämmigen Laubbäumen entsprechend der Pflanzliste im Anhang nachzupflanzen.</p>	<p>Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>§9 (1) Nr. 25 b</p>

Grünfläche <PFB 1>	
<p>Die Grünfläche ist mitsamt dem Baumbestand zu erhalten und zu pflegen.</p> <p>Abgehende Bäume werden durch Nachpflanzungen entsprechend der Pflanzliste im Anhang ersetzt.</p>	<p>Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>§9 (1) Nr. 25 b</p>

Schutz des Landschaftsbildes

Wirksam sind hier vor allem der geplante Erhalt der bestehenden Gebäude im Geltungsbereich, sowie die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und der Grünfläche <PFB 1>. Außerdem grünen die Festsetzungen zur Anpflanzung in den nicht überbaubaren Flächen und den zwei Grünflächen <PFG 2> und <PFG 3> den Ortsrand ein (s. Kap. 6.2.2).

6.2.2 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Maßnahmen in der Gemeinbedarfsfläche, dem Sonder- und Allgemeinen Wohngebiet

Durch Begrünungsmaßnahmen in der Gemeinbedarfsfläche, dem Sonder- und Allgemeinen Wohngebiet können Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie in das Landschaftsbild teilweise ausgeglichen werden.

Pflanzgebot in den nicht überbaubaren Flächen	
<p>Die nicht überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohn-, Sondergebiets und der Gemeinbedarfsfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.</p> <p>Im SO und dem allgemeinen WA im Süden sind entsprechend Planeintrag Baumreihen aus großkronigen, hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.</p> <p>Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Bauarbeiten in der jeweiligen Fläche zu vollziehen. Die Artenlisten und empfohlenen Saatgutmischungen im Anhang sind zu beachten.</p>	<p>Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>§9 (1) Nr. 25 b</p>

Maßnahmen in den Verkehrsgrünflächen

Durch die Einsaat der Verkehrsgrünflächen und eine Pflanzung von Bäumen zwischen den Stellplätzen kann der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere teilweise ausgeglichen werden. Die Maßnahmen kommen zudem der Durchgrünung des Gebiets und damit dem Landschaftsbild und dem Lokalklima zu Gute.

Pflanzgebot in den Verkehrsflächen	
<p>Im Bereich der Stellplätze oder auf Verkehrsgrünflächen sind insgesamt mindestens 16 hochstämmige Laub- oder Obstbäume, Stammumfang mind. 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.</p> <p>Verkehrsgrünflächen sind mit einer Verkehrsinselmischung, Fettwiesenmischung oder als Landschaftsrasen mit Saatgut gesicherter Herkunft einzusäen.</p> <p>Die Pflanzmaßnahmen und Einsaaten sind innerhalb eines Jahres nach Herstellung der Erschließung zu vollziehen. Die Sortenliste für Baumpflanzungen und die Saatgutmischungen im Anhang sind zu beachten.</p>	<p>Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>§9 (1) Nr. 25 b</p>

Maßnahmen in den öffentlichen Grünflächen

Durch Festsetzungen zur Gestaltung der Grünflächen <PFG 2> und <PFG 3> wird der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere teilweise ausgeglichen.

Öffentliche Grünfläche <PFG 2>	
<p>Die Fläche ist als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Für Ansaaten ist Saatgut gesicherter Herkunft zu verwenden.</p> <p>In der Grünfläche sind mindestens drei großkronige und hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen. Bei der Pflanzung sollen die Bäume einen Stammumfang von mind. 12/14 cm haben.</p> <p>Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.</p>	<p>Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>§9 (1) Nr. 25 b</p>

Öffentliche Grünfläche <PFG 3>	
<p>Die Fläche ist als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Für Ansaaten ist Saatgut gesicherter Herkunft zu verwenden.</p> <p>In der Grünfläche sind mindestens zwei großkronige und hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen. Bei der Pflanzung sollen die Bäume einen Stammumfang von mind. 12/14 cm haben.</p> <p>Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.</p>	<p>Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>§9 (1) Nr. 25 b</p>

Maßnahmen in den privaten Grünflächen

In den privaten Grünflächen werden die bestehenden Kleingärten erhalten. Sofern in den privaten Grünflächen Einsaaten und Anpflanzungen vorgenommen werden, sind die Saatgutmischungen und Pflanzlisten im Anhang zu beachten.

Vorgaben für Einsaaten und Bepflanzungen auf privaten Grünflächen	
<p>In den privaten Grünflächen ist die Kleingarten- und sonstige Gartennutzung zu erhalten.</p> <p>Bestandsbäume sind zu erhalten und bei Abgang oder Verlust gleichartig bzw. gemäß Pflanzlisten im Anhang zu ersetzen.</p> <p>Sofern Einsaaten und ergänzende Anpflanzungen erfolgen, sind die Arten- und Sortenlisten sowie die empfohlenen Saatgutmischungen im Anhang zu beachten.</p>	<p>Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>§9 (1) Nr. 25 b</p>

6.2.3 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die Eingriffe im Schutzgut Pflanzen und Tiere werden durch die Bepflanzung der Baugrundstücke nur teilweise innerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Es entsteht ein Defizit von **31.985 Ökopunkten**. Auch beim Schutzgut Boden verbleibt ein Kompensationsdefizit von **39.123 ÖP**.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die landschaftsgerechte Neugestaltung der Baugrundstücke ausgeglichen.

Das Kompensationsdefizit von **71.108 Ökopunkten** muss außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

Der Ausgleich erfolgt über die Zuordnung eines entsprechenden Ökopunkteanteils der Maßnahme Nr. 2 „**Renaturierung des Forellenbachs im Zuge des Baugebiets Bachwiesen**“ aus dem baurechtlichen Ökokonto der Stadt. Die Maßnahmenbeschreibung der insgesamt 108.070 Ökopunkte umfassende Maßnahme ist angehängt.

7 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die nächsten Seiten zeigen die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.

Stadt Niedernhall
BP "Bahnhofstraße/Warrweg"

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestand					Planung				
Nr.	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert	Nr.	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	1.076	11.836	Allgemeines Wohngebiet westlich Bahnhofstraße (1.075 m²)				
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	17	1728	29.376	60.10	Von Bauwerken best. und versiegelte Fläche (1)	1	645	645
43.11	Brombeer-Gestrüpp	9	352	3.168	60.60	Garten	6	430	2.580
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1.298	1.298	Allgemeines Wohngebiet südlicher Geltungsbereich (1.994 m²)				
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	4.413	4.413	60.10	Von Bauwerken best. und versiegelte Fläche (1)	1	798	798
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz	1	1.630	1.630	60.22	Versiegelte oder gepflasterter Platz (2)	1	798	798
60.23	Weg oder Platz mit Schotter	2	2.616	5.232	60.60	Garten	6	398	2.388
60.25	Grasweg	6	87	522	45.30a	Einzelbäume auf geringwertigem Biotoptyp (3)	8		3.744
60.50	Kleine Grünfläche	4	1.361	5.444	Allgemeines Wohngebiet nördlich Warrweg (664 m²)				
60.60	Garten (Kleingarten, Ziergarten, etc.)	6	5.313	31.878	60.10	Von Bauwerken best. und versiegelte Fläche (1)	1	266	266
33.80	Zierrasen	4	924	3.696	60.22	Versiegelte oder gepflasterter Platz (2)	1	266	266
44.21	Hecke mit naturraumuntypischer Zusammensetzung	10	19	190	60.60	Garten	6	132	792
					Allgemeines Wohngebiet Alter Bahnhof (1.040 m²)				
45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigem Biotoptyp (1)	6		1.979	60.10	Von Bauwerken best. und versiegelte Fläche (4)	1	624	624
45.30a	Einzelbäume auf geringwertigem Biotoptyp (2)		ohne Bewertung		60.50	Kleine Grünfläche	4	416	1.664
					Sondergebiet SO_{Sen} (2.488 m²)				
					45.30a	Einzelbäume auf geringwertigem Biotoptyp (3)	8		4.368
					60.10	Von Bauwerken best. und versiegelte Fläche (4)	1	1.990	1.990
					60.50	Kleine Grünfläche	4	498	1.992
					Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr (1.961 m²)				
					60.10	Von Bauwerken best. und versiegelte Fläche (4)	1	1.568	1.568
					60.50	Kleine Grünfläche	4	393	1.572
					Öffentliche Grünfläche PFB 1 (409 m²)				
					60.50	Kleine Grünfläche	4	409	1.636
					45.30a	Einzelbäume auf geringwertigem Biotoptyp (Erhalt)		ohne Bewertung	
					Öffentliche Grünfläche PFG 3 (290 m²)				
					60.50	Kleine Grünfläche	4	290	1.160

Stadt Niedernhall
BP "Bahnhofstraße/Warrweg"

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestand					Planung					
Nr.	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert	Nr.	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert	
					45.30a	Einzelbäume auf geringwertigem Biotoptyp (3)	8		1.872	
					Öffentliche Grünfläche PFG 2 (313 m²)					
					60.50	Kleine Grünfläche	4	313	1.252	
					45.30a	Einzelbäume auf geringwertigem Biotoptyp (3)	8		1.248	
					Private Grünflächen : Erhaltung von Kleingärten, Gärten (2.654 m²)					
					60.60	Garten	6	2.654	15.924	
					Verkehrsflächen (7.899 m²)					
					60.21	Straßenflächen mit Gehwegen	1	4.120	4.120	
					60.21	Wege	1	556	556	
					60.22	Parkierung (Pflasterflächen)	1	2.486	2.486	
					60.23	Wirtschaftsweg, geschottert	2	297	594	
					60.50	Kleine Grünfläche	4	440	1.760	
					45.30a	Einzelbaum auf geringwertigem Biotoptyp (Erhalt)		ohne Bewertung		
					45.30a	Einzelbaum auf geringwertigem Biotoptyp (5)	8		9.984	
					Versorgungsfläche (30 m²)					
					60.10	Von Bauwerken best. und versiegelte Fläche	1	30	30	
<p>(1) Laubbäume auf Ruderalvegetation (3 St. mit Ø 10 cm , je 1 St. mit Ø 15 und 60 cm) (2) Die Einzelbäume in den zu erhaltenden Kleingärten, sonstigen Gärten und Grünflächen (einschließlich der großen Kiefer und der Walnuss am Recyclinghof) werden erhalten und weder auf der Bestands- noch Planungsseite in die Bilanz eingestellt.</p>					<p>(1) Gesamtfläche WA x GRZ 0,4 zzgl. zulässiger Überschreitung bis 0,6 (2) Die GRZ darf für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen bis 0,8 überschritten werden (3) Pflanzung von 7 (SO_{Sen}) bzw. 6 (WA) Laub-/Obstbäumen StU 12/14 cm, Zuwachs 65 cm (4) Gesamtfläche SO_{Sen}/Gemeinbedarfsfläche: Feuerwehr x GRZ 0,6 zzgl. Überschreitung bis 0,8 (5) Pflanzung von 16 Laubbäumen in den Stellplatz- oder Verkehrsgrünflächen (StU 12/14 cm)</p>					
			Summe	20.817	100.662			Summe	20.817	68.677
				Kompensationsdefizit	31.985					
<p>Durch Einsaat und Bepflanzung der Grünflächen kann der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere teilweise ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 31.985 Ökopunkten.</p>										

Stadt Niedernhall
BP "Bahnhofstraße/Warrweg"

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
Schutzgut Boden

Bestand				Planung			
Fläche Nutzung	Gesamtwert	Fläche in m ²	Bilanzwert	Fläche	Gesamtwert	Fläche in m ²	Bilanzwert
Kleingärten, Gärten, sonstige Grünflächen	2,00	7.873	15.746	Allgemeines Wohngebiet westlich Bahnhofstraße (1.075 m²)			
Kleine Grünflächen, Grünflächen um Gebäude	1,50	2.285	3.428	Überbaubare Fläche (1)	0,00	645	0
Böschungen	1,50	615	923	Gärten	2,00	430	860
Graswege	1,00	87	87	Allgemeines Wohngebiet südlicher Geltungsbereich (1.994 m²)			
Schotterflächen	0,33	2.616	863	Überbaubare Fläche (1, 2)	0,00	1.596	0
Bebaute, asphaltierte, gepflasterte Flächen	0,00	7.341	0	Gärten / Grünfläche	1,50	398	597
				Allgemeines Wohngebiet nördlich Warrweg (664 m²)			
				Überbaubare Fläche (1, 2)	0,00	532	0
				Gärten	2,00	132	264
				Allgemeines Wohngebiet Alter Bahnhof (1.040 m²)			
				Überbaubare Fläche (1)	0,00	624	0
				Kleine Grünfläche	1,50	416	624
				Sondergebiet SO_{Sen} (2.488 m²)			
				Überbaubare Fläche (3)	0,00	1.990	0
				Kleine Grünfläche	1,50	498	747
				Gemeinbedarfsfläche: Feuerwehr (1.961 m²)			
				Überbaubare Fläche (3)	0,00	1.568	0
				Kleine Grünfläche	1,50	393	590
				Öffentliche Grünflächen (1.012 m²)			
				Grünfläche	1,50	1.012	1.518
				Private Grünflächen: Kleingartenanlage (2.654 m²)			
				Kleingärten, sonstige Gärten (Erhalt)	2,00	2.654	5.308
				Verkehrsflächen (7.899 m²)			
				Versiegelt, gepflastert	0,00	7.162	0
				Geschottert	0,33	297	98
				Verkehrsgrün	1,50	440	660

Stadt Niedernhall
BP "Bahnhofstraße/Warrweg"

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
Schutzgut Boden

				Versorgungsfläche (30 m²)			
				Überbaubare Fläche	0,00	30	0
				(1) Gesamtfläche WA x GRZ 0,4			
				(2) inkl. Zulässiger Überschreitung bis GRZ 0,8 für Stellplätze, etc.			
				(3) Fläche SO / Gemeinbedarf: Feuerwehr x GRZ 0,6 zzgl. zulässiger Überschreitung bis 0,8			
	Summe	20.817	21.046		Summe	20.817	11.266
	Saldo Bilanzwert		9.781	Saldo in Ökopunkten (Bilanzwert x 4)	39.123		
Im Schutzgut Boden entsteht ein Eingriff von 39.123 ÖP.							

Anhang

Vorgaben für die Bepflanzung

Ökokontomaßnahme „Renaturierung Forellenbach“

Bewertungsrahmen

Vorgaben für die Bepflanzung

Artenliste 1: Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen¹

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung		
	Allee/Baumreihe	Einzelbaum	Sträucher
Acer campestre (Feldahorn)	●	○	●
Betula pendula (Hängebirke) *	●	●	
Carpinus betulus (Hainbuche) *	●	●	●
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)			●
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)			●
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)			●
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)			●
Frangula alnus (Faulbaum)			●
Quercus robur (Stieleiche) *	●	●	●
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)			●
Tilia cordata (Winterlinde) *	●	●	●
Ulmus glabra (Bergulme)		●	
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)			●

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein. Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Artenliste 2: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer campestre „Huibers Elegant“	Feldahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Carpinus betulus „Lucas“	Hainbuche
Quercus robur „Fastigiata“	Stieleiche
Tilia cordata „Erecta“	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde

Die fett markierten Sorten sollen bevorzugt bepflanzt werden, da man ihnen Klimaresilienz nachsagt.

¹ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002.

Empfohlene Saatgutmischungen

Bereich	Saatgutmischung
Nicht überbaubare Flächen WA, MI, SO _{SEN} und Gemeinbedarf: Feuerwehr, öffentliche und private Grünflächen	Rasenmischung (z. B. Blumen-Kräuter-Klimarasen von Rieger-Hofmann oder vergleichbar). Fettwiese gesicherter Herkunft.
Verkehrsgrünflächen	Verkehrsinselmischung (z.B. Rieger-Hofmann oder vergleichbar) oder Landschaftsrasenmischung (z. B. Blumen-Kräuter-Klimarasen von Rieger-Hofmann oder vergleichbar) O der Fettwiesenmischung

Herkunftsgebiet für Saatgut gesicherter Herkunft soll das „Süddeutsche Hügel- und Bergland“ sein.



Bestands- und Maßnahmenblatt Nr. 2

Allgemeine Angaben	
Maßnahme	Renaturierung des Forellenbachs im Zuge des Baugebiets „Bachwiesen“
Stadt/Gemeinde	Niedernhall
Kreis	Hohenlohekreis
Gemarkung	Niedernhall
Flurstück-Nr.	328/1
Flächengröße	-
Besitz	Stadt Niedernhall
Lage	
Rechtliche Bestimmungen	
Vorgaben z.B. nach LNatSchG Landschaftsplan, Flächennutzungsplan, Regionalplan	Lage im HQ 100
Rechtliche Sicherung	Eigentum der Stadt Niedernhall



Bewertung des Ausgangszustandes

Beschreibung
(Zustand, angrenzende Nutzungen, besondere Arten)

völlig versiegelte Fläche mit verdoltem Bachlauf



Bewertung nach Ökokontoverordnung B.-W.

Schutzgut Arten/Biotope

Nr.	Biototyp	Fläche (m ²)	ÖP/m ²	ÖP gesamt
60.10 60.20	Versiegelte Flächen	9.600	1	9.600
45.30a	Einzelbäume	-	6	2.250
Summe				11.850

Bewertung des Endzustandes

Durchgeführte (Bau-) Maßnahmen

Renaturierung des Forellenbachs

Pflegemaßnahmen

-

Beschreibung

Der verdolte Forellenbach wurde offengelegt und als naturnaher Bachabschnitt angelegt.





Bewertung des Endzustandes					
Bewertung nach Ökokontoverordnung B.-W.	Schutzgut Arten/Biotope				
	Nr.	Biotoptyp	Fläche (m²)	ÖP/m²	ÖP gesamt
	60.10 60.20	Versiegelte Flächen	4.760	1	4.760
	60.23	Weg, wassergeb., geschottert	530	2	1.060
	60.50	Spielplatz	260	4	1.040
	44.11	Gebüsch	220	10	2.200
	60.50	Grünflächen	160	4	640
	60.60	Gärten	2.620	6	15.720
	45.30a	Einzelbäume gem. GOP	-	6	6.800
	35.12	Mesophytische Saumvegetation	750	14	10.500
	12.10	Naturnaher Bachabschnitt	300	28	8.400
	Summe				51.120
	Schutzgut Boden				
Entsiegelung: 4.300 qm x 16 Ökopunkte				68.800	



Buchung		
Buchungsdatum	07.01.2020	
Anrechenbare Fläche	9.600 m ²	
Anrechenbare Ökopunkte im Ökokonto	Schutzgut Arten/Biotope	39.270 Ökopunkte
	Schutzgut Boden	68.800 Ökopunkte
	Gesamt	108.070 Ökopunkte

Kriterien zur Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Landschaft

Synopse der unterschiedlichen Wertstufen bei den Schutzgutbewertungen

	Pflanzen und Tiere <i>Ökopunkte Feinmodul</i>	Landschaftsbild und Erholung Klima und Luft Wasser	Boden <i>Funktionserfüllung</i>	
keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung	1 – 4	E	0	keine (versiegelte Flächen)
geringe naturschutzfachliche Bedeutung	5 – 8	D	1	gering
mittlere naturschutzfachliche Bedeutung	9 – 16	C	2	mittel
hohe naturschutzfachliche Bedeutung	17 – 32	B	3	hoch
sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung	33 – 64	A	4	sehr hoch

Bewertungsrahmen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Bewertung des Bestandes erfolgt über die erfassten Biotoptypen¹ und die Biotopwertliste der Anlage 2 zur Ökokonto-Verordnung².

Bei normaler Biotopausprägung wird der Normalwert des Feinmodules verwendet. Bei einer vom Normalwert abweichenden Biotopausprägung werden innerhalb einer vorgegebenen Wertspanne höhere oder niedrigere Werte ermittelt und fachlich begründet.

Der zugewiesene Biotopwert wird mit der Fläche des Biotops in m² multipliziert und in Ökopunkten (ÖP) angegeben.

Bei Bäumen wird der zugewiesene Wert mit dem Stammumfang in cm multipliziert. Bei Streuobstbeständen wird der Wert für den Streuobstbestand zum ermittelten Wert des baumbestandenen Biotoptyps addiert.

Bei der Bewertung der Planung werden i.d.R. die Biotopwerte des Planungsmoduls verwendet und entsprechend weiter verfahren.

Der Kompensationsbedarf entspricht der Differenz der Ökopunkte des Bestandes und der Planung.

Bei der Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen wird genauso vorgegangen.

Bewertung des Schutzgutes Boden

Die Böden werden über die Erfüllung der Funktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, „Filter und Puffer für Schadstoffe“ und „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ bewertet.

In der Regel wird zur Bewertung auf die „Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB“ durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau zurückgegriffen, die nach dem Bewertungsleitfaden der LUBW³ flurstücksbezogen die Bodenschätzung auswertet.

Die Einzelbewertungsklassen der Bodenfunktionen werden hier zu einer Wertstufe aggregiert.

¹ Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg [Hrsg.]:

Arten, Biotope, Landschaft, Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten, Karlsruhe 2001.

² Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung) vom 19. Dez. 2010, GBl. S. 1089.

³ Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. 2., völlig überarbeitete Auflage, Bodenschutz 23, Karlsruhe 2010.

Wird die Funktion „Sonderstandort für die naturnahe Vegetation“ mit 4 (sehr hoch) bewertet, dann werden die drei anderen Funktionen vernachlässigt und 4 wird zur Wertstufe.

Ansonsten ergibt sich die Wertstufe aus dem arithmetischen Mittel der Bewertungsklassen der Funktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“.

Auch hier werden sowohl für die Bestandssituation als auch die Planung die Wertstufen mit den Flächen verrechnet. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird entsprechend der Ökokontoverordnung der sich ergebende Wert mit 4 Ökopunkten je Quadratmeter multipliziert.

Bei Ausgleichsmaßnahmen wird entsprechend verfahren.

Bewertungsrahmen für das Schutzgut Klima und Luft⁴

Einstufung	Bewertungskriterien
(Stufe A) sehr hoch	siedlungsrelevante Kaltluftleitbahnen Steilhänge in Siedlungsnähe (>5° bzw. 8,5% Neigung) Lufthygienisch und/oder bioklimatisch besonders aktive Flächen (z.B. Wald, große Streuobstkomplexe); Klimaschutzwald, Immissionsschutzwald
(Stufe B) hoch	siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete (Neigung 2° bis 5° bzw. 3,5 % bis 8,5%, dort gebildete Kaltluft kann direkt in die Siedlungen einströmen oder wird über Kaltluftleitbahnen gesammelt und dabei in Siedlungsflächen fortgeleitet) alle übrigen Kaltluftleitbahnen (ohne direkte Siedlungsrelevanz); lufthygienisch und/oder bioklimatisch aktive Flächen (z.B. kleine Waldflächen, vereinzelt Streuobstwiesen); Immissionsschutzpflanzungen
(Stufe C) mittel	Kaltluftentstehungsgebiete mit geringer Neigung (nicht siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete) Flächen, auf denen weder eine nennenswerte Kalt- bzw. Frischluftentstehung gegeben ist noch wesentliche Belastungen bestehen
(Stufe D) gering	klimatisch und lufthygienisch wenig belastete Gebiete, z.B. durchgrünte Wohngebiete
(Stufe E) sehr gering	klimatisch und lufthygienisch stark belastete Gebiete von denen Belastungen auf angrenzende Bereiche ausgehen, z.B. Industriegebiete, belastende Gewerbegebiete

⁴ Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, abgestimmte Fassung, Oktober 2005.

Bewertungsrahmen für das Teilschutzgut Grundwasser⁵

Einstufung	Bewertungskriterien (Geologische Formation)			
sehr hoch (Stufe A)	RWg d	Schotter des Riß-Würm-Komplexes in großen Talsystemen Deckenschotter		
hoch (Stufe B)	h RWg g s pl	junge Talfüllungen Schotter des Riß-Würm-Komplexes außerhalb großer Talsysteme Schotter, ungegliedert (meist älteres Pliozän) jungtertiäre bis altpleistozäne Sande Plioän-Schichten	mku tj tiH ox2 sm	Unterer Massenkalk Trias, z.T. mit Jura, ungegliedert in Störungszonen <i>Hangende Bankkalk*</i> <i>Wohlgeschichtete Kalke*</i> <i>Mittlerer Buntsandstein*</i>
mittel (Stufe C)	u tv OSMc sko joo jom ox kms km4	Umlagerungssedimente Interglazialer Quellkalk, Travertin Alpine Konglomerate, Jurangelfluh Süßwasserkalke Höherer Oberjura (ungegliedert) Mittlerer Oberjura (ungegliedert) Oxford-Schichten Sandsteinkeuper Stubensandstein	km2 km1 kmt ku mo mu m sz	Schilfsandstein-Formation Gipskeuper Mittelkeuper, ungegliedert Unterkeuper Oberer Muschelkalk Unterer Muschelkalk Muschelkalk, ungegliedert Mittlerer Buntsandstein bis Zechsteindolomit-Formation
gering (Stufe D)	Grundwasseringleiter I		als Überlagerung eines Grundwasserleiters	
	pm	Moränensedimente	plo	Löß, Lößlehm
	ol	Oligozän-Schichten	BF	Bohnerz-Formation
	mi	Miozän-Schichten	Hat	Moorbildungen, Torf
	OSM	Obere Süßwassermolasse	OSM	Obere Süßwassermolasse
	BM	Brackwassermolasse	BM	Brackwassermolasse
	OMM	Obere Meeresmolasse	OMM	Obere Meeresmolasse
	USM	Untere Süßwassermolasse	USM	Untere Süßwassermolasse
	tMa	Tertiäre Magmatite		
	jm	Mitteljura, ungegliedert		
	ju	Unterjura		
	ko	Oberkeuper		
	km3u	Untere Bunte Mergel		
	mm	Mittlerer Muschelkalk		
	so	Oberer Buntsandstein		
r	Rotliegendes			
dc	Devon-Karbon			
Ma	Paläozoische Magmatite			
sehr gering (Stufe E)	Grundwasseringleiter II		als Überlagerung eines Grundwasserleiters	
	eo	Eozän-Schichten	b	Beckensedimente
	al1	Opalinuston		
	Me	Metamorphe Gesteine		
	bj2, cl km5	<i>Oberer Braunjura (ab delta)*</i> Knollenmergel		

Bewertungsrahmen für das Teilschutzgut Oberflächengewässer

Das Teilschutzgut wird über die Gewässerfunktionen bewertet. Hierbei wird ein an die Strukturgütekartierung nach LAWA angelehntes Verfahren angewendet. Die dort verwendete 7-stufige Skala wird dabei in die hier angewandte 5-stufige Skala übersetzt, indem die beiden höchsten und die beiden niedrigsten Wertklassen zusammengefasst werden. Ergänzend dazu kann über die Gewässergüte die Qualität des Oberflächengewässers klassifiziert werden.

⁵ Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg.

Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, abgestimmte Fassung, Oktober 2005.

* In Abweichung zu LGRB (1998) wurden der Mittlere Buntsandstein und einige Schichten des Oberjuras trotz der nur mittleren Durchlässigkeit aufgrund der i.d.R. hohen Mächtigkeit in Wertstufe B („hoch bedeutsam“) bzw. der Untere Muschelkalk in C („mittel“) eingestuft.

Bewertungsrahmen für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung⁶

Ein- stufung	Hauptkriterien		Nebenkriterien (werden in Form von Zu- oder Abschlägen berücksichtigt)									Bewertungsbeispiele (Kriterien Erfüllung)
	Vielfalt	Eigenart/ Historie	Harmonie	Einsehbar- keit	Natürlich- keit	Infrastruk- tur	Zugänglich- keit	Geruch	Geräusche	Erreichbar- keit	Beobachtb. Nutzungs- muster	
sehr hoch (Stufe A)	viele verschiedenartige Strukturen, Nutzungen, hohe Artenvielfalt (Vegetation, Fauna) (hohe, aber geordnete Komplexität)	ausschließlich Elemente mit Landschaftstypischem und –prägendem Charakter, keine störenden anthropogenen Überformungen (z.B. gut dem Relief angepasste Nutzungen) (kulturhistorische Entwicklung)	guter Einklang der natürlichen mit den anthropogenen Elementen (ans Relief angepasst, Maßstäblichkeit gewahrt, regionstypische Elemente herrschen vor)	Gebiet ist von nahezu allen Seiten einsehbar (offenes, erlebbares Gelände)	Große Naturnähe (z.B. Naturwald, naturnahe Auelandschaften, Moore etc.) alte Obstwiesen, Extensivst Grünland, naturverjüngte Wälder (anthropogener Einfluss nicht bis gering vorhanden)	Zahlreiche Erholungseinrichtungen vorhanden (Sitzbänke, Grillstellen) (erhöhte Aufenthaltsqualität)	vielfältiges, geschlossenes Wegenetz (> 3 km/km ²) (erleichterter Aufenthalt)	angenehmer Geruch (z.B. Blüten, Heu, Früchte) (erhöhte Aufenthaltsqualität)	angenehme Geräusche (z.B. Vogelgezwitscher, Wind, Wasser)	siedlungsnah (< 1 km von Siedlungsrand entfernt)	Raum ist stark frequentiert, vielfältige, verschiedene Nutzungsmuster beobachtbar	Landschaftlich besonders reizvolle Flächen, Linien oder Punkte mit einer für den Naturraum charakteristischen Eigenart in sehr guter Ausprägung. Besondere Ausprägung von Eigenart und Vielfalt (Flächen liegen z. B. in großem, zusammenhängendem Streuobstwiesenkomplex oder Laubwald, sind Teil einer historischen Kulturlandschaft oder kulturbedeutsam, liegen an natürlichem oder naturnahem Gewässer mit entsprechend naturnahem Umfeld; stark landschaftsprägende historische Alleeen, Gehölzgruppen oder Feldgehölze; stark reliefiertes Gelände, markante geländemorphologische Ausprägungen, naturhistorisch oder geologisch bedeutsame Elemente wie Aufschlüsse oder Vulkanschote; Flächen oder Punkte, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen) Störungen sehr gering bis fehlend Sehr gut erschlossene und mit erholungswirksamer Infrastruktur ausgestattete Erholungsflächen in Siedlungsnähe, Erholungswald Stufe 1, LSG
hoch (Stufe B)	viele Strukturen, Nutzungen, aber weniger verschiedenartig; hohe Nutzungs- und/oder Artenvielfalt	viele Elemente mit landschaftstypischem und –prägendem Charakter, kaum störende anthropogene Überformungen (z.B. dem Relief angepasste kleine Straße etc.)										Landschaftlich reizvolle Flächen, Linien oder Punkte mit einer für den Naturraum charakteristischen Eigenart in guter Ausprägung. Eigenart erkennbar, Vielfalt ist vorhanden; wie Stufe 5, jedoch weniger stark ausgeprägt (z.B. kleine, intakte Streuobstwiesenbereiche oder Fläche in großem, gering gestörtem Obstwiesenkomplex; Alleeen, Gehölzgruppen oder Feldgehölze; reliefiertes Gelände); typische kleinflächige Kompensationsmaßnahmen geringe Störungen vorhanden erschlossene und mit erholungswirksamer Infrastruktur ausgestattete Erholungsflächen in Siedlungsnähe oder sehr gut ausgestattete siedlungsferne Erholungsflächen, Erholungswald Stufe 2, LSG)

⁶ erstellt unter Verwendung von Ansätzen von:
Leitl, G. (1997): Landschaftsbilderfassung und -bewertung in der Landschaftsplanung - dargestellt am Beispiel des Landschaftsplanes Breitenagen-Wernshausen., in: Natur und Landschaft, 72.Jg. (1997) Heft 6, 282-290.
Menz, N. (O.J.): unveröff. Manuskript „Analyse und Bewertung der Landschaft“.
aus: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.):
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, abgestimmte Fassung, Oktober 2005.

Ein- stufung	Hauptkriterien		Nebenkriterien (werden in Form von Zu- oder Abschlägen berücksichtigt)									Bewertungsbeispiele (Kriterien Erfüllung)
	Vielfalt	Eigenart/ Historie	Harmonie	Einsehbar- keit	Natürlich- keit	Infrastruk- tur	Zugänglich- keit	Geruch	Geräusche	Erreichbar- keit	Beobachtb. Nutzungs- muster	
mittel (Stufe C)	wenige bis einige Strukturen, Nutzungen; Mäßige Nutzungs- und/oder Artenvielfalt	wenige Elemente mit landschaftstypischem und –prägendem Charakter, kaum störende bis störende anthropogene Überformungen	die natürlichen Elemente korrespondieren noch mit den anthropogenen	Gebiet ist von einigen Stellen einsehbar	mittlere Naturnähe (durchschnittliches Grünland, Brachflächen, etc.)	einige Erholungseinrichtungen vorhanden	Wegenetz vorhanden (1-3 km /km²)	geruchsfrei, oder angenehme und störende Gerüche halten sich die Waage	angenehme und störende Geräusche halten sich die Waage	1 bis 1,5 km vom Siedlungsrand entfernt	Raum ist mäßig frequentiert, einige Nutzungsmuster beobachtbar	Charakteristische Merkmale des Naturraums sind noch vorhanden, jedoch erkennbar überprägt bzw. gestört. Landschaftstypische Eigenart ist vorhanden (z.B. Restflächen von Stufe B, durchschnittliche Kulturlandschaften, stark verbrachte oder verbuschte Nutzungen; Siedlungsraum: stark durchgrünte, eindeutig orts- und regionstypische Wohngebiete mit standortheimischer Vegetation)
gering (Stufe D)	wenige Strukturen, Nutzungen; Geringe Nutzungs- und/oder Artenvielfalt	wenige bis keine Elemente mit landschaftstypischem und –prägendem Charakter, anthropogene Überformungen deutlich spürbar	die natürlichen Elemente korrespondieren nur schwach oder nicht mit den anthropogenen	Gebiet ist nur von wenigen Stellen oder nicht einsehbar	geringe Naturnähe (z.B. Obstplantage, Fichtenmonokultur, Acker, unbefestigte Wege, Straßen, Siedlungsflächen, Agrarintensivflächen)	Erholungseinrichtungen nicht oder kaum vorhanden	unvollkommenes Wegenetz (< 1 km/km²);	Gerüche verringern die Aufenthaltsqualität (z.B. Kfz-, Industrieemissionen, Massentierhaltung, Düngemittel,...)	Geräusche verringern die Aufenthaltsqualität (z.B. Flugzeug-, Kfz-, Industrieemissionen etc.)	siedlungsfern (> 1,5 km vom Siedlungsrand entfernt)	Raum ist schwach bis nicht frequentiert, kaum bis keine verschiedenen Nutzungsmuster beobachtbar	Überformte Flächen mit überwiegend einförmiger Nutzung; einige wenige landschaftstypische Merkmale sind aber noch vorhanden. Landschaftstypische Eigenart ist noch erkennbar (z.B. untypisch ausgeräumte Ackerlandschaften mit Restvegetationsstrukturen, Gartenhausgebiete, stark mit standortheimischen Gehölzen durchgrünte Gewerbegebiete, durchschnittlich mit standortheimischen Gehölzen durchgrünte Wohngebiete, Restflächen von Stufen B und C mit starken Störungen (z.B. Autobahn etc.); Flächen mit geringer Aufenthaltsqualität (visuelle oder Lärmbelastungen)
sehr gering (Stufe E)	Struktur- und/oder artenarme, ausgeräumte Landschaftsteile, kaum verschiedenartige Nutzungen (monoton, langweilig)	(so gut wie) keine Elemente mit landschaftstypischem und –prägendem Charakter, anthropogene Überformungen stören stark (Elemente ohne historische Bedeutung)	(unmaßstäbliche, unstimulierende bis störende Anordnung; regionstypische Materialien)	(unzugängliches, geschlossen wirkendes Gelände	(anthropogener Einfluss hoch)	(keine- bis geringe Zugänglichkeit)	(fehlende Infrastruktur erschwert den Aufenthalt)					Strukturarme Flächen mit starker Überformung, Zerschneidung und Störungen (z.B. Lärm), Merkmale des Naturraums fehlen. Keine landschaftstypische Eigenart erkennbar (z.B. untypisch ausgeräumte Ackerlandschaften ohne Restvegetationsstrukturen, Fichtenforste, nicht bis kaum durchgrünte Siedlungsgebiete oder andere Flächen mit sehr hohem Versiegelungsgrad; Flächen ohne Aufenthaltsqualität (starke visuelle oder Lärmbelastungen gegeben)