

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2019/112

Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Kümmerle, Oliver
 Telefon: +49 7021 502-441

AZ: 621.41
 Datum: 04.09.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangerhaldenbach"
Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 12.12
- Satzungsbeschluss

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	06.11.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	13.11.2019

ANLAGEN

- Anlage 01 - 1212_Bebauungsplan zur Satzung (ö)
- Anlage 02 - 1212_Begründung_20150522_20161215_20170824_20190510_20191015 (ö)
- Anlage 03 - 1212_Vorhaben-und Erschließungspläne_20190510 (ö)
- Anlage 04 - 1212_Freiflächenplan Wangerhalde_20191010 (ö)
- Anlage 05 - 1212_Umweltbericht mit Anlagen_20191014 (ö)
- Anlage 06 - 1212_Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung_20170728 (ö)
- Anlage 07 - 1212_Naturschutzrechtliche Erlaubnis_20170504 (ö)
- Anlage 08 - 1212_Geotechnischer Bericht_20151127_20161028 (ö)
- Anlage 09 - 1212_Untersuchung der Schallimmissionen_20190412 (ö)
- Anlage 10 - 1212_Aktennotiz Lärmschutzwand_20170224 (ö)
- Anlage 11 - 1212_Aktennotiz Schall_20170628 (ö)
- Anlage 12 - 1212_Schallgutachten Gerlinger+Merkle_20170608 (ö)
- Anlage 13 - 1212_Entwässerungskonzept_20161219 (ö)
- Anlage 14 - 1212_Entwässerungsgesuch_20161213 (ö)
- Anlage 15 - 1212_Wasserrechtliche Erlaubnis Bauen im Grundwasser_20170406 (ö)
- Anlage 16 - 1212_Wasserrechtliche Erlaubnis Einleitung Niederschlagswasser_20170609 (ö)
- Anlage 17 - 1212_Lüftungsgutachten_20170816 (ö)
- Anlage 18 - 1212_Schreiben RP Stuttgart-Staßenwesen und Verkehr_20170427 (ö)
- Anlage 19 - 1212_Schreiben RP Stuttgart-Staßenwesen und Verkehr_20170529 (ö)
- Anlage 20 - 1212_Gegengezeichneter Ergänzungsvertrag_20190822 (ö)
- Anlage 21 - 1212_Darstellung zum Wendehammer (ö)

Anlage 22 - 1212_Klarstellung Entwässerung an Bestand_20190902 (ö)
Anlage 23 - 1212_Stellungnahmen ergänzendes Verfahren öffentliche Auslegung (ö)
Anlage 24 - 1212_Schriftsätze Normenkontrolle vom 08.05.2018 und 07.08.2018 sowie
Antragserwiderung 12.11.2018 (ö)
Anlage 25 - 1212_Besprechungsnotiz Abstimmung Zufahrtssituation_20190417 (ö)

BEZUG

1. Gemeinderatssitzung vom 07.02.2018, § 11 ö, SiVo GR/2018/016
2. Gemeinderatssitzung vom 05.06.2019, § 66 ö, SiVo GR/2019/069

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 221 (2x)
Mitzeichnung von: 240, 320, BM, EBM

Matt-Heidecker
Oberbürgermeisterin

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

Leistungsziel:

Maßnahme:

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge: Euro

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
- Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens samt Folgekosten werden vom Vorhabenträger getragen.

ANTRAG

1. Den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden wird entsprechend der Vorlage der Verwaltung (Abwägungstabelle) nach Abwägung der Belange miteinander und gegeneinander entsprochen bzw. nicht entsprochen.
2. Zustimmung zu den Inhalten des Ergänzungsvertrags.
3. Der Gemeinderat beschließt den im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wangerhaldenbach“ nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Auf Grund von

GemO i. d. geänderten Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698),
zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161,
186)

BauGB i. d. Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

LBO i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 416),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

BauNVO i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

hat der Gemeinderat am 13.11.2019 folgenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wangerhaldenbach“
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 12.12

§ 1

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan zum Bebauungsplan vom 16.01.2015 / 26.05.2015 / 15.12.2016 / 01.03.2017 / 21.08.2017 / 18.04.2019 / 15.10.2019.

§ 2

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Anlage I, in der seine Grenzen eingezeichnet sind.

§ 3

Maßgebend ist die Begründung vom 22.05.2015 / 15.12.2016 / 01.03.2017 / 24.08.2017 / 10.05.2019 / 15.10.2019.

Der Bebauungsplan wird rückwirkend zum 29.03.2018 in Kraft gesetzt.

ZUSAMMENFASSUNG

Nachdem Eigentümer der benachbarten Grundstücke gegen den Bebauungsplan Normenkontrolle eingereicht hatten, hat man sich zur Behebung eventueller Zweifel an der Wirksamkeit des Bebauungsplans zur Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB entschlossen, welchem der Gemeinderat in seiner Sitzung am 05.06.2019 zugestimmt hat.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen verschiedene Stellungnahmen von Seiten der Behörden und der Öffentlichkeit ein, die in der Abwägungstabelle dargestellt sind. Inhaltlich wurden der Umweltbericht und der Freiflächenplan nachgearbeitet. Da der Umweltbericht als Teil der Begründung aufzufassen ist und die Darstellung im Freiflächenplan lediglich klarstellenden Charakter besitzt, bedarf es keiner erneuten Auslegung

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Anlass:

Beratung und Prüfung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sowie Fassung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB im ergänzenden Verfahren und rückwirkende Inkraftsetzung des Bebauungsplanes zum Datum des ursprünglichen Inkrafttretens.

Sachstand:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 05.06.2019 die öffentliche Auslegung mit für den oben genannten Bebauungsplan gefasst. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 14.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 24.06.2019 bis einschließlich 26.07.2019 durchgeführt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab oder stimmten der Planung zu:

Gemeinde Dettingen, Gemeinde Notzingen, Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND), Industrie- und Handelskammer, Netze BW, Polizeidirektion Esslingen – Revier Kirchheim unter Teck, Regierungspräsidium Freiburg, Terranets bw, Verband Region Stuttgart, VVS Verkehrs- und Tarifverband Stuttgart, Zweckverband Landeswasserversorgung, Zweckverband Landeswasserversorgung.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Einwendungen von Behörden und der Öffentlichkeit decken sich in Teilen inhaltlich mit Stellungnahmen, die in den vorherigen Offenlagen eingegangen sind. Insoweit wird auf die Abwägung bereits bekannter Sachverhalte, Einwendungen und Anregungen in den vorherigen Sitzungsvorlagen verwiesen, über die der Gemeinderat bereits Beschluss gefasst hat.

Im Rahmen der Beteiligung gingen folgende Äußerungen ein, die in der linken Spalte der nachfolgenden Abwägungstabelle – teilweise zusammenfassend – wiedergegeben werden und der Sitzungsvorlage in vollständiger Fassung beiliegen. Die rechte Spalte der Abwägungstabelle enthält die Stellungnahme der Verwaltung zu den jeweiligen Stellungnahmen bzw. Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
1. Regierungspräsidium Stuttgart	
<u>Raumordnung</u>	
Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
Empfehlung zur Überprüfung der Einhaltung des Entwicklungsgebotes, d.h. ob der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt ist.	Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Unter Ziffer 4.2 der Begründung wird dies erläutert.
<u>Straßenwesen und Verkehr</u>	
Zustimmung zur Planung unter folgenden Auflagen:	
Forderung eines Abstandes von 10 m zur Straße von Gebäude sowie unterirdische Gebäudeteile.	Bis auf die Hebeanlage halten alle Gebäudeteile den Abstand von 10 m zur Straße ein. Die Hebeanlage rührt aus dem Altbestand – noch vor dem Bebauungsplanverfahren – und wird im Zuge der Neubebauung lediglich saniert und weiter genutzt.
Hinweis, dass die Zufahrtssituation und das freizuhaltende Sichtfeld mit dem RP abgestimmt wurde.	Wird zur Kenntnis genommen. Aktenvermerk liegt der Sitzungsvorlage bei.
Auf die Anlage einer Linksabbiegespur kann zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet werden. Falls hier ein Unfallschwerpunkt entsteht, ist die Linksabbiegespur auf Kosten des Veranlassers nachträglich herzustellen. Einer zeitlichen Befristung auf 5 Jahre wird nicht zugestimmt.	Die in Ziff. 7.3 der Begründung genannte Befristung auf 5 Jahre bezieht sich auf den Zeitraum der Kostentragung des Vorhabenträgers und damit auf eine Regelung im Durchführungsvertrag. Die Befristung trifft keine Aussage über eine Einschränkung der Erforderlichkeit einer Linksabbiegespur. Die Begründung wird zur Klarstellung angepasst.
Die geplante Entwässerung ist direkt an den öffentlichen Kanal der Stadt anzuschließen. Ein Anschluss über die Transportleitung der Straßenentwässerung wird abgelehnt.	Die Fäkalentwässerung wird über die bestehende Hebeanlage der Wohnanlage Wangerhalde über die bereits historisch bestehende Hausanschlussleitung in das städtische Kanalnetz der Stadt Kirchheim unter Teck eingeleitet. In den ausgelegten Plänen war ein grafischer Fehler vorhanden, welcher korrigiert wurde.

<u>Naturschutz</u>	
Belange wurden bereits im Verfahren abgearbeitet.	Wird zur Kenntnis genommen.
Erinnerung an Vorlegen des Monitoring-Berichtes für 2018	Bericht über die Erfolgskontrolle zum Vorkommen der Zauneidechse in den Jahren 2018 und 2019 liegt vor wird separat zugesandt.
<u>Allgemein</u>	
Bitte um Übermittlung einer Mehrfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplans.	Erfolgt mit der jährlichen Sammelsendung aller rechtskräftigen Bebauungspläne.
<u>2. Landratsamt Esslingen</u>	
<u>I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</u>	
Keine Anregungen und Bedenken. Verweis auf Stellungnahme vom 11.01.2018.	Wird zur Kenntnis genommen. Wegen der Bearbeitung der vorherigen Stellungnahme wird auf die Abwägung und Beschlussfassung des Gemeinderates zur vorherigen Offenlage verwiesen.
<u>II. Naturschutz</u>	
Aus Sicht des Naturschutzes ergeben sich aufgrund der Änderungen des ergänzenden Verfahrens keine Bedenken. Im Übrigen wird auf die naturschutzrechtlichen Stellungnahmen im bisherigen Verfahren verwiesen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die naturschutzrechtlichen Stellungnahmen im bisherigen Verfahren wurden bereits abgearbeitet.
<u>III. Gewerbeaufsichtsamt</u>	
Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung wurde eine erkennbare und sorgfältige Bestandsanalyse vorgenommen, die Einzelheiten des im Plangebiet vorhandenen Immissionsgeschehens zum Inhalt hat. Die zugrunde gelegten Annahmen und Ausführungen sind plausibel und nachvollziehbar. Insofern bestehen keine Bedenken gegen den Planentwurf.	Wird zur Kenntnis genommen.
<u>IV. Amt für Geoinformation</u>	
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes fehlt die Teilung des Fortführungsnachweises 2016/31 (Flst-Nr. 2410).	Wird ergänzt.
<u>V. Straßenbauamt</u>	
Das Straßenbauamt des LRA ist nicht zuständiger Straßenbaulastträger. Vom Plangebiet ist keine Kreisstraße betroffen. Verweis auf Anhörung Regierungspräsidium.	Wird zur Kenntnis genommen, siehe Stellungnahme Regierungspräsidium.

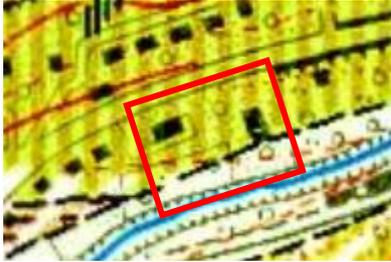
<u>VI. Katastrophenschutz / Feuerlöschwesen</u>	
Für das Planvorhaben ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.	Die vorhandenen und geplanten Hydranten weisen die notwendigen Anforderungen an die Löschwasserbereitstellung nach. Das Vorhaben wird mit einer mittleren Brandlast von 96m³/h bewertet. Im Umfeld bis zu 80 m sind Hydranten mit 135m³/h (2.250l/min) bei geforderten 96m³/h (1.600l/min) vorhanden.
Hinweis zur Einhaltung der Anforderungen an Feuerwehraufstellflächen.	Die Anforderungen wurden mit Herrn Kreisbrandmeister Linn und dem Vorhabenträger abgestimmt und sind bereits in der Baugenehmigung der drei Mehrfamilienhäuser mit enthalten.
<u>VII. Abfallwirtschaftsbetrieb</u>	
Die Verkehrsführung und potenzielle Wendemöglichkeiten innerhalb des Gebietes sind aus dem Bebauungsplan nicht erkennbar. Es wird um Berücksichtigung der Belange einer ordnungsgemäßen An- und Abfuhr sowie Abholung der Abfälle in der Detailplanung gebeten.	Die Planung berücksichtigt eine hinreichende Wendemöglichkeit innerhalb der Privatstraße. Die Wendemöglichkeit wurde für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) ausgelegt.
<u>3. Unitymedia</u>	
Interesse am Netzausbau	Nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
<u>4. Deutsche Telekom</u>	
Interesse am Netzausbau	Nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
<u>5. Handwerkskammer Region Stuttgart</u>	
Verlust von Mischgebietsflächen	Durch gewähltes Baugebiet sind grundsätzlich auch Büro- und Geschäftsgebäude, sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.
<u>6. NABU</u>	
Die Planung wird in dieser Form weiterhin abgelehnt. Die bereits in den vorangegangenen Auslegungen von uns eingereichten Stellungnahmen und Einwendungen haben weiterhin vollständig Bestand für diese erneute Auslegung.	Die vorangegangenen Stellungnahmen wurden bereits in den früheren Offenlagen abgearbeitet. Es wird auf die jeweiligen Stellungnahmen der Verwaltung, die sich der Gemeinderat durch Beschluss zu eigen gemacht hat, verwiesen. Die Stellungnahmen wurde nochmals geprüft und plausibilisiert. Der Satzungsgeber teilt die Kritik des NABU an der Planung nicht.
Neuersiegelung	
Die Flächenangaben im Umweltbericht zur	Im Vorhabensbereich sind vor dem Eingriff

<p>Neuversiegelung sind widersprüchlich. [...]</p>	<p>rund 2.105 m² versiegelt, der Planungswert für Gebäude und Verkehrswege liegt bei 4.690 m². Hieraus resultiert eine Neuversiegelung von 2.585 m². Dieser Wert wird im gesamten Umweltbericht angepasst. Darin enthalten ist auch die komplette Tiefgarage. Maßnahmen wie die Überdeckung baulicher Anlagen (Tiefgarage) mit Boden im Bereich der Gärten sind hier nicht einberechnet (vgl. Kap. 5.1 im Umweltbericht).</p>
<p>Dachbegrünung Es ist aufgrund unterschiedlicher Zahlen im Umweltbericht unklar, wie viele Quadratmeter Dachbegrünung nun für den Ausgleich geplant sind. [...]</p>	<p>Es ist geplant, alle Dächer der Wohngebäude, Garagen und Entsorgungsflächen zu begrünen. Aufgrund von Dachterrassen, Dachaufbauten und z.B. aus Brandschutzgründen nicht begrünbaren Abstandsflächen ist eine Begrünung der gesamten Dachfläche nicht möglich. Die Dachbegrünung ist insgesamt auf einer Fläche von 1.151 m² vorgesehen.</p>
<p>Bestand Einzelbäume Im Bestand sind 9 Einzelbäume in Karte 1 – Biotope Bestand eingezeichnet. In Tabelle 3 (vgl. S.13) hingegen sind 14 Bäume im Bestand mit einem Biotopwert von 8.231 vermerkt. [...]</p>	<p>Bei den 14 Bäumen im Bestand handelt es sich um ein Artefakt, da in einem vorherigen Planstand des Bebauungsplans auch das bestehende Wohngebäude samt Garten Bestandteil des Geltungsbereichs war. Bei den unterschiedlichen Angaben handelt es sich somit um einen redaktionellen Fehler. Im Bestand des endgültigen Vorhabensbereichs befinden sich insgesamt 8 Einzelbäume mit einem Gesamtwert von 6.501 ÖP, von denen sieben gefällt werden. Der verbleibende Einzelbaum (Esche) bleibt erhalten. Da sich dieser im Bereich des neu zu entwickelnden Auwalds befindet, wird sein Wert nicht in den Planungswert einberechnet. Diese Angaben werden im gesamten Umweltbericht angepasst.</p>
<p>Flächengröße des Retentionsbeckens Auch hier finden sich widersprüchliche Aussagen über die tatsächliche Größe des Retentionsbeckens. [...]</p>	<p>Die Fläche des Retentionsbeckens umfasst neben der Versickerungsmulde (348 m²) auch die kiesige Aufschüttung (90 m²). Hieraus ergibt sich für das Retentionsbecken eine Gesamtfläche von 438 m² (vgl. Umweltbericht Kap. 3.1).</p>
<p>Bewertung der anthropogen überprägten Böden [...] Der Gutachter lässt im Umweltbericht offen, auf welcher fachlichen Grundlage die Einschätzung heraus resultiert, warum es sich um anthropogen überprägte Böden handeln soll</p>	<p>Wie im Umweltbericht in Kap. 4.1.1 beschrieben, handelt es sich bei den Flurstücken Nr. 2410 und 2409 um bereits bebaute Grundstücke. Diese Flurstücke</p>

<p>(vgl. Umweltbericht S.16). Die LUBW fordert im Methodenstandard eindeutig ein, dass ein <i>wichtiger Bestandteil der Bewertung die Erhebung und Darstellung vorbelasteter Böden ist.</i></p>	<p>umfassen bereits mit Gebäuden und Erschließungsflächen versiegelte Flächen sowie die Gartenflächen des Untersuchungsgebiets. Somit handelt es sich hierbei um vorbelastete Böden, die durch Abgrabung, Auffüllung, Umlagerung oder Verdichtung anthropogen verändert wurden. Diese Flächen, die baurechtlich dem Innenbereich zuzuordnen sind und für die keine Bodenschätzungsdaten vorliegen werden gemäß den Empfehlungen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) pauschal mit der Wertstufe 1 bewertet.</p>
<p>Da es sich bei anthropogen überprägte Böden, um vorbelastete Böden (z.B. durch Abgrabung oder Verdichtung) handelt, hätte der Gutachter darlegen müssen, worauf sich seine gutachterliche Einschätzung begründet.</p>	<p>Es ist offensichtlich, dass es sich im Bereich der bebauten Grundstücke und den Hausgärten um Flächen handelt, die im Zuge der früheren Baumaßnahmen (Bau von Gebäuden, Wegen und Straßen, Gartengestaltung) bereits abgegraben, aufgefüllt oder verdichtet wurden. Eine explizite Begründung hierfür ist daher obsolet.</p>
<p>Gerade im südlichen Vorhabensbereich dürfte eine pauschale Einstufung als anthropogen überprägte Böden, nicht zulässig sein. Es liegt in diesem Bereich nahe, dass es sich hier um ungestörte (landwirtschaftlich genutzte Flächen, Auenbereiche, etc.) und somit um hochwertige Böden handelt, Veränderungen wie Abgrabungen (z.B. Steinbruch, Kiesgrube), Auffüllungen (z.B. Straßenböschungen, Seitenablagerungen, Lärmschutzwälle), versiegelte / überbaute Fläche, erhöhte Schadstoffgehalte und Altlasten können im südlichen Bereich nicht erkannt werden (vgl. LUBW 2010a)</p>	<p>Im Süden des Vorhabensbereichs liegen für das Flurstück 2408 im Bereich der Aue sowie für die Fettwiese mittlerer Standorte Bodenschätzungsdaten vor, die zur Bewertung des Schutzguts Boden im Umweltbericht herangezogen wurden (vgl. Umweltbericht Kap. 4.1.1)</p>
<p>Planinterne Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen Der ermittelte Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden liegt bei 6.329 BWE. Nach Abzug der planinternen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen verbleibt laut Umweltbericht ein Kompensationsbedarf in Höhe von 5.768 BWE (vgl. S.47). Dem Gutachten ist nicht zu entnehmen, wie sich die planinternen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen rechnerisch zusammensetzen und wie dieser hergeleitet wurde. [...]</p>	<p>Die Zusammensetzung der planinternen Kompensationsmaßnahmen ist in Kap. 5.5 dargestellt. Durch die Überdeckung baulicher Anlagen im Bereich der Tiefgarage (Maßnahme 5) sowie die extensive Dachbegrünung auf Flachdächern (Maßnahme 6) erfolgt ein planinterner Ausgleich von 1.604 BWE. Das verbliebene Kompensationsdefizit von 5.816 BWE (entspricht 23.264 ÖP) wird schutzgutübergreifend durch das Schutzgut Arten und Biotop (7.315 ÖP) sowie durch den Ankauf von Ökopunkten über die</p>

	<p>Flächenagentur Baden-Württemberg (15.949 ÖP) kompensiert.</p>
<p>Maßnahmen für das Schutzgut Klima/Luft [...] Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachhaltigen Umweltauswirkungen werden die geplante Dachbegrünung sowie Gehölzpflanzungen angeführt. Dies halten wir jedoch für nicht ausreichend. So ist laut LUBW (2005) die Verpflichtung zur Minimierung dem Ausgleich und Ersatz vorgeschaltet. So führen Minimierungsmaßnahmen vorab zur Verringerung von Beeinträchtigungen, sie senken also den Bedarf an Kompensationsmaßnahmen durch Verringerung des Wertverlustes pro Flächeneinheit. Dies soll sich laut LUBW (2005) bei <i>der Bewertung der Eingriffsseite innerhalb der Eingriffs-Ausgleichsbilanz quantitativ in einer um etwa ½ bis 1 Stufe verringerten Eingriffserheblichkeit ausdrücken, in besonders begründeten Fällen auch in bis zu 2 Stufen.</i> Die bedeutet im Umkehrschluss, dass Minimierungsmaßnahmen nicht alleine in der Lage sind, einen Eingriff der von der Wertstufe 4 auf Wertstufe 1 führt, komplett zu kompensieren.</p>	<p>Laut LFU (2005a) sind Pflanzungen von Gehölzen sowie eine extensive Dachbegrünung zur Kompensation des Schutzgutes Klima/Luft geeignet. Die Herleitung der vollständigen Kompensation in haWE ist im Umweltbericht in Kap. 5.7 dargelegt. Hierbei wird auf 1.151 m² der Dachfläche die Aufwertung des Schutzgutes um eine Wertstufe angerechnet. Für das Kompensationsdefizit aus dem Schutzgut Boden werden über die Flächenagentur Baden-Württemberg Ökopunkte erworben, die einer Maßnahme zugeordnet werden, welche u.a. die Neuanlage von Streuobst umfasst. Hierdurch wird auch das planintern nicht kompensierbare Defizit aus dem Schutzgut Klima/Luft vollständig kompensiert.</p>
<p>Durchgrünte Wohngebiete werden laut LUBW (2005) lediglich mit der Wertstufe 2, als gering klimatisch und lufthygienisch wenig belastete Gebiete, bewertet. Warum der Gutachter eine umfassende Kompensation des Eingriffs im Schutzgut Klima/Luft, durch Dachbegrünungen und Gehölzpflanzungen vorsieht, ist nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Siehe oben</p>
<p>Des weiteren ist es mehr als fraglich, ob sich Gehölzpflanzungen zwischen der vier Meter hohen Lärmschutzwand und der hangabwärts, in gerade mal zehn Meter Entfernung liegenden und neuen Meter hohen Wohnbebauung, als Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Klima/Luft eignen. So wirken die Gehölze in Kombination mit der Lärmschutzwand und der Wohnbebauung, als eine Kaltluftbarriere der von Norden her hangabwärts einströmenden Kaltluft. Diese „Barrierewirkung“ wurde im Umweltbericht nicht erwähnt.</p>	<p>Siehe oben</p> <p>Laut KLIMATLAS DER REGION STUTTGART (2008) strömt die Kaltluft nicht von Norden in das Untersuchungsgebiet, sondern von Süden aus Richtung des Wangerhaldenbachs. Da in den nördlich angrenzenden Gebieten ebenfalls ein Kaltluftproduktionsgebiet vorliegt, ist durch die Lärmschutzwand keine Barrierewirkung zu befürchten.</p>

	 <p>Auszug aus dem KLIMAATLAS DER REGION STUTTGART (2008)</p>
<p>Im Allgemeinen dürfte die Pflanzung von 75 Bäumen, wie in Tabelle 7 und auf Karte 5 „Geplante Maßnahmen“ dargestellt, kaum zu realisieren sein (vgl. Einwände Einzelbäume). Die Bäume stehen zum Teil nur 1-2 Meter voneinander entfernt und dürften es schwer haben, die im Gutachten vorausgesetzte Wertigkeit (Schutzgut Biotope) und Funktionsfähigkeit (Schutzgut Klima/Luft) für den nötigen Ausgleich zu erlangen. Leider ist dem Gutachten auch nicht zu entnehmen, auf welcher Grundlage eine anrechenbare Aufwertung von 0,48 ha WE erfolgt. Die Berechnung ist nicht aufgeführt und stellt somit einen erheblichen Mangel in der Nachvollziehbarkeit dar.</p>	<p>Die Bilanzierung von Eingriffen auf das Schutzgut Klima/Luft lässt sich nicht mit Zahlen berechnen. Daher ist in diesem Fall eine verbal-argumentative Bewertung des Schutzguts sinnvoll und zulässig. Ziel der Planung ist, ein stark durchgrüntes Wohngebiet zu schaffen. Die geplante Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen wirkt im Allgemeinen einer starken Erhitzung entgegen.</p> <p>Bei der Berechnung ist von einer Vergrößerung des Makroporenanteils von 64 m² je Baum ausgegangen worden. Hieraus resultiert eine Aufwertung von 0,0064 haWE pro Baum. Die Herleitung ist in Kap. 5.7 dargestellt.</p>
<p>Weiter ist es aufgrund unterschiedlicher Zahlen im Umweltbericht unklar, wie viele Quadratmeter Dachbegrünung nun tatsächlich für den Ausgleich geplant sind (vgl. Kap. 2.1 Widersprüchliche Angaben im Gutachten).</p>	<p>Siehe Punkt 2.1</p>
<p>Grundwasser [...] Leider liegt dem Gutachten keine Karte bei aus der hervorgeht, wo und welche Bauwerke jeweils in den unterschiedlichen geologischen Formationen liegen. Somit ist auch nicht nachvollziehbar ob Bereiche der alluvialen Talschotter (Wertstufe 4!) von der Versiegelung betroffen sind oder nicht.</p>	<p>Wie der Abbildung zu entnehmen ist, befinden sich die jungen Talfüllungen (Wertstufe 4) im Bereich des Wangerhaldenbachs bis etwa zur Südkante des Bestandshauses. In diesem Bereich ist die Anlage des Retentionsbeckens sowie der Terrassen und Gärten der Kettenhäuser vorgesehen. Der Eingriff in diesem Bereich wurde in der Bilanz vollständig berücksichtigt.</p>

	 <p>Ausschnitt des Eingriffsbereichs aus der GK25 (gelb schraffiert: l γ, Lias γ, Numismalusmergel; weiß: a, Talauen, Alluvionen der kleinen Täler)</p>
<p>Auch fehlt dem Gutachten die Berechnung des Kompensationsbedarfs. Die Richtigkeit des angegebenen Wertes ist somit nicht überprüfbar. Auch ist die Herleitung <i>der geplanten Wohn- und Verkehrsflächen (einschl. Stellplätze und Lärmschutzwand) mit einer Fläche von 1.644 m²</i>, nicht klar. So finden sich im Umweltbericht unterschiedliche Flächenangaben zur Neuversiegelung (vgl. Kapitel: Widersprüchliche Angaben im Gutachten).</p>	<p>Die Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgt in Kap. 4.2.1.2 des Umweltberichts. Die Werte zur Neuversiegelung wurden auf Grundlage der aktuellen Planung neu berechnet. Die Neuversiegelung umfasst demnach 2.585 m². Dieser Wert wird im gesamten Umweltbericht nachgeführt.</p>
<p>Weiter bleibt auch die Herleitung des Kompensationsbedarfs sowie dessen Ausgleichs offen [...]. Es findet sich keinerlei Berechnung oder Darstellung im Gutachten, welche den Ausgleich des Kompensationsdefizits im Schutzgut „Grundwasser“ nachvollziehbar macht.</p>	<p>Siehe oben Die Berechnung für den Ausgleich des Teilschutzguts Grundwasser erfolgt in Kap. 5.6 des Umweltberichts. Durch die Dachbegrünung und die Überdeckung baulicher Anlagen wird auf einer Fläche von 1.151 m² bzw. 453 m² die Aufwertung des Schutzguts Grundwasser von Wertstufe 1 auf Wertstufe 2 angerechnet. Hieraus resultiert eine Kompensation von 0,1604 haWE.</p>
<p>Bewertung des europarechtlich geschützten Auwalds Auf Grundlage der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie eigenen Erkenntnissen halten wir den Auwald der Bäche und kleinen Flüsse (Biotop-Nr. nach LUBW 2010a = 52.30), in Verbindung mit dem Wangerhaldenbach für nicht ausreichend in der Bestandsbewertung berücksichtigt. So halten wir aufgrund des</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorkommens einer überdurchschnittlichen Artenausstattung (z.B. Vorkommen von ZAK-Landesarten v.a. Fledermäuse, Amphibien, Crustacea im Gewässer) die in Teilen auch in der vom Gutachter angefertigten saP bestätigt wurden, • D <p>ie ausgebildete Flora (inkl. Der</p>	<p>Im Rahmen der Erhebungen für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurden im Bereich des Auwalds keine ZAK-Landesarten festgestellt. Ebenso erfolgte im Bereich des Auwalds kein Nachweis stark gefährdeter Pflanzenarten. Eine überdurchschnittliche Artenausstattung liegt hier somit nicht vor. Zwar verfügt der Auwald über einige Habitatbäume sowie stellenweise über eine ausgeprägte Schichtung, dennoch sind diese beiden Faktoren nicht als überdurchschnittlich zu bewerten. Hinzu kommt, dass der Bestand sehr schmal ausgebildet ist und die angrenzende Wiese bis unter die Baumkrone gemäht wird. Da der Bach außerdem sehr tief eingeschnitten ist,</p>

<p>vorhandenen Saumstrukturen),</p> <ul style="list-style-type: none"> • as überdurchschnittliche Alter und des D Struktureichtums (z.B. ausgeprägte Schichtung, Habitatbäume, Totholz) des Auwalds <p>Eine Aufwertung nach Ökokontoverordnung (LUBW 2010b) auf bis zu 40 Biotopwertpunkte für angebracht. Warum der Auwald lediglich mit 28 Biotopwertpunkte bewertet wurde, ist nicht nachvollziehbar und wird im Gutachten auch nicht näher erläutert. 28 Biotopwertpunkte sind laut Ökokontoverordnung als Basiswert zu verstehen, d.h. ohne Auf- bzw. Abwertung aufgrund Ausprägung. Allgemein gilt hier der Grundsatz: Eine niedrigere Bewertung im Bestand führt auch zu einem niedrigeren Ausgleichsbedarf, welcher durch den Verursacher letzten Endes ausgeglichen werden muss.</p>	<p>unterliegt der Auwald lediglich geringfügig einer natürlichem Auendynamik. Sämtliche Parameter führen daher zu einer durchschnittlichen Bewertung des Bestands. Aus fachlicher Sicht ist somit eine Aufwertung des Bestandswerts auf 40 Biotopwertpunkte nicht gerechtfertigt. Der im Umweltbericht gewählte Normalwert von 28 ist somit korrekt.</p>
<p>Eingriff in den europarechtlich geschützten Auwald</p> <p>Durch die Planung wird das nach § 33 NatSchG geschützte Biotope „Wangerhaldenbach“ (Biotop-Nr. 173221161558) und somit der FFH-Lebensraumtyp (LRT) auf einer Fläche von 50 m² anlagebedingt zerstört (vgl. S.33). Aufgrund des Umweltschadensgesetzes müssen geschützte FFH-Lebensraumtypen (LRT) in B-Planverfahren bzw. bei der Eingriffsregelung gründlich berücksichtigt werden. Da es sich nach der Natura2000-Richtlinie zudem um einen prioritären Lebensraumtyp handelt, obliegt hier eine besondere Sorgfaltspflicht. Es muss daher intensiv geprüft werden, ob der Lebensraumtyp (dies gilt auch außerhalb von FFH-Gebieten) und der somit durch den § 30 BNatSchG geschützt ist, ausgeglichen werden kann. Sollte nicht ausgeglichen werden können, dürfte der Eingriff wohl somit auch nicht zulässig sein.</p>	<p>Wie in Kap. 5.8 des Umweltberichts dargestellt, wird der Eingriff in den Auwald komplett ausgeglichen.</p>
<p>Neben dem BNatSchG ist auch das Umweltschadensgesetz [sic] (USchG) bei Eingriffen in FFH-Lebensräumen zu berücksichtigen. So ist daher in Anbetracht des Schutzstatus und der Intention des mit dem USchadG geschaffenen Schutzregimes gefordert, dass – entsprechend den Instrumentarien auf Grundlage europäischer Richtlinien – eine Enthaftung nach USchadG nur dann eintreten kann, wenn nachteilige Auswirkungen auf FFH-Lebensräume nicht nur ermittelt, sondern auch vergleichbar mit Anforderungen an Maßnahmen der</p>	<p>Die Behauptung, dass im Umweltbericht eine typgleiche und umfangsgleiche Kompensation des Eingriffs in den Auwald nicht erfolgt ist falsch. Die typ- und umfangsgleiche Kompensation bezieht sich auf die Fläche des Eingriffs, nicht auf den Ausgleich in Biotopwertpunkten. Im Allgemeinen hat die typ- und umfangsgleiche Kompensation nichts mit der Ökokontoverordnung zu tun. Da für den anlagebedingt dauerhaft in Anspruch genommene Auwald mit einer Fläche von 47 m² eine Neupflanzung von</p>

<p>Kohärenzsicherung typgleich- und umfangsgleich kompensiert werden. Weiter ist es nicht zulässig, dieses Defizit im Zuge eines Bauleitverfahrens einfach „wegzuwiegen“ oder unberücksichtigt zu lassen (vgl. BfN 2015). Dies gilt insbesondere in dem Zusammenhang zu berücksichtigen, da laut Gutachten: <i>„in Abstimmung mit Herrn DR. BAER (Ladratsamt[sic] Esslingen) werden im östlichen Bereich des vorhandenen Auwaldstreifens auf einer Gesamtfläche von 59 m² Ergänzungspflanzungen vorgenommen. Auf diese Weise können die vorhabensbedingten Beeinträchtigungen in Hinblick auf die Bestimmungen des § 30 Abs. 3 BNatschG ausgeglichen werden.“</i></p> <p>Dies ist in dieser Form nicht ausreichend! So werden 50 m² Auwald á 28 Biotopwertpunkte zerstört (insgesamt 1.400 Biotopwertpunkte). Dafür werden 59 m² á 23 Biotopwertpunkte gepflanzt (insgesamt 1357 Biotopwertpunkte, vgl. S. 49). Dies ergibt ein Defizit von 43 Biotopwertpunkte! Warum dies vom Gutachter nicht beachtet wurde ist nicht nachzuvollziehen. Dieser Umstand dürfte somit auch nicht zu einer Enthftung nach Umweltschadensgesetz führen!</p>	<p>Auwald auf 59 m² (davon 45 m² planintern und 14 m² planextern) erfolgt, ist der Eingriff flächenmäßig kompensiert. Die übrigen 43 Biotopwertpunkte, die aufgrund des niedriger angesetzten Planwerts nicht typgleich ausgeglichen werden, sind in der Bilanz vollständig berücksichtigt.</p>
<p>Berücksichtigt man jetzt noch die hohe Wertigkeit des Auwaldes (aus unserer Sicht bis 40 BWP), welche bisher nicht in die Bewertung mit eingeflossen ist, dürfte der angegebene Bestandwert von 28 Biotopwertpunkten, deutlich zu niedrig bemessen sein und ein wesentlich größeres Defizit zugrunde liegen, als im Umweltbericht dargestellt.</p>	<p>Aus fachlicher Sicht verfügt der Auwald im Untersuchungsgebiet über eine durchschnittliche Ausbildung (s.o.). Eine Aufwertung des Bestandwerts ist somit nicht angemessen, und der im Umweltbericht angenommene Wert korrekt.</p>
<p>Umfang des Eingriffs in den europarechtlich geschützten Auwald</p> <p>Des Weiteren scheint der unmittelbare Eingriff in den Auwald größer zu sein als die angegebenen 50 m² [...] Leider kann dem Gutachten nicht entnommen werden, in welchem Umfang und in welchen Bereichen baubedingt in den Auwald eingegriffen wird. (nur anlagebedingter Eingriff wird in der Karte dargestellt). Warum hier nur von „schätzungsweise“ die Rede ist, ist nicht nachvollziehbar. Die Planung des Eingriffs sollte zum Zeitpunkt der Erstellung eines Umweltberichts soweit abgeschlossen sein, dass ein Eingriff auch in vollen Umfang kompensiert werden kann. So ist laut §15 Abs. 2 BNatSchG eine Beeinträchtigung ausgeglichen, <i>wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts</i></p>	<p>Lage und Umfang des Retentionsbeckens sind inzwischen eindeutig definiert. Bei dem Wort „schätzungsweise“ handelt es sich um ein Artefakt aus einem früheren Verfahrensstand und wird aus dem Umweltbericht gestrichen. Der bau- und anlagebedingte Eingriff in den Auwald umfasst insgesamt 95 m². Hiervon werden 48 m² nach Fertigstellung der Retentionsfläche rekultiviert und 47 m² entfallen im Bereich der Einleitungsstelle sowie im westlichen Bereich des Retentionsbeckens. Insgesamt sind die Flächengrößen des Eingriffs in den Auwald so gering, dass diese an der Grenze der Digitalisiergenauigkeit und somit auch der</p>

<p><i>in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind.</i> Aber wenn noch nicht einmal die Eingriffserheblichkeit quantifiziert werden kann, ist eine fachgerechte und umfangreiche Ausgleichskonzeption nicht realisierbar.</p>	<p>Berechenbarkeit des Eingriffs liegen. Der Verlust des Auwalds wird somit vorsorgend mittels einer flächengleichen Ersatzpflanzung ausgeglichen, da der Eingriff nach Fertigstellung des Retentionsbeckens nicht mehr wahrnehmbar sein wird. Der Eingriff im Bereich des Überlaufs wird weiterhin vollständig von den Baumkronen überschirmt und stellt somit keine Unterbrechung des Auwalds dar.</p>
<p>Des Weiteren ist nicht klar, auf welche Art und Weise baubedingt in den Auwald eingegriffen werden soll. Kommt es etwa zu Aufschüttungen oder Bodenveränderungen (Verdichtung, Drainage), Beschädigungen im Wurzelraum usw. können die lokalen standörtlichen Bedingungen nachteilig verändert werden. Dies könnte z.B. dann der Fall sein, wenn es zu Aufschüttungen in Bereichen kommt, die aktuell in der jährlichen Überschwemmungszone liegen und sich nach der Aufschüttung außerhalb dieses Bereichs befinden. Dies könnte dazu führen, dass das jährliche Überschwemmungsregime des Standortes gestört und der ehemalige Auwaldbereichs [sic] somit nicht mehr den LUBW-Natura2000-Kriterien entspricht. In diesem Bereich lässt sich dann auch ein Auwald nicht mehr „rekultivieren“.</p>	<p>Der Bereich des Auwalds, in den baubedingt eingegriffen wird, wird für die Anlage des Retentionsbeckens und der Leitungen mit Baumaschinen befahren. Hieraus resultieren jedoch keine dauerhaft veränderten Standortbedingungen im Auwald (vgl. Umweltbericht Kap. 4.2.1.4).</p>
<p>So schreibt das Handbuch zur Erfassung der Natura2000-Lebensraumtypen (LUBW 2014) eindeutig vor, dass ein Auwald regelmäßig und längere Zeit überflutet sein muss, um dem FFH-Lebensraumtyp zu entsprechen. Laut LUBW-Hochwasserkarte (vgl. UDO; Umwelt-Daten und -Karten Online) liegt zudem der ausgewählte Standort für die Ausgleichspflanzungen nicht im jährlichen Überschwemmungsbereich. Somit kann an dieser Stelle auch kein richtiger Auwald mit typischer Vegetation entstehen, sondern eher der Biotoptyp „Feldhecke“ oder ein „Gebüsch mittlerer Standorte“. Aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten ist ein gleichwertiger Ausgleich an dieser Stelle, wenn überhaupt, nur bedingt möglich.</p>	<p>Die Ausgleichsfläche für den Auwald befindet sich unmittelbar angrenzend an den bestehenden Auwaldstreifen im Vorhabensbereich. Die Standortverhältnisse auf der Maßnahmenfläche weichen nicht in relevanter Weise von dem Bereich ab, in dem der Auwald bereits ausgebildet ist. Der Unterschied besteht hier lediglich aufgrund der bestehenden Gartennutzung. Aktuell sind am Gewässerrand Hasel gepflanzt und die angrenzende Rasenfläche wird unmittelbar bis an die Gehölze gemäht. Durch das Belassen eines Randstreifens und ein Zulassen der einsetzenden Sukzession würde sich auch hier ein Auwald mit den dazugehörigen Saumstrukturen entwickeln. Die standörtlichen Voraussetzungen für die Anlage der Ersatzpflanzung sind gegeben.</p>
<p>Auch müsste die „Rekultivierung“ eine Berücksichtigung in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz finden. So ist der Auwald im Bestand mit 28 Biotopwertpunkten auf 136 m² berechnet. Wird dieser abgeholzt und neu</p>	<p>Ursprünglich war ein größerer Eingriff durch die Anlage des Retentionsbeckens geplant, der im Planungsverlauf minimiert wurde. Nach endgültigem Planstand werden 48 m² im Randbereich des Auwalds baubedingt in</p>

<p>angepflanzt müssen 23 Biotopwertpunkte à 136 m² in der Planung berücksichtigt werden (vgl. ÖKVO oder LUBW 2005a). Dies ergibt eine Differenz zwischen Bestand und Planung von zusätzlich 680 Biotopwertpunkten, die im Gutachter [sic] wohl so nicht berücksichtigt wurden.</p>	<p>Anspruch genommen, welcher anschließend wiederhergestellt wird. Für die Rekultivierung werden 23 Biotopwertpunkte als Planwert angesetzt. Diese Änderungen werden im Umweltbericht nachgeführt. Der im Umweltbericht zusätzlich berücksichtigte Eingriffsumfang beträgt aufgrund der Eingriffsminimierung 240 Ökopunkte.</p>
<p>Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in den europarechtlich geschützten Auwald Es befindet sich nach der Karte „Biotop Bestand“ im Bereich der geplanten Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in den Auwald, aktuell ein „Gebüsch mittlerer Standorte“. Dies verdeutlicht zum einen, dass es standörtlich hier eben nicht möglich sein wird, einen Auwald anzulegen. Wäre die standörtlichen Gegebenheiten entsprechend ausgeprägt, würde heute in diesem Bereich bereits ein Auwald stocken und nicht ein „Gebüsch mittlerer Standorte“. Zum anderen ist nicht nachzuvollziehen warum ein „Gebüsch mittlerer Standorte“ einer Auwaldpflanzung weichen muss. Dies bedeutet im Grunde, dass zuerst Gehölze gerodet werden und müssen, um danach wieder neue Gehölze anzupflanzen. Dies ergibt aus unserer Sicht keinen Sinn und dürfte auch den Grundsätzen eines typgleich- und umfangsgleich Ausgleich wie im u.a. USchG gefordert nicht entsprechen.</p>	<p>Wie bereits beschrieben weichen die Standortbedingungen auf der Maßnahmenfläche nicht in relevanter Weise von denen im Bereich des angrenzenden Auwalds ab. Die Maßnahmenfläche wird derzeit als Garten genutzt. Daher handelt es sich bei dem Gebüsch mittlerer Standorte nicht um ein natürlich entstandenes, sondern vielmehr um ein Gebüsch, welches u.a. aus gepflanzten Haseln besteht. Da der Rasen aktuell bis an die Gehölze gemäht wird, war der Abschnitt außerdem zu schmal für die Entwicklung eines Auwalds. Durch die Entnahme der Haselsträucher und die Initialpflanzung auwaldtypischer Arten sowie durch das Belassen eines Randstreifens ist die Entwicklung eines Auwaldes in diesem Bereich uneingeschränkt möglich.</p>
<p>Bewertung der Ausgleichsfläche im Bestand Zudem ist die Darstellung der planinternen Kompensationsmaßnahmen in Tab. 7 (Seite 49) nicht korrekt. Der Bestandswert wird mit 13 Biotopwertpunkten angegeben. Der Biotopwert eines „Gebüsch mittlerer Standorte“ (Biotop-Nr. 42.20) beträgt jedoch 16 Biotopwertpunkte. Somit ist die Ausgleichsbilanz im Schutzgut „Biotope“ nicht korrekt!</p>	<p>Die Planung sieht im Bereich der Maßnahmenfläche für Auwaldpflanzung eigentlich eine Fettwiese mittlerer Standorte (Biotop-Nr. 33.41) vor. Die Umwandlung von dem Gebüsch mittlerer Standorte zu einer Fettwiese mittlerer Standorte wird im Schutzgut Arten und Biotope bereits bilanziert. Für den Ausgleich des Eingriffs in den Auwald erfolgt somit eine Umwandlung einer Fettwiese mittlerer Standorte (13 Biotopwertpunkte) in einen gewässerbegleitenden Auwaldstreifen (23 Biotopwertpunkte). Zur Vermeidung von Missverständnissen wurde dies in der aktuellen Fassung des Umweltberichts vereinfacht, weshalb der planintern neuzuentwickelnde Auwald nun in Kap. 4.2.1.4 direkt bilanziert wird.</p>
<p>Die Anrechnung der geplanten Gehölzpflanzungen als Biotoptyp „Einzelbäume“ ist in den meisten Bereichen nach geltender Ökokontoverordnung (LUBW 2010b) sowie dem</p>	<p>Die Ökokontoverordnung regelt u.a. die Bewertung und Anrechnung zu vorgezogenen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen (Ökokonto-Maßnahmen)</p>

<p>vom Gutachter gewählten Methodenstandart nicht zulässig. [...]</p> <p>Betrachtet man den geringen Abstand zahlreicher „geplanter Gehölzpflanzungen“ muss bei einem Großteil dieser eine Bewertung über die o.g. flächenhaften Biotoptypen erfolgen. Auch wir ein Teil der neu zu pflanzenden Gehölze in bestehende Gehölzstrukturen integriert. Somit wäre auch eine Bewertung als Baumgruppe nicht zulässig. Weiter sind z.B. in Maßnahme 1 & 4 (vgl. S.45) Strauchpflanzungen aus Hasel (<i>Corylus avellana</i>), Zweigriffligen Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>), Eingriffligen Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Echtem Kreuzdorn (<i>Rhamnus catharica</i>), Gewöhnlichem Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) und Rotem Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) unter den Großgehölzen gepflanzt. Somit ist auch in diesen Fällen aus fachlicher Sicht, eine Bewertung als Einzelbaum ebenso unzulässig.</p>	<p>nach dem Naturschutzgesetz] sowie die Grundsätze über den Handel mit Ökopunkten. Im Bezug auf die kommunale Bauleitplanung nach dem BauGB entwickelt sie keine Rechtskraft. Nichtsdestotrotz entspricht der Umweltbericht den landeseinheitlichen Bewertungsempfehlungen der LUBW bzw. der ÖKVO.</p> <p>Da die Bäume maximal in kleinen Gruppen gepflanzt werden, kommt anstatt des Biotoptyps „Einzelbaum“ lediglich der Biotoptyp „Baumgruppe“ infrage. Auch bei einer Baumgruppe erfolgt jedoch die Bewertung jedes einzelnen Baums mittels Stammumfang, weshalb die Wahl des Biotoptyps „Einzelbaum“ oder „Baumgruppe“ keine Auswirkung auf den Bilanzwert hat. Flächige Biotoptypen eignen sich in diesem Fall aufgrund der Kleinflächigkeit der Baumgruppen nicht: die Mindestgröße für die Erfassung eines Feldgehölzes liegt beispielsweise bei 250 m² (vgl. LUBW 2009), was bei keiner der geplanten Baumgruppen vorliegt. Die Verwendung standortheimischer Sträucher im Innenbereich ist naturschutzfachlich zweifelsfrei gerechtfertigt und im Sinne naturnaher Pflanzungen auch der Verwendung nicht heimischer Klein- und Zwergsträucher (Ziergehölze) vorzuziehen. Der Versuch des Einwenders hieraus einen zusätzlichen Kompensationsbedarf zu konstruieren ist nicht nachvollziehbar.</p>
<p>Auch ist die geplante Pflanzung von 75 Bäumen nicht nachvollziehbar. Um den Sachverhalt zu verdeutlichen, wurde auf der nachfolgenden Seite eine entsprechende Grafik erstellt, so plant der Gutachter alleine nördlich der zukünftigen Bebauung (zwischen Lärmschutzwand und Gebäuden), auf einer Strecke von rund 90 Metern, die Pflanzung von 39 Einzelbäumen (vgl. Abb.1). Nimmt man den Kronendurchmesser von 10 Metern als Bemessungsgrundlage, würde man hier lediglich sechs bis acht Bäume, welche auch dem Biotoptyp „Einzelbaum“ nach Ökokontoverordnung (vgl. LUBW 2010b) entsprechen würden, unterbringen können (vgl. Abb.2). [...] Auch gilt zu bedenken, dass zwischen den Mehrfamilienhäusern und der Lärmschutzwand lediglich eine Breite von nur 10 Metern zur Verfügung steht. Das [sic] Bäume in der Lage sind, wesentlich größere Baumkronen zu entwickeln, zeigen die Werte</p>	<p>Das Ziel des Vorhabens ist, ein durchgrüntes Wohngebiet zu schaffen. Daher wurde eine hohe Pflanzdichte für die Bäume gewählt. Wie bereits beschrieben, ist eine Bewertung eng beieinanderstehender Bäume als Baumgruppe zulässig. Hieraus würde sich jedoch keine Änderung in der Bilanz ergeben. Laut dem aktualisierten Grünplan ist basierend auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 10.05.2019 darüber hinaus nur noch die Pflanzung von 67 Bäumen innerhalb des Vorhabensbereichs vorgesehen.</p>

<p>aus der GALK Straßenbaumliste (vgl. Tabelle 1, Abfrage vom 07.05.2018). Somit befinden [sic] man sich mit dem dargestellten Kronendurchmesser von 10 m eher im unteren Bereich, so dass je nach Baumart auch nur vier bis fünf Bäume (als Biotoptyp „Einzelbaum“) hier einen Platz finden könnten.</p>	
<p>Bewertung „Einzelbaumpflanzungen“ Die Tatsache, dass der Biotoptyp „Einzelbaum“ vom Gutachter verwendet wurde, ist von erheblicher Relevanz, wenn es um die Anrechnung als Ausgleichmaßnahme geht. So kommt es durch die Bewertung als „Einzelbaum“ zu einer starken Überhöhung der angerechneten Biotopwertpunkte für den Ausgleich des Kompensationsdefizits. Alleine auf die Anpflanzung von „Einzelbäumen“ entfallen 58.032 Biotopwertpunkte, die als Ausgleich angerechnet werden! Würde man diese Gehölze als flächiges „Feldgehölz“ planen, entspräche dies einer Fläche von über 4.000 qm! Somit wäre die Hälfte des Vorhabenbereichs flächig mit dichten stehenden Gehölzen bestockt.</p>	<p>Wie oben bereits ausgeführt, kommt eine Bilanzierung der Bäume als Feldgehölz nicht in Frage, da die notwendige Mindestgröße von 250 m² (vgl. LUBW 2009) bei keiner der Baumgruppen erreicht wird. Daher erfolgt eine Wertung als Einzelbaum bzw. als Baumgruppe (Planungswert für Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume ist identisch).</p>
<p>Auch ist die Bewertung der geplanten Einzelbäume wohl nicht korrekt durchgeführt worden. Ein Großteil der geplanten Gehölze befinden sich auf mittelwertigen Biotoptypen (z.B. Fettwiese mittlere Standorte; max. 6 Biotopwertpunkte möglich!). Eine „Rückrechnung“ der Biotopwertpunkte ergab jedoch, dass alle Großbäume wohl mit 7,84 bis 8 Biotopwertpunkten bewertet wurden. Dies lässt darauf schließen, dass nach geltender Ökokontoverordnung (vgl. LUBW 2010b) und des zugrunde gelegten Methodenstandarts, alle Bäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen (4-8 Biotopwertpunkte) angepflanzt werden soll. Es gilt hier jedoch folgender Grundsatz: Je höher die Wertigkeit des „baumbestanden Biotoptyps (z.B. Fettwiese)“, desto niedriger sind die anrechenbaren Punkte aus der „Einzelbaumpflanzungen“. Das Vorgehen im Umweltbericht scheint somit nicht zulässig und führt zu einem wesentlich höheren Ausgleichspotential der Maßnahmen, welches jedoch einer fachlichen Prüfung nicht standhaft ist. Die vom Gutachter angegebenen Biotoppunkte wurden wie folgt zurückgerechnet, um den Sachverhalt zu verdeutlichen (vgl. auch Tab. 2). Der Wert eines Einzelbaums ergibt sich ausfolgender Rechnung: Wert Einzelbaum = Biotopwert x Stammumfang in 25 Jahre</p>	<p>Diese Aussage entspricht nicht der Realität: die Pflanzung der Bäume erfolgt überwiegend in geplanten Ziergärten oder in Pflanzbeeten entlang der Erschließungsstraße (Maßnahmen 1, 2 sowie teilweise in Maßnahme 4). Laut ÖKVO handelt es sich hierbei um sehr gering- bis geringwertige Biotoptypen, bei denen ein Planungswert von 8 Biotopwertpunkten je Baum angesetzt wird. Die Vorgaben der ÖKVO sind hier somit korrekt angewandt worden. Lediglich im Bereich der Retentionsfläche sowie im Bereich der Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die Pflanzung der Bäume auf einer Fettwiese mittlerer Standorte vorgesehen (Maßnahme 3 und 4). Die Bewertung der Bäume mit 6 statt 8 Biotopwertpunkten wird bei dieser Maßnahme im Umweltbericht nachgeführt.</p>

<p>Das der Gutachter einen kleineren Stammumfang als 98-100 cm bei Großbäumen (nach 25 Jahren) angesetzt hat oder die Wertigkeit der „Grundbiototypen“ mit einfließen hat lassen, ist rechnerisch wohl nicht möglich. Die Werte in der Spalte „Kompensationswirkung in Biotopwertpunkten“ sowie die „Biotopwerte pro Baum“ in der Tabelle 7 des Umweltberichtes, müssten dadurch wesentlich niedriger ausfallen. So hätte z.B. ein Baum auf einem geringwertigen Grundbiototyp und einen prognostizierten Stammumfang von 70 cm (nach 25 Jahren) eine Kompensationswirkung von „nur“ 420 Biotoppunkten. Der Gutachter hat aber Einzelbaumwerte von bis zu 800 Biotopwertpunkten! Lediglich bei den sechs zu pflanzenden Kleinbäumen wäre es denkbar, dass entweder der Stammumfang (geht man von 80 cm in 25 Jahren aus) oder der Grundbiototyp berücksichtigt wurde. Beides zusammen scheint aber auch hier, rein rechnerisch ausgeschlossen zu sein.</p>	<p>Bei der Berechnung der Biotopwerte von Einzelbäumen sind entsprechend der Fachvorgaben der LUBW bzw. der ÖKVO sowohl die Grundbiototypen als auch der Zuwachs in 25 Jahren mit einbezogen worden. Laut Bewertungsempfehlung der LUBW wird überschlägig ein Zuwachs des Stammumfangs von 80 cm während dieser Zeit vorausgesetzt, was etwa einem Zentimeter Dickenwachstum pro Jahr entspricht. Laut ÖKVO ist der Zuwachs des Stammumfangs bei 50 bis 80 cm anzusetzen. So ergibt sich bei einem Baum, dessen Stammumfang bei Pflanzung: 20 cm beträgt folgende Berechnung: Biotopwert Einzelbaum = $8 \times (20 \text{ cm} + 80 \text{ cm}) = 800$ Ökopunkte Im Zuge der Aktualisierung des Grünplans und daraus resultierend des Umweltberichts wurden die Werte der einzelnen Bäume angepasst. Hierbei wird nun bei dichten Pflanzungen von einem Zuwachs je nach Wuchsleistung von 50 cm bis hin zu den Solitärgehölzen von einem Zuwachs von 70 cm ausgegangen. Der in der Planung berücksichtigte Biotopwert der Einzelbäume liegt nun je nach Standort zwischen 528 und 640 Ökopunkten.</p>
<p>Auch dürfte es fachlich mehr als umstritten sein, für alle Großbäume den Stammumfang von 98-100 cm (in 25 Jahren) anzusetzen. Hierbei gilt folgendes zu berücksichtigen: Die meisten Großbäume werden laut Gutachten mit den Stammumfängen von 20-25 gepflanzt. Das exakte Dickenwachstum von Gehölzen lässt sich zwar im Voraus nur schwer bestimmen, da zu viele Faktoren (Bodenverhältnisse, Sonneneinstrahlung, Niederschlag usw.) eine Rolle spielen. Jedoch gibt es Vergleichswerte, wie in Tabelle 3 dargestellt. Zieht man hier noch, dass Alter der Gehölze ab, welche sie zum Zeitpunkt der Pflanzung haben (ca. 10-15 Jahre) kommt man zu dem Ergebnis, dass die durch den Gutachter wohl zugrunde gelegten Zuwächse in 25 Jahren, schlicht und ergreifend nicht möglich sein werden. Diese sind meist erst nach 49-70 Jahren (je nach Baumart) erreicht und nicht bereits schon nach 25 Jahren. Die Wuchsstärke der einzelnen Arten ist laut geltender Ökokontoverordnung (vgl. LUBW 2010b) und des Methodenstandarts aber zu berücksichtigen! So schreibt die LUBW (2010b): Der Punktwert pro Baum wird ermittelt durch Multiplikation des Planungswerts mit dem</p>	<p>Bei der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen werden Rahmenbedingungen geschaffen, die eine gute Entwicklung der gepflanzten Bäume ermöglichen. Zunächst ist zu beachten, dass die Bäume bei Bedarf ein Pflanzbeet mit speziellem Substrat erhalten. Hierdurch werden gute Bodenverhältnisse geschaffen und ein hoher Zuwachs der Bäume begünstigt. Darüber hinaus wird eine mehrjährige Entwicklungspflege empfohlen, die u.a. das Bewässern in Trockenphasen sowie eine regelmäßige Düngung beinhaltet. Durch diese Maßnahmen werden die Standortverhältnisse optimiert. Im aktualisierten Umweltbericht ist der prognostizierte Zuwachs je nach Baumart bzw. Pflanzdichte angeglichen worden (s.o.). Die Bäume werden überwiegend in den Gärten sowie im Bereich der Retentionsfläche gepflanzt. Demnach handelt es sich hierbei nicht um Straßenbäume, die Salz und anderen Schadstoffen sowie mechanischen Beschädigungen ausgesetzt sind. Durch die</p>

<p>Stammumfang [cm] nach 25 Jahren Entwicklungszeit. Dieser errechnet sich aus dem Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt addiert mit dem prognostizierten Zuwachs, der je nach Wuchsstärke der Art mit 50 bis 80 cm veranschlagt wird. Der Gutachter scheint aber den Zuwachs nach Wuchsstärke der Baumart nicht zu berücksichtigen, sondern setzt den höchst möglichen Zuwachs laut Ökokontoverordnung (vgl. LUBW 2010b) an. Ansonsten würden auch hier niedrigere Biotopwertpunkte herauskommen, als die vom Gutachter in Tab. 7 (vgl. S. 48) genannt wurden! Weiterhin gilt zu bedenken, dass es z.B. aufgrund von Verkehrssicherungsbestimmungen oder rechtlichen Mindestgrenzen (z.B. Abstand zum Nachbargrundstück) fraglich ist, ob die Bäume den vom Gutachter angegebenen Stammumfang überhaupt erreichen können. So liegt ein Großteil der Bäume in frei zugänglichen Bereichen oder grenzt an Nachbargrundstücke an. Eine rechtliche Sicherung z.B. durch Festsetzungen ist nach unserem Kenntnisstand nicht vorgesehen. So ist es daher mehr als unwahrscheinlich, dass die Gehölze den anvisierten und zudem zu hoch angesetzten Stammumfang überhaupt erreichen können. Auch erreichen gerade Straßenbäume durch Salzstress, Schadstoffe, geringere Wasserverfügbarkeit oder mechanische Beschädigungen nur selten diese Ausmaße.</p>	<p>bereits o.g. Maßnahmen wird darüber hinaus für eine bestmögliche Entwicklung der Bäume auf dem Standort gesorgt. Zudem zeigt die eigene Erfahrung, dass bei Ausgleichsmaßnahmen an Straßen durchaus ein hoher Zuwachs erfolgen kann. Somit haben uns bekannte Linden etwa 30 bis 35 Jahre nach der Pflanzung einen Stammumfang zwischen 120 und 145 cm. Dies widerlegt die Aussage klar, dass Straßenbäume einen hohen Stammumfang nicht erreichen können.</p>
<p>Amphibien Laut Gutachten gibt es einen künstlich angelegten Folienteich im Südosten des Vorhabenbereichs (vgl. S.23 Umweltbericht). Nach Darlegung des Gutachtens eignet sich dieser als Habitat- und Laichgewässer für diverse geschützte Amphibienarten. Die Lage des Teichs wird in den Karten nicht dargestellt und somit kann auch nicht nachvollzogen werden, ob in diesen baulich eingegriffen wird oder nicht. Auch wurde das Artenspektrum im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom Gutachter nicht untersucht. Es ist nicht nachvollziehbar, warum das Vorkommen von streng geschützten Arten per se ausgeschlossen wird. So befinden sich in den angrenzenden Waldbereichen größere Populationen der nach FFH-Richtlinie streng geschützten Gelbbauchunke (<i>Bombina variegata</i>). Diese bevorzugt zwar vorwiegend temporär wasserführende Gewässer als Laich- oder Aufenthaltsgewässer, jedoch werden auch andere Stillgewässertypen besiedelt (vgl.</p>	<p>Der Folienteich befindet sich im Garten des Bestandshauses. Er liegt somit außerhalb des Geltungsbereichs und ist nicht Gegenstand des Verfahrens. Durch das Bauvorhaben sind keine Auswirkungen auf den Folienteich oder seine Arten zu erwarten.</p>

<p>LAUFER 2007).</p>	
<p>Bei besonders geschützten Arten ist zwar keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich, jedoch müssen diese Arten im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgearbeitet werden (§ 4 Absatz 5 Satz 5 BNatSchG). So schreibt der Gutachter in der saP in Bezug auf nach nationalem Recht besonders geschützte Arten (vgl. S. 70 saP): <i>Aufgrund der Vielzahl bundesweit besonders geschützter Arten ohne besondere Habitatansprüche ist auch mit einem Vorkommen einzelner dieser Arten im Vorhabensbereich bzw. seinem unmittelbaren Umfeld zu rechnen. Ein konkreter Untersuchungsbedarf ergibt sich diesbezüglich daher zunächst nicht, sofern die Arten über den biotopbezogenen Ansatz der Eingriffsregelung fachgerecht abgehandelt werden.</i> Unter dem biotopbezogenen Ansatz versteht man, dass das zerstörte Habitat einer besonders geschützten Art (z.B. Tümpel, Hecke) durch die Anlage eines gleichwertigen Biotops ausgeglichen werden kann. Sollte daher im Zuge des Vorhabens in den Tümpel baubedingt eingegriffen werden, ist daher auch bei Vorkommen von „nur“ besonders geschützter Arten (z.B. Grasfrosch <i>Rana temporaria</i>, Teichmolch <i>Triturus vulgaris</i>, Bergmolch <i>Triturus alpestris</i>), aus unserer Sicht ein entsprechendes Ersatzgewässer zu schaffen.</p>	<p>Siehe oben</p>
<p>Libellen Laut Gutachten (vgl. S.23 Umweltbericht) existieren für die Artengruppe der besonders geschützten Libellen keine Habitatpotentiale. Andererseits wird im Gutachten der Folienteich im Vorhabensbereich erwähnt. Warum der Gutachter ein Vorkommen von Libellen gänzlich ausschließen kann, lässt sich nicht nachvollziehen. Libellen besiedeln sehr wohl auch kleinste und künstlich angelegte Gewässer und somit auch Folienteiche. Warum hier so argumentiert wird, ist nicht nachzuvollziehen.</p>	<p>Siehe oben</p>
<p>Laut Umweltbericht (vgl. S. 14) ist im Bereich des Wangerhaldenbachs von geringeren Grundwasserflurabständen (Abstand zwischen der Grundwasser- und der Geländeoberfläche) auszugehen. Da in diesem Bereich auch die Errichtung der Retentionsmulde geplant wird, ist nicht klar wie ausgeschlossen werden kann, dass es in diesem Bereich zu einer Offenlegung des Grundwasserspiegels kommt. Dies ist</p>	<p>Die Planung der Retentionsmulde ist in engem Kontakt mit dem Wasserwirtschaftsamt des Landkreises Esslingen erfolgt. Die Ausführung der Retentionsmulde erfolgt gemäß der Wasserrechtlichen Entscheidung der Unteren Wasserbehörde. Laut geotechnischem Bericht ist ab rund 2-3 m Tiefe mit schwachem Wasserzutritten zu</p>

<p>insbesondere dann von Relevanz, wenn es im zukünftigen Wohngebiet zu Havarie (z.B. Leckschlagen eines Tankklasters) oder im Zuge der Bauphase, zu einem Zufluss von kontaminierten oder belasteten Oberflächenwasser kommt.</p>	<p>rechnen. Eine Offenlegung des Grundwasserspiegels, wie vom Einwender vorgebracht ist nicht zu besorgen, da die Retentionsmulde lediglich weniger als 0,5 m tief ausgebildet wird. Außerdem erfolgt die Versickerung in der Retentionsmulde über eine belebte Bodenzone.</p>
<p>Weiter besteht durch die Retentionsmulde mit Drainageschicht die Möglichkeit, einer sog. Grundwasserabsenkung. Die Retentionsmulde könnte somit Auswirkungen auf andere Schutzgüter z.B. Biotope haben. Auf diesen Sachverhalt wird an keiner Stelle im Gutachten eingegangen.</p>	<p>Die Drainageschicht reicht nicht bis in den Grundwasserkörper. Die Anlage der Retentionsmulde hat daher auch keine Auswirkungen auf den Grundwasserpegel. Eine Absenkung des Grundwassers ist somit nicht zu befürchten. Negative Auswirkungen auf andere Schutzgüter sind folglich ebenfalls auszuschließen.</p>
<p>Auch ist nicht klar warum das Retentionsbecken in der Karte 4 — „Geplante Nutzung“ nur schematisch dargestellt wird. Wenn die Retentionsmulde in diesem dargestellten Bereich erstellt wird, liegt diese unmittelbar entlang des FFH-Lebensraumtyps „Auenwälder mit Erle, Esche, Weide [91E0*]“. Durch diese Lage und die jährliche Pflege (Mahd), gehen wichtige Saumstrukturen des Auwaldes verloren. Auch wird der Mindestabstand für bauliche Anlagen im Außenbereich von 10 m nicht berücksichtigt. [...]</p>	<p>Im B-Plan ist der Gewässerrandstreifen gemäß § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg mit einer Breite von 5 m zur Böschungsoberkante des Gewässers dargestellt. Die geplante Retentionsfläche grenzt direkt daran an, somit wird der Mindestabstand im Innenbereich eingehalten. Die Anlage des Retentionsbeckens entspricht der wasserrechtlichen Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landratsamts Esslingen vom 09.06.2017 (Aktenzeichen 421-702.74:ha-1919). Nach Fertigstellung der Retentionsfläche erfolgt eine Rekultivierung des anlagebedingt in Anspruch genommenen Auwaldbereichs samt seiner Saumstrukturen. Bei der Pflege der Fettwiese wird dieser Bereich berücksichtigt und ausgespart. Ganz davon abgesehen befindet sich auch aktuell angrenzend an den Auwald eine Fettwiese, die bis unter die Baumkronen des Auwalds gemäht wird. Eine Saumstruktur ist daher aktuell nur beschränkt ausgebildet. Laut Wasserrechtlicher Genehmigung des Landratsamts Esslingen dürfen innerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens ab Böschungsoberkante entlang des Wangerhaldenbachs keine Auffüllungen erfolgen, sowie bauliche Anlagen errichtet werden (Aktenzeichen 421-702.74:ha-1919). Diese Vorgaben werden bei der vorliegenden Planung eingehalten.</p>
<p>Auch finden sich hier widersprüchliche Aussagen über die tatsächliche Größe des Retentionsbeckens (vgl. Kapitel: 2.1 Widersprüchliche Angaben im Gutachten).</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu Kap. 2.1 Im aktualisierten Umweltbericht steht die Lage der Retentionsmulde inzwischen fest, das Retentionsbecken ist somit lagegenau</p>

<p>Daher ist nicht klar wie groß der Eingriff tatsächlich sein wird. Auch scheint die Lage nicht endgültig fest zu stehen, da auf der Karte 4 das Retentionsbecken lediglich schematisch und nicht lagegenau dargestellt wird. Wie auf einer rein schematischen Darstellung und ohne einheitliche Flächenangabe eine Eingriffsbeurteilung wie in §15 BNatSchG gefordert ist durchgeführt werden soll, ist nicht nachvollziehbar.</p>	<p>in Karte 4 eingezeichnet.</p>
<p>Begründung der Planungsalternativen [...] Wir halten die Darstellung der Planungsalternativen im Umweltbericht für nicht ausreichend. Die Alternativen-Prüfung wird lediglich mit folgendem Vermerk durchgeführt: <i>Der private Vorhabenträger verfolgt mit dem Vorhaben das Ziel, Wohnbebauung auf diesen Grundstücken zu schaffen, somit sind anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht relevant (münd. Mittlg. RAICHLE). (vgl. Umweltbericht S.53).</i></p> <p>Es ist nicht ersichtlich auf welcher rechtlichen Grundlage ein privater Vorhabensträger, der ein Vorhaben zum Ziel des Wohnungsbaues hat, von einer Alternativprüfung nach § 15 BNatSchG freigestellt ist. So können im Vorhabensbereich sehr wohl Planungsalternativen zur Reduzierung der umweltschädlichen Wirkungen getroffen werden. So könnte unter anderem durch Verschieben der Retentionsmulde nach Norden, der Eingriff in den FFH-Lebensraum „Auwälder mit Erle, Esche und Weide [91E0*]“ stark minimiert werden. Auch eine Reduktion der Gebäudezahl würde zu einer Verringerung der Eingriffserheblichkeit führen und somit eine Planungsalternative darstellen. Laut §15 Abs. 5 BNatSchG (5): <i>Ein Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landespflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.</i> Somit dürfte die vorgebrachte Begründung nicht ausreichend sein.</p> <p>Desweiteren wurden die Gründe, warum gerade die Wahl auf diese Planung gefallen ist, nicht dargestellt. Das Kapitel 6 ist somit nicht ausreichend erläutert worden, was einen weiteren Mangel im Gutachten darstellt.</p>	<p>Im Rahmen des Planungsprozesses wurde das Bauvorhaben hinsichtlich der Vermeidung von Umweltauswirkungen mehrfach optimiert. Die jetzige Planung enthält keine vermeidbaren Beeinträchtigungen. Alle unvermeidbaren Eingriffe können im Rahmen der Planung ausgeglichen werden. Das Kompensationsdefizit aus dem Schutzgut Boden wird durch den Ankauf von Ökopunkten über die Flächenagentur Baden-Württemberg kompensiert. Artenschutzrechtlich erforderliche externe Maßnahmen wurden so konzipiert, dass eine landwirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich ist.</p> <p>Planungen aus dem Jahr 2015 sahen zum Beispiel noch zwei Erschließungsstraßen, die drei Mehrfamilienhäuser mit Eingängen in Richtung Norden, eine Garage und Stellplätze für Fahrräder sowie vier Doppelhäuser mit Garagen vor. Hierbei war zwischen der Bebauung und dem Wangerhaldenbach nur wenig Freifläche eingeplant. Eine Begrünung der Dächer war im Planstand 2015 nicht vorgesehen. Der zugrundeliegende Bebauungsplan verfolgt das Ziel, Wohnraum für die Stadt Kirchheim unter Teck zu schaffen. Es wird hierbei konsequent der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ berücksichtigt, was auch dem Ziel des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg, der Inanspruchnahme und Zersiedelung freier Landschaft durch verstärkte Innenentwicklung und Arrondierung entgegenzuwirken, entspricht. Das bedeutet insbesondere im Innenbereich, Nachverdichtungen zu bevorzugen. Die verdichtete Bauweise trägt dazu bei, das Ziel der Wohnbebauung zu verfolgen und gleichzeitig den Flächenverbrauch im Außenbereich zu reduzieren. Die Realisierung einer</p>

	<p>vergleichbaren Planung oder Teilen davon (z.B. bei einer Reduzierung der Wohneinheiten) in der freien Landschaft, beispielsweise in einer der umliegenden Streuobstwiesen, würde einen sehr viel größeren Eingriff mit sehr viel größerer Raumwirksamkeit verursachen, als die vorgelegte Planung.</p> <p>Weiterhin lässt sich der anlagebedingte Eingriff in den Auwald durch eine anderweitige Planung der Retentionsmulde nicht minimieren, da der Eingriff in den Auwald nahezu ausschließlich im Bereich des Überlaufs in den Wangerhaldenbach stattfindet. Eine Verschiebung der Retentionsfläche nach Norden, würde demnach keinen geringeren Eingriff bewirken.</p> <p>Da keine weitere Minimierung des Eingriffs mehr möglich ist, sind zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, nicht vorhanden.</p>
<p>Widersprüchliche Flächenangaben Der Gutachter gibt in diesem Kapitel Flächengrößen an, die so aber nicht zu den Flächen in den anderen Kapiteln passen (vgl. z.B. Seite 13). So schreibt der Gutachter im Umweltbericht Kapitel - 6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Seite 53): <i>Bei einer Gesamtfläche von ca. 3.000 m² könnten somit 2.400 m² insgesamt versiegelt werden. Derzeit werden 549 m² von Gebäuden und etwa 1.500 m² Nebenanlagen beansprucht. Im Vergleich hierzu umfasst die neue Planung insgesamt 2.300 m² Gebäudeflächen und 1.820 m² für die Errichtung von Nebenanlagen.</i> Die Gesamtfläche des Vorhabenbereichs beträgt jedoch laut Tabelle 1 (Seite 13): 8.149 m², wobei 1.953 m² für Gebäude, 2.383 m² für Nebenflächen vorgesehen sind (vgl. Tab.1; S.13). Warum auch hier wieder widersprüchliche Angaben zu den vorangegangenen Kapiteln bestehen, ist nicht nachzuvollziehen. Dies macht auch die Prüfung der Alternativen nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Die Flächenangaben im Umweltbericht wurden geprüft und im gesamten Dokument einheitlich nachgeführt.</p>
<p>Laut Umweltbericht gibt es u.a. für Holzkäfer keine Habitate im Eingriffsbereich. So steht im Umweltbericht: <i>Für die Artengruppen der Holzkäfer, der Libellen, der Heuschrecken, der Amphibien und der Schmetterlinge erfolgte im</i></p>	<p>Im Rahmen der Übersichtsbegehung am 08.09.2015 wurden ermittelt, für welche Arten bzw. Artengruppen Habitatpotenziale im Vorhabensbereich bestehen. Auf dessen Basis wurde der Untersuchungsumfang für</p>

Jahr 2015 eine Übersichtsbegehung bei der, außer für Amphibien, keine Habitatpotentiale der einzelnen Arten ermittelt wurden.

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) findet sich hingegen der Hinweis (vgl. S. 26 saP): *Entlang des Wangerhaldenbachs an der südlichen Vorhabensbereichsgrenze wurden insgesamt acht Bäume (Weiden, Eschen, Schwarzerden) und stehendes Totholz mit für Fledermäuse potenziell als Quartiergeeigneten Höhlen festgestellt. Weiter wurde auch eine fledermausrelevante Baumhöhle in dem zu fallenden Walnussbaum erfasst (vgl. S.26 saP).*

Totholz und Baumhöhlen stellen für verschiedene Holzkäferarten sehr wohl essentielle Habitate dar (z.B. *Osmoderma eremita*). Somit wiederlegt der Gutachter seine erst getroffene Aussage zumindest in Teilen selbst. Weiter bleibt die Frage offen, in welchem Umfang im Rahmen der Übersichtsbegehung, das Habitatpotential im Vorhabensbereich für Holzkäfer, durch einen Artspezialisten „kontrolliert und somit ausgeschlossen werden konnte. Leider fehlt neben der Methodik (Mulm- bzw. Baumhöhlenkontrolle mit Leiter und Endoskop usw.) auch die Datumsangabe, wann die Übersichtsbegehung durchgeführt wurde. Auch bleibt im Gutachten unerwähnt, ob sich nun Alt- und Totholz im direkten Eingriffsbereich (insb. im Auwald) befindet und somit entfernt werden muss. Zum Zeitpunkt der Erstellung der saP stand der Eingriffsumfang in den Auwald zwar noch nicht fest, wie der saP (vgl. S. 36) entnommen werden konnte: *Derzeit steht noch nicht fest, an welcher Stelle und in welchem Umfang in den Auwaldstreifen eingegriffen werden muss.* Somit hätte man nach unserem Dafürsprechen im Rahmen der saP ein worst-case-Szenario anwenden und die Holzkäferfauna mit untersuchen müssen. Da nun laut Umweltbericht in den Auwald auf einer Fläche von 186 m² eingegriffen werden soll, wird dieser Umstand noch einmal deutlich. Wird daher nun in Bereiche eingegriffen, in denen sich entsprechendes Totholz befindet, kann aktuell wohl nicht ausgeschlossen werden, dass mulm- und totholzbewohnende Käfer wie der national geschützte Rosenkäfer (Cetoniidae), Balkenschröter (*Dorcus parallelepipedus*) sowie die europarechtlich streng geschützte Art Eremit (*Osmoderma eremita*) vom Eingriff betroffen sind oder nicht. Somit könnten die Zugriffsverbote des §44 B NatSchG weiterhin verletzt werden.

die saP festgelegt. Daraufhin wurden im gesamten Vorhabensbereich gezielt Baumhöhlen kartiert. Die Methodik der Kontrolle potentieller Fledermausquartiere ist in Kap. 2.2 der saP dargelegt.

Im Bereich des Auwalds werden lediglich 47 m² dauerhaft für den Notüberlauf des Retentionsbeckens überplant. Hierbei kommt es zu einem minimalen Eingriff, von dem keine Höhlenbäume betroffen sind. Bei der bauzeitlich in Anspruch genommenen Fläche (48 m²) handelt es sich um Saumstrukturen, die über keine Baumhöhlen o.ä. verfügen.

Mögliche Fortpflanzungs- und Ruhstätten von Fledermäusen sind somit nicht betroffen. Da durch den Eingriff auch keine Bäume mit Totholz oder Mulmhöhlen tangiert werden, ist auch eine Betroffenheit anderer totholzbewohnender Käfer auszuschließen. Darüber hinaus benötigt z.B. der Eremit (*Osmoderma eremita*) großvolumige Mulmhöhlen. Solche Höhlen sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden. Eine Betroffenheit der Art kann deshalb ebenfalls ausgeschlossen werden. Eventuell in diesem Bereich vorhandene besonders geschützte Arten profitieren langfristig, da hierbei zahlreiche Bäume gepflanzt werden und im Bereich des Retentionsbeckens eine naturnahe Gestaltung vorgesehen ist.

<p>Weiter können überwinternde Hornissenköniginnen, verschiedene Wespen- und Wildbienenarten in diesen Habitaten vorkommen. Geschützt sind auch die Entwicklungsformen der Tiere, also Larven, Eier, Puppen oder ähnliches. Auch wenn ein Teil der oben genannten Arten „nur“ besonders geschützt sind müssen diese zumindest im Rahmen der Eingriffsregelung eine Berücksichtigung finden. So wäre eine denkbar einfache Maßnahme gewesen, die entnommenen Totholz- und Stammbereiche mit Baumhöhlen stehend im angrenzenden Auwald bis zum vollständigen Zerfall zu lagern. Somit hätte man auch den „nur“ besonders geschützten Arten entsprechend Rechnung tragen können. Dies erfolgte jedoch im Gutachten nicht.</p>	<p>Da im Bereich des Auwalds keine Höhlenbäume von der Planung betroffen sind, ist eine derartige Maßnahme nicht notwendig. Die angegebenen Artengruppen sind darüber hinaus nur dann zu berücksichtigen, wenn besonders bedeutende Arten oder Zönosen betroffen sind. Dies ist hier nicht der Fall. Weiterhin ist es das Ziel, ein naturnahes Retentionsbeckens zu schaffen, in dem langfristig ein Lebensraum für besonders geschützte Arten entsteht.</p>
<p>[...] Laut Umweltbericht (S.38) werden widersprüchliche Angaben zur Zuordnung der Flächen als landwirtschaftliche Nutzflächen getroffen. [...] Zunächst wird erläutert: „Fettwiesen sind Bestandteil von landwirtschaftlich genutzten Flächen“, wobei diese Tatsache im darauffolgenden Satz wieder aufgrund der aktuell fehlenden Nutzung relativiert wird. Auf dieser Grundlage kommt der Gutachter zum Entschluss, dass die „Belange der Landwirtschaft nicht betroffen“ sind. Diese Argumentation dürfte so nicht ausreichend bzw. korrekt sein und eine Prüfung der landwirtschaftlichen Belange wie im BauGB gefordert ausschließen (auch unter Berücksichtigung Definition der Landwirtschaft vgl. §201 BauGB). So ist u.a. laut Flächennutzungsplan vom 26.05.2017 der südliche und vom Eingriff betroffene Bereich (z.B. Lage des Retentionsbeckens) als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet (rote Umrandung). Des Weiteren ist laut Umweltbericht das Grünland, dem Biotoptyp „Fettwiese mittlerer Standorte“ (vgl. Karte 1) zugeordnet. Dies bedeute -aus vegetationskundlicher Sicht-, dass dieser Bereich durch eine jährliche 2-3 schürige Mahd bewirtschaftet wurde. Ansonsten hätten sich hier andere Biotoptypen z.B. Zierrasen bei noch häufigerer Mahd oder eine Brache bei Unterlassung der Nutzung eingestellt. Auch liegen uns Informationen vor, die aussagen, dass das Grundstück Über 29 Jahre hinweg landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet wurde. Auch ist bekannt, dass der aktuelle Eigentümer die Fläche als</p>	<p>Es besteht kein Zweifel daran, dass es sich bei der Wiese im Südwesten des Vorhabensbereichs um eine Fettwiese mittlerer Standorte handelt (vgl. FNP der Stadt Kirchheim unter Teck). Die Wiese wurde jedoch in den vergangenen Jahren nicht landwirtschaftlich genutzt (mündl. Mittlg. Hr. Raichle 11.10.2019) Bei der Fettwiese handelt es sich weiterhin um eine vergleichsweise kleinflächige Einheit (2.333 m²) innerhalb eines bereits bebauten Gebiets, bei deren Bewirtschaftung allgemein die Wirtschaftlichkeit aufgrund der Kleinflächigkeit und der isolierten Lage in Frage gestellt werden kann. Aufgrund des allgemeinen Mangels an Wohnraum im Großraum Stuttgart ist auch in Kirchheim unter Teck die Neuanlage von Wohngebäuden dringend erforderlich. Das Vorhaben dient einerseits zur Nachverdichtung innerhalb eines bereits bebauten Gebiets. Andererseits wird eine hohe Bebauungsdichte angestrebt, was im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist. Das Retentionsbecken, welches im Bereich der Fettwiese angelegt werden soll, ist außerdem Bestandteil des notwendigen Vorhabensumfangs. Vor allem im Hinblick auf die Dringlichkeit des Schaffens neuen Wohnraums ist die Umnutzung der vergleichsweise kleinen landwirtschaftlichen Fläche im Vorhabensbereich einer alternativen Umsetzung eines vergleichbaren Vorhabens im Außenbereich unbedingt vorzuziehen.</p>

landwirtschaftliche Nutzfläche erworben hat, Somit wird hier deutlich, dass die Belange der Landwirtschaft wie im BauGB gefordert, nicht ausreichend berücksichtigt und im Rahmen des Umweltberichts abgearbeitet wurden.	
---	--

Durchführungsvertrag:

Ergänzend zum Durchführungsvertrag vom 09.01.2018 / 08.02.2018 / 15.03.2019 wird mit dem Vorhabenträger ein Ergänzungsvertrag vereinbart. Der Ergänzungsvertrag wurde vom Vorhabenträger unterzeichnet und liegt der Sitzungsvorlage bei.