



GEMEINDE : GAILDORF
GEMARKUNG : GAILDORF
FLUR : (0) GAILDORF
KREIS : SCHWÄBISCH HALL



BEBAUUNGSPLAN „HÄUSERSBACH III“

ANTRAG AUF AUSNAHMEGENEHMIGUNG
FÜR DEN EINGRIFF IN DIE NACH § 30 BNATSCHG I.V.M § 33
NATSCHG BESONDERS GESCHÜTZTEN BIOTOPE NR.
170241270385 UND Nr. 170241270382 UND IN NACH
FFH-RICHTLINIE GESCHÜTZTE FLACHLANDMÄHWIESEN

LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPPLANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

ANERKANNT: GAILDORF, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 27.10.2021

Kalmus

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	ANTRAGSGEGENSTAND	4
2.0	Geltungsbereich Bebauungsplan	5
3.0	ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG	5
3.1	BESTAND	5
3.2	EINGRIFF UND ABWÄGUNG MÖGLICHER ALTERNATIVEN	8
3.3	AUSGLEICHMASSNAHMEN	9
4.0	BEANTRAGUNG DER AUSNAHMEGENEHMIGUNG	11

1.0 ANTRAGSGEGENSTAND

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Häusersbach III“ in Gaildorf ist vorgesehen, die bestehenden landwirtschaftlich geprägten Flächen am südwestlichen Ortsrand von Gaildorf, im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in ein Allgemeines Wohngebiet und in eine Fläche für Gemeinbedarf umzuwandeln.

Durch die Ausweisung von Wohngebietsflächen soll dem dringenden Bedarf nach Wohnraum, insbesondere für junge Familien, in der Stadt Rechnung getragen werden.

Obwohl ein großer Teil des Plangebiets landwirtschaftlich meist intensiv als Grünland genutzt wird bestehen dort auch einige ältere Heckenstrukturen, welche im Zuge der Planung teilweise oder ganz entfernt werden müssen. Weiter sind zwei Teilflächen aufgrund ihrer kartierten Artenvielfalt als FFH-Flachlandmähwiesen der Kategorie B und C eingestuft worden. Ferner sind aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht im Bereich der Biotope einzelne Gehölze zurück zu schneiden.

Durch die geplante Bebauung und Erschließung des Gebiets wird auf den Flurstücken Nr. 570, 572, 574, 576/2, 670/2, 673, 730 und 730/1 in die bestehenden geschützten Hohlwege und Hecken eingegriffen und die Flächen mit FFH-Mähwiesen auf den Flurstücken Nr. 568, 570, 572 und 574 werden teilweise überplant.

Neben Teilen, die entfernt werden müssen, ist dabei auch schon das Heranrücken der Bebauung an die Hecken eingerechnet. Auf einer Fläche von ca. 1.036 m² entfallen die nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 33 Abs. 1 Nr. 6 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatschG) geschützten Heckenstrukturen und Hohlwege oder werden erheblich beeinträchtigt.

Mit den nachfolgenden Ausführungen soll ein Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe vorgeschlagen und eine Ausnahmegenehmigung beantragt werden.

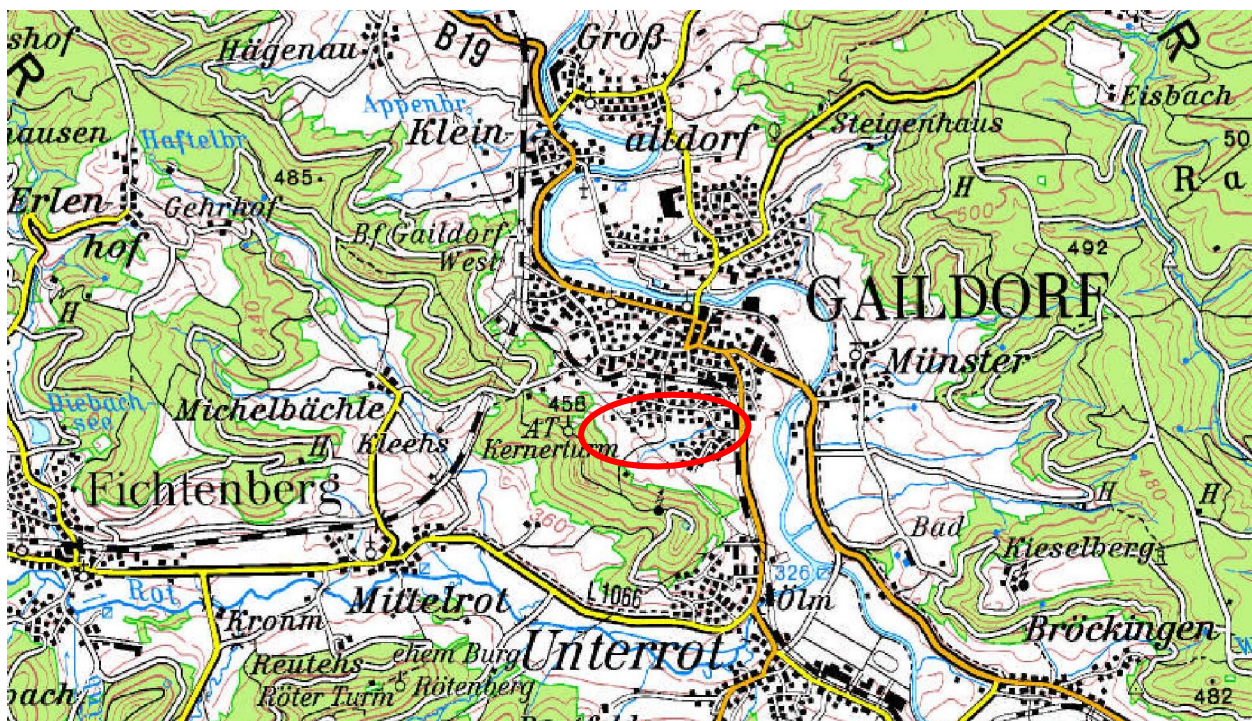


Bild 1: Übersichtskarte (unmaßstäblich)

2.0 GELTUNGSBEREICH BEBEUUNGSPLAN

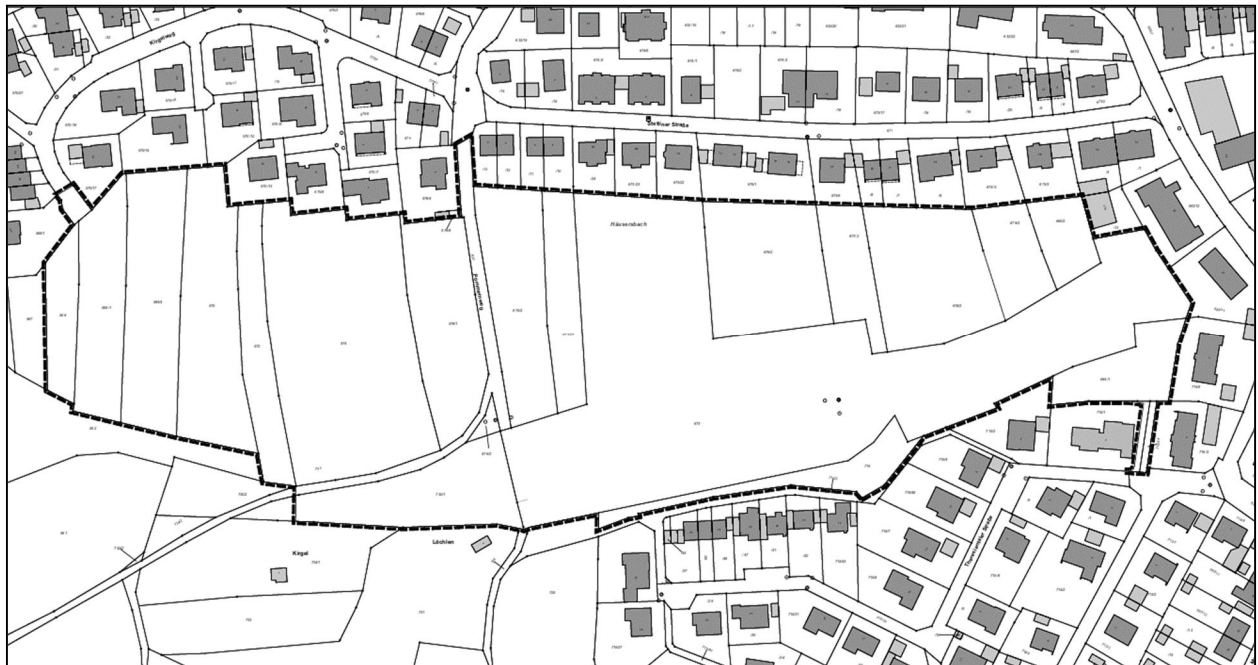


Bild 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)

3.0 ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

3.1 BESTAND

3.1.1 Biotope

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes „Häusersbach III“ sind die Biotope

- 170241270385 - „Hohlweg südlich Gaildorf“,
- 170241270382 - „Feldhecken südlich Gaildorf“, Teilfläche 1
- 170241270382 - „Feldhecken südlich Gaildorf“, Teilfläche 2

auf den Flurstücken Nr. 570, 572, 574, 576/2, 670/2, 673, 730 und 730/1 Gemarkung und Flur Gaildorf der Stadt Gaildorf in einem Teilbereich von ca. 1.036 m² betroffen.

Die Biotope sind gemäß § 30 Abs. BNatSchG i.V.m. § 33 Abs. 1 Nr. 6 NatSchG (Feldhecken, Hohlwege) geschützt.

Bei den Biotopen handelt es sich um teilweise sehr gut ausgeprägte, teilweise aber auch bereits beeinträchtigte Heckenstrukturen, teilweise mit einer Baumschicht sowie abgestuften niederen Gehölzschichten und sehr vereinzelt Saumstreifen, welche die Landschaft in diesem Bereich als Strukturelemente gliedern. Ein Netz aus Heckenstrukturen, Baumgruppen, Solitären und Streuobstwiesen erstreckt sich im Anschluss an das Gebiet nach Süden und nach Westen.

Die Heckenstrukturen des Biotops Nr. 170241270385 „Hohlweg südlich Gaildorf“ und der östlichen Teilfläche 1 und 2 des Biotops Nr. 170241270382 „Feldhecken südlich Gaildorf“, sind durch den Wirtschaftsweg, den Feldweg und durch landwirtschaftliche Nutzung in ihrer naturnahen Ausprägung beeinträchtigt.

Biotop Nr. 170241270385 „Hohlweg südlich Gaildorf“

Es handelt sich entsprechend der Biotopbeschreibung von 2015 um einen ca. 1,8 m breiten, asphaltierten Fahrweg im Häusersbachtal. Die Böschungen schließen unmittelbar an die

Fahrspur an und sind bis zu 1,3 m hoch und bis zu 70° steil. Darauf stocken beiderseitig ca. 2 bis 3 m hohe Schlehenhecken. Die Schlehenhecken wurden radikal auf den Stock gesetzt. Die Böschungen sind mit einer grasreichen Ruderalvegetation bestanden. Ergänzend ist festzustellen, dass der Weg von Spaziergängern und Hundehaltern intensiv genutzt wird und nachts beleuchtet wird.



Foto 1 + 2: Der Hohlweg mit den Heckenstrukturen

Die Heckenstrukturen entlang des Hohlweges werden durch die Planung weitgehend erhalten, lediglich im Übergang zur geplanten Straße kann es zu geringfügigen Beeinträchtigungen kommen. Der Hohlweg selbst soll auch weitgehend erhalten werden, allerdings sind im Zuge der Erschließung Geländeangleichungen erforderlich und der im Bebauungsplan „Häusersbach III“ als Feldweg ausgewiesene Hohlweg muss ggf. in seiner Höhenlage angepasst werden, wodurch sich die Böschungshöhen reduzieren würden.

Teilfläche 1 und 2 des Biotops Nr. 170241270382 „Feldhecken südlich Gaildorf“

Hier handelt es sich gemäß Biotopbeschreibung (Teilflächen NW-I und NW-II) um zwei unterschiedliche Feldhecken. Teilfläche 1 (NW-I) ist als breite und 3 bis 4 m hohe Schlehenhecke mit hohen Weißdornen ausgeprägt. Diese befindet sich zwischen Grünlandflächen und knapp außerhalb des Schutzstreifens der 110-KV Freileitung.

Teilfläche 2 (NW-II) ist als 22 m lange, 2 bis 4 m hohe und 2 bis 3 m breite Schlehenhecke an einer Wegböschung definiert. Dabei sind die Sträucher an dem Weg zurückgeschnitten. Hier ist ergänzend auszuführen, dass diese Schlehenhecke im heutigen Bestand nur noch etwa 17 m lang ist und sich an einem viel genutzten Spazierweg in Richtung Kirgel befindet.



Foto 3 + 4: Sichtvergleich der unterschiedlichen Ausprägung der Heckenstrukturen (hier Teilfläche 1)



Foto 5 + 6: Sichtvergleich der unterschiedlichen Ausprägung der Heckenstrukturen (hier Teilfläche 2)

Die westlich liegende Hecke, Teilfläche 1 des Biotops muss im Zuge der Planung vollständig entfernt werden. Die Teilfläche 2 bleibt durch die Planung erhalten.

3.1.2 FFH-Mähwiesen

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes „Häusersbach III“ sind Teilflächen der kartierten FFH-Mähwiesen Nr. 6500012746118814 „Mähwiese II im Gewann Kiregel südwestlich Gaildorf“ auf den Flurstücken Nr. 568 und 570 Gemarkung und Flur Gaildorf der Stadt Gaildorf in einem Teilbereich von ca. 3.718 m² betroffen. Diese sind mit einer Erhaltungsbewertung »B« eingestuft. Je nach Nutzungsintensität der umgebenden Wiesen kann sich diese FFH-Wiese auch auf angrenzende Grundstücke ausgedehnt haben, was im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verifiziert wurde. Dort wurde eine FFH-Mähwiese auf den Flurstücken 572 und 574 kartiert, die einen Umfang von ca. 3.196 m² hat und als Typ B eingestuft werden müsste (weiße Fläche).

Die Salbei-Glatthaferwiesen sind gemäß Beschreibung artenreich und liegen auf einem mäßig geneigten und leicht gewellten Süd-Exponierten Mittelhang. Der mittelhochwüchsiger Bestand ist gekennzeichnet durch eine lichte Schicht aus Obergräsern (Wiesen-Fuchsschwanz, Glatthafer) und einer mäßig dichten Schicht aus Mittel- und Untergräsern mit Arten wie Aufrechte Trespe, Wolliges Honiggras und Gewöhnliches Ruchgras. Weiterhin findet sich eine mäßig dichte Schicht aus mittelhohen und niedrigwüchsigen Kräutern. Gekennzeichnet ist die Wiese durch ein Nebeneinander von und typischen Arten der Wirtschaftswiesen. Beide Artengruppen kommen zahlreich und stetig in der gesamten Erfassungseinheit vor. Daneben treten auch Störzeiger und Einsaatarten wie Weiche Trespe, Ausdauernder Lolch (Deutsches Weidelgras) und Futter-Esparsette auf. Kleinflächig Bereich mit höherer Abundanz typischer Arten der Wirtschaftswiesen. Bewirtschaftung regelmäßig durch Mahd.



Bild 3: Lage der FFH-Mähwiesen im Geltungsbereich

3.2 EINGRIFF UND ABWÄGUNG MÖGLICHER ALTERNATIVEN

Ausgangspunkt der Planungsüberlegungen ist das städtebauliche Konzept für die Erschließung des Gebiets „Häusersbach III“ aus dem Jahr 2020.

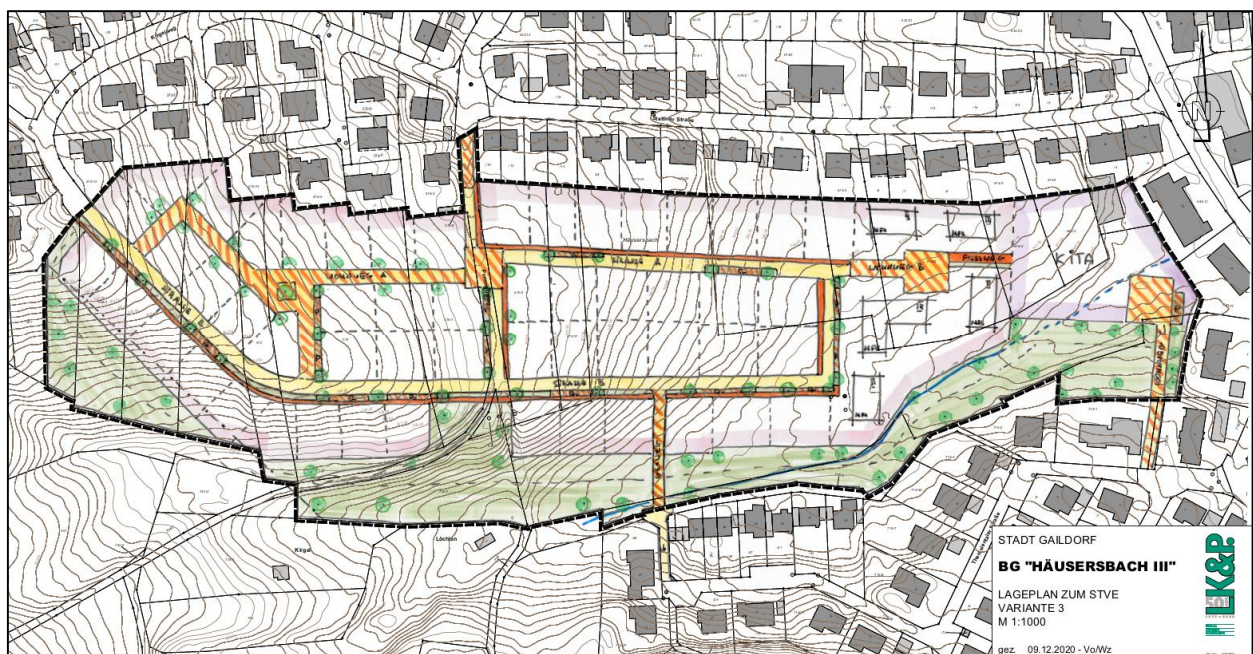


Bild 4: Städtebauliches Konzept

Hierbei ist vorgesehen den Bereich westlich und östlich des Pommerneweges in 2 Bauabschnitten als Wohnfläche und Fläche für Gemeinbedarf zu erschließen. Dabei soll zuerst der östliche Teil erschlossen werden.

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich hat eine bewegte Topographie und erstreckt sich im länglichen Form vom Westen nach Osten, weshalb Eingriffe nicht nur in die FFH-Mähwiese, sondern auch in einige bestehenden Heckenstrukturen erforderlich sind.

Ferner ist es aber auch ein wesentliches Ziel der Planung die darüber hinaus in diesem Gebiet zahlreich bestehenden Strukturelemente zu erhalten und zu schonen, dabei sollen die zum Erhalt vorgesehenen Hohlweg-, Hecken- und Wiesenstrukturen mit weiteren Hecken, Einzelbäumen und Baumgruppen, Saumvegetation und extensiven Wiesenflächen ergänzt werden. Dafür sind in der Planung verschiedene Grünflächen mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen zur Erhaltung wertvoller Strukturen vorgesehen. Somit verfolgt die Planung insgesamt auch das Ziel, dass die Eingriffe in die schutzwürdigen Bereiche möglichst minimal gehalten werden. Der Verlust einiger wertgebender Elemente bleibt aber im Hinblick auf den siedlungsstrukturellen Ansatz unvermeidbar.

Für den nördlichen Bereich des Biotops „Hohlweg südlich Gaildorf“ ergibt sich auch durch die Bebauung eine veränderte Situation im Hinblick auf die Verkehrssicherungspflicht. Da die neuen östlich geplanten Gebäude sowie die neu geplante Straße im Norden relativ nah an die bestehenden Hecken heranrücken sind für diese entsprechend der Verkehrssicherungspflicht gegen möglichen Windwurf und Windbruch der angrenzenden Gehölze gewisse Pflegeschritte erforderlich. Dadurch ergeben sich ebenfalls kleinere Eingriffe in die Biotop, die aber unter dem Aspekt der ohnehin erforderlichen Biotoppflege noch als akzeptabel angesehen werden können.

Die FFH-Mähwiesen sind auf Grund ihrer Lage mit der Siedlungsfläche größtenteils überplant und können auf den betroffenen Flächen nicht erhalten werden. Ziel ist es aber durch die Schaffung von Randstrukturen mit entsprechend extensiver Bewirtschaftung neue magere Flachland-Mähwiesen herzustellen die sich im Laufe der Zeit mit den verbleibenden FFH-Wiesenflächen angrenzend an den Geltungsbereich wieder vernetzen.

Insgesamt stellt die vorgesehene Planung zur Erreichung der planerischen Ziele die beste und einzig sinnvolle Lösung dar. Aus diesen Gründen wird vorgeschlagen nach § 30 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. der Richtlinie 92/43/EWG möglichst gleichartige Biotopstrukturen im Untersuchungsraum des Eingriffes zu entwickeln.

3.3 AUSGLEICHMASSNAHMEN

Die in Anspruch zu nehmenden Teilbereiche der bestehenden FFH-Mähwiesen und Biotop werden, wie unter Ziffer 3.2 bereits beschrieben, durch die Ausweisung des Baugebiets beseitigt bzw. beeinträchtigt.

Daher sollen die Eingriffe in die nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 Abs. 1 Nr. 6 NatSchG geschützten Biotop und die gemäß Richtlinie 92/43/EWG geschützten Flachland-Mähwiesen durch die Schaffung neuer ergänzender Strukturen in räumlicher Zuordnung zum bestehenden Standort ausgeglichen werden.

Für den Ausgleich der Eingriffe in die Biotop Nr. 170241270385 und Nr. 170241270382 befinden sich im räumlichen Zusammenhang des Bebauungsplanes bereits Flächen, die sich für die Neuanlage und Ergänzung von Hohlweg- und Heckenstrukturen eignen. Die öffentlichen Grünflächen 1, 2 und 3 mit den Pflanzbindungen für die zu erhaltenden Biotopteile sowie den Gehölzbeständen entlang des Häusersbachs sowie dem Pflanzgebot 2 „Ausgleichsmaßnahme Feldhecke“ auf den Flurstücken 730/1, 576/2 und auf den Teilflächen der Flurstücke 673 und 684/1 sollen zusätzliche Heckenstrukturen geschaffen bzw. ergänzt werden. Zusätzlich soll innerhalb der Grünzäsur des Häusersbachs und des Gehölzverbundes durch die Anlage von Saumstreifen entlang bestehender und geplanter Gehölzstrukturen eine artreiche Übergangszone zwischen den hochwertigen Heckenstrukturen und den weiteren geplanten Nutzungen entstehen. Für den Hohlwegcharakter können zudem die geplanten

Feldwege ggf. in ihrer Höhenlage so angepasst werden, dass sich zukünftig diese Struktur mit den geplanten Gehölzpflanzungen ebenfalls wieder etabliert.

Durch entsprechende Festsetzungen im verursachenden Bebauungsplan „Häusersbach III“ sind hier Heckenstrukturen und Saumstreifen (PFG 2) mit einer Gesamtgröße von ca. 2.513 m² zum Ausgleich vorgesehen. Diese bieten als Synergieeffekt zudem die Möglichkeit zur Eingrünung des Baugebiet ins Richtung Süden und Südosten.

Durch die Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahmen kann ein voller Ausgleich für die im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgten Eingriffe in die Biotopstrukturen erreicht werden.

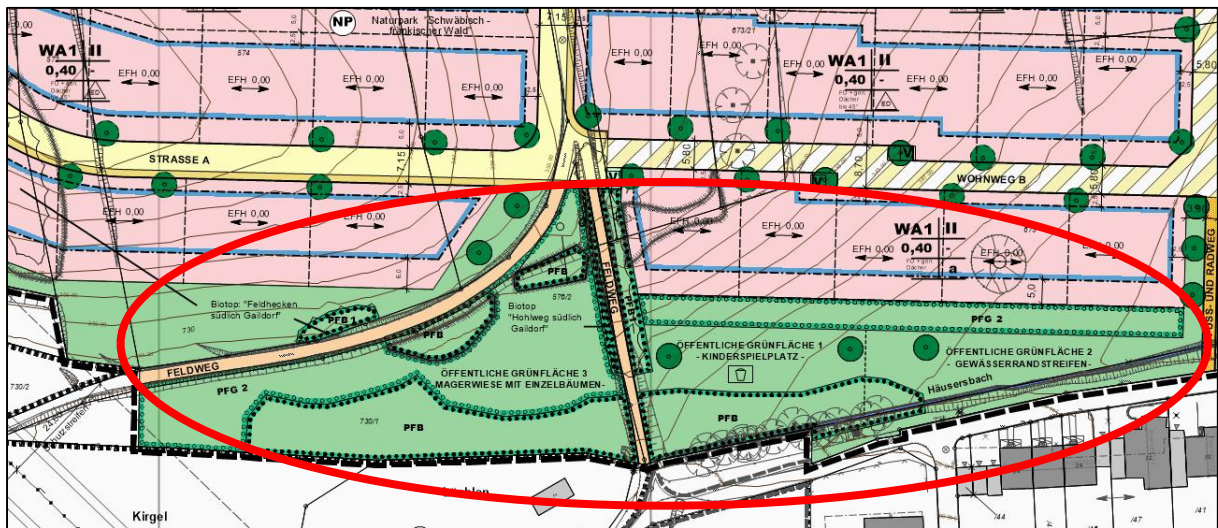


Bild 5: Ausgleichsfläche für den Biotopausgleich auf Flst. 730/1, 576/2 und auf der Teilfläche 673 und 684/1.

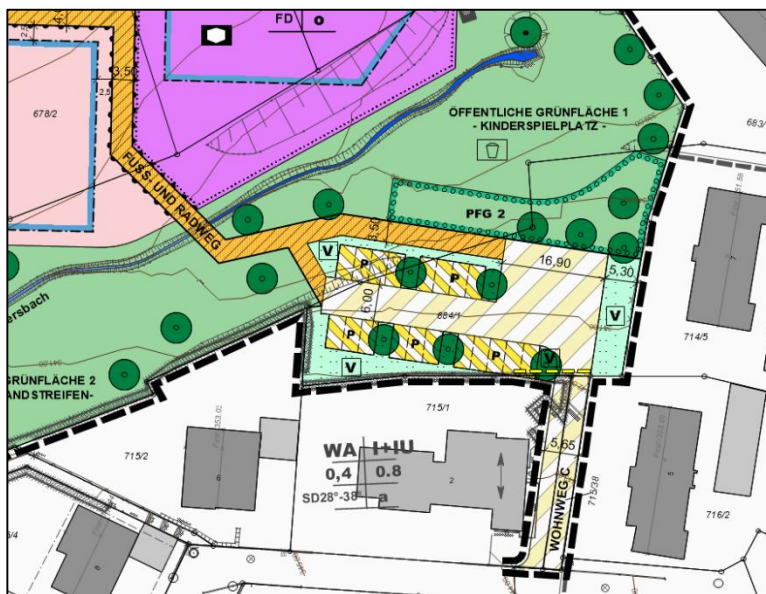


Bild 6: Ausgleichsfläche für den Biotopausgleich auf Flst. und auf der Teilfläche 673 und 684/1.

Die öffentliche Grünfläche 3 „Magerwiese mit Einzelbäumen“ am südwestlichen Plangebietsrand wird als Ausgleichsmaßnahme zur Entwicklung einer Magerwiese mit Einzelbaumbesatz im Trockenstandort vorgeschlagen und ist gemäß schematischem Eintrag im Lageplan mit mindestens mittelkronigen Obst- oder Laubbäumen der Pflanzliste 1 oder 2 zu bepflanzen. Die übrigen Flächen sind als magere Wiesenflächen anzulegen, zu erhalten und extensiv zu pflegen. Dabei ist entweder eine Blumenwiesen-Mischung, wie z.B. Nr. 01 der Fa. Rieger Hofmann, zu verwenden oder, was noch besser wäre eine Mähgutübertragung von den bereits bestehenden FFH-Mähwiesen vorzunehmen. Hierdurch sollen extensive

Magerwiesen auf einer Fläche von ca. 6.100 m² entstehen, was im Zusammenhang mit dem Erhalt von kleineren Teilen bestehender Flachland-Mähwiesen einem flächenmäßigen Ausgleich von 1:1 entspreche.

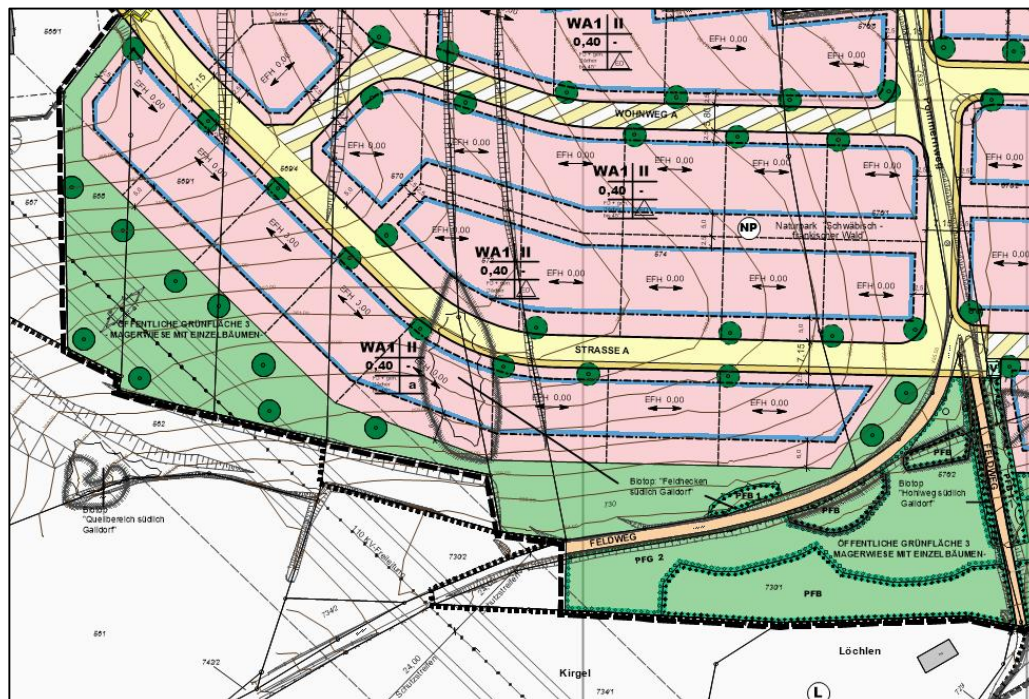


Bild 7: Ausgleichsfläche für FFH-Mähwiese auf der Teilfläche der Flst. 568, 569/1, 569/4, 570, 572,574, 570/3 und 576/2.

4.0 BEANTRAGUNG DER AUSNAHMEGENEHMIGUNG

Unter den oben aufgeführten Gesichtspunkten mit dem Erfordernis der Ausweisung von dringend erforderlichen Wohnbauflächen und Flächen für Gemeinbedarf in der Stadt Gaildorf besteht an der Planung ein öffentliches Interesse.

Die Ausnahmegenehmigung für die oben aufgeführten Eingriffe in die nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 Abs. 1 Nr. 6 NatSchG geschützten Biotop Nr. 170241270385 und 170241270382 und die gemäß Richtlinie 92/43/EWG geschützten Teilflächen der Flachland-Mähwiese Nr. 6500012746118814 sowie der im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergänzend kartierten Mähwiesen wird hiermit beantragt.