

# Stadt Bad Urach Kreis Reutlingen

## Vorhaben bezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Nördliche Innenstadt“

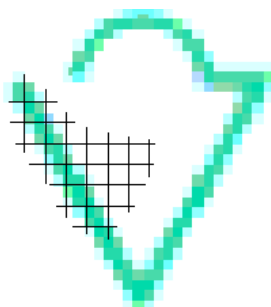
**Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a BauGB  
mit integrierter artenschutzrechtlicher Einschätzung gemäß  
§ 44 BNatSchG und integrierter Eingriffs-Ausgleichs-  
Bilanzierung für den Bereich nördlich der Elsach**

– Anlage zur Begründung des Bebauungsplans –



Abbildung: Schrägaufnahme, Stadt Bad Urach

Proj. Nr. 73709  
Datum: 16.06.2009/04.02.2010/09.02.2010/30.08.2010



*Waltraud Pustal Landschaftsökologie und Planung  
Freie Landschaftsarchitektin BVDL/SRL/IngK BW  
LandschaftsArchitekten-Biologen-Stadtplaner*

*Hohe Straße 9/1, 72793 Pfullingen  
Fon: 0 71 21 / 99 42 16  
Fax: 0 71 21 / 99 42 171  
E-Mail: [Waltraud.Pustal@t-online.de](mailto:Waltraud.Pustal@t-online.de)  
[www.pustal-online.de](http://www.pustal-online.de)*

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Zielsetzung, rechtliche Grundlagen	4
1.2	Umweltbericht und Eingriffsregelung	5
1.3	Anhörung nach §§ 3 und 4 BauGB	5
1.4	Übergeordnete Planungen, Fachliche Vorgaben	5
1.4.1	Gesetze	5
1.4.2	Rechtsverordnungen und Normen	6
1.4.3	Fachplanungen/Gutachten/Sonstige	6
1.5	Kurzbeschreibung der Konzeption „Elsach-Center“ (ursprüngliche Planung)	6
1.6	Vorprüfung des Einzelfalls	9
1.7	Ökologischer Steckbrief	14
1.8	Fazit	16
<b>2</b>	<b>ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG</b>	<b>17</b>
2.1	Anlass	17
2.2	Methodik	17
2.3	Klärung, ob der Verbotstatbestand im Plangebiet erfüllt ist	18
2.3.1	Streng geschützte Arten	18
2.3.2	Besonders geschützte Vogelarten	20
2.3.3	Andere besonders geschützte Arten	20
2.4	Vorkommen des Alpenbockes	21
2.4.1	Anlass	21
2.4.2	Der Alpenbock ( <i>Rosalia alpina</i> )	21
2.4.3	Ergebnis	22
<b>3</b>	<b>PLANUNGSEMPFEHLUNGEN UND HINWEISE:</b>	<b>23</b>
<b>4</b>	<b>EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ</b>	<b>24</b>
4.1	Erforderlichkeit einer E-A-Bilanz	24
4.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs: Methode	25
4.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs: Schutzgüter	25
4.4	Festlegung/Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen	27
<b>5</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG, BEGRÜNDUNG, WEITERE UNTERSUCHUNGEN</b>	<b>27</b>
<b>6</b>	<b>LITERATUR UND QUELLEN</b>	<b>29</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Schnitt durch das Parkhaus im Süden und die Terrassenhäuser im Norden (ursprüngliche Planung)	7
Abbildung 2:	Nördliche Innenstadt: Übersichtsplan (ursprüngliche Planung), Flächenbilanz Variante 2	8
Abbildung 3:	Nördliche Innenstadt: Aktueller Vorhaben- und Erschließungsplan, EG gesamt (FREIE PLANUNGSGRUPPE 7)	8
Abbildung 4:	Plangebiet nördlich der Elsach: Vergleich ursprüngliche Planung und Neuplanung	24
Abbildung 5:	Schnitt durch Neuplanung Stand Januar 2010, Schnitt durch das Parkhaus und die Terrassenhäuser	25
Abbildung 6:	Schnitt durch Neuplanung Stand August 2010, Schnitt durch die Spinnerei und die Terrassenhäuser	25

## **TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1: Potenzielle Vorkommen streng geschützter Arten nach dem Zielartenkonzept BW	19
Tabelle 2: Ermittlung Kompensationsbedarf Schutzgut Pflanzen und Tiere	26

# 1 Einführung

## 1.1 Anlass und Zielsetzung, rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördliche Innenstadt“ im beschleunigten Verfahren macht die Erstellung einer **Vorprüfung des Einzelfalls** erforderlich. Im Rahmen der Innenentwicklung von Bad Urach dient der Plan insb. der Entwicklung des ehemaligen Groß- und Quenzer-Areals, das seit 1996 still liegt. Das Plangebiet umfasst zudem nördlich der Elsach angrenzende Flächen (Gebäude/Lagerhallen und jüngere Waldflächen mit einzelnen älteren Bäumen). Das Entwicklungskonzept der „Nördlichen Innenstadt“ sieht eine Konzeption von Wohnnutzungs- und Dienstleistungsflächen im „Elsach-Center“ vor.

Die Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung „Nördliche Innenstadt“ in Bad Urach soll gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen.

Voraussetzung dafür ist, dass

- weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche festgesetzt wird;  
(Die Grundflächen mehrerer B-Pläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind dabei mitzurechnen.)
- 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm zulässige Grundfläche festgesetzt wird, nur wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennt;
- keine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht;
- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (insb. EU-Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete) bestehen.

Die Fläche, die voraussichtlich versiegelt wird (§ 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB), umfasst ca. 19.000 Quadratmeter. *B-Pläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang erstellt werden*, sind jedoch ebenfalls zu berücksichtigen: B-Plan „Seilerweg-Areal“. Somit liegt die voraussichtlich versiegelte Fläche bei ca. 25.700 Quadratmeter. Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird somit eine sog. Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Aufgrund einer überschlägigen Prüfung sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einzuschätzen. Grundlage dafür sind die Erhebungen zur Umweltsituation und die durch die Planung absehbaren Auswirkungen (unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 zum § 13 a BauGB). Die Auswirkungen des B-Plans auf die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 (insb. sog. Schutzgüter) sind in der Abwägung zu berücksichtigen und werden im vorliegenden Gutachten dargestellt (Ökologischer Steckbrief Kap. 1.7).

Die Vorgaben des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten.

Die im weiteren Verlauf erfolgten Veränderungen der Planung bewirken allesamt eine Minderung der Eingriffsschwere bzw. berücksichtigen die Vorschläge der beteiligten Träger öffentlicher Belange, so dass deutliche Optimierungen in der Planung erfolgen.

## 1.2 Umweltbericht und Eingriffsregelung

### Umweltbericht

Die Erstellung eines Umweltberichtes im Rahmen des beschleunigten Verfahrens ist nicht erforderlich. Voraussetzung ist, dass die überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls zum Ergebnis kommt, dass der B-Plan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen i. S. v. Anlage 2 haben wird. Die überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls i. S. v. Anlage 2 erfolgt in Kap. 1.6 in Verbindung mit Kap. 1.7.

### Eingriffsregelung

Bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche > 20.000 Quadratmeter ist jeweils zu prüfen, ob ein Ausgleich gem. § 1 a Abs. 3 Satz 5 erforderlich ist oder nicht.

„Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG [i. V. m. § 1 a Abs. 3 S. 1 BauGB] ist Voraussetzung für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, dass auf Grund des Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. [...] Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist dies dann anzunehmen, wenn in diesem erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen i. S. eines Eingriffs festgesetzt werden sollen.“

(BATTIS et al. (2007): Kommentar zum BauGB, § 1 a, Rn 19, S. 89)

## 1.3 Anhörung nach §§ 3 und 4 BauGB

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Im Laufe des Verfahrens haben 2 umfangreiche TÖB-Runden mit allen beteiligten Planern stattgefunden: 23.07.2009 und 04.02.2010. Die Stellungnahme des LRA vom 27.07.2009 geht auf die Vorprüfung vom 16.06.2009 ausführlich ein. Die darin gegebenen Anregungen insbesondere zur Tierökologie werden aufgegriffen und sind in dieser Fassung sachgerecht abgearbeitet. Auf die einzelnen Kapitel wird verwiesen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung fanden vom 06.04.2010 – 07.05.2010 statt. Aufgrund der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen, Denkmalpflege wurden in vorliegender Vorprüfung des Einzelfalls Aussagen zu denkmalgeschützten Kanälen ergänzt.

Die Bürger stellten in ihren Einwendungen insbesondere dar, dass aus ihrer Sicht die zukünftige Schallbelastung, Schadstoffbelastung durch Verkehr sowie der Verlust an Grünfläche des „Grünen Herzes“ erheblich sei. In dieser Vorprüfung des Einzelfalls wurden dazu die Aussagen konkretisiert. Ebenfalls ergänzt wurden die Aussagen zum Luftkurort Bad Urach sowie zum Biosphärengebiet Schwäbische Alb. Aus Sicht der Planer ergeben sich hinsichtlich der Erheblichkeit keine Änderungen.

## 1.4 Übergeordnete Planungen, Fachliche Vorgaben

### 1.4.1 Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), m. W. v. 01.03.2010
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), m. W. v. 01. März 2010
- Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz Baden-Württemberg – NatSchG) vom 13.12.2005 (GBl. vom 16.12.2005, Nr. 18), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809), teilweise außer Kraft mit Inkrafttreten des neuen BNatSchG
- Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) in der Fassung vom 14.12.2004 (GBl. vom 28.12.2004, Nr. 17), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 808)
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.01.2005 (GBl. S. 219), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juli 2009 (GBl. Nr. 14, S. 363), teilweise außer Kraft mit Inkrafttreten des neuen WHG

#### 1.4.2 Rechtsverordnungen und Normen

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Biosphärengebiets-Verordnung

#### 1.4.3 Fachplanungen/Gutachten/Sonstige

- Regionalplan Neckar Alb 1993 und Entwurf 2007
- Flächennutzungsplan Bad Urach 1985
- Gewässerentwicklungsplan Elsach 2004
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Fachmärkten (GMA 2009)
- Verkehrsuntersuchung (Büro Kölz, Ludwigsburg 2009)
- Lärmgutachten (Büro ISIS, Bad Urach 2009)
- Renaturierung und Hochwasserfreilegung der Elsach und der Erms (Fritz Planung GmbH 2009)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nördliche Innenstadt“ (FREIE PLANUNGSGRUPPE 7, 03/2010)
- Vorhaben- und Erschließungspläne inkl. Schnitte (FREIE PLANUNGSGRUPPE 7, 08/2010)

### 1.5 Kurzbeschreibung der Konzeption „Elsach-Center“ (ursprüngliche Planung)

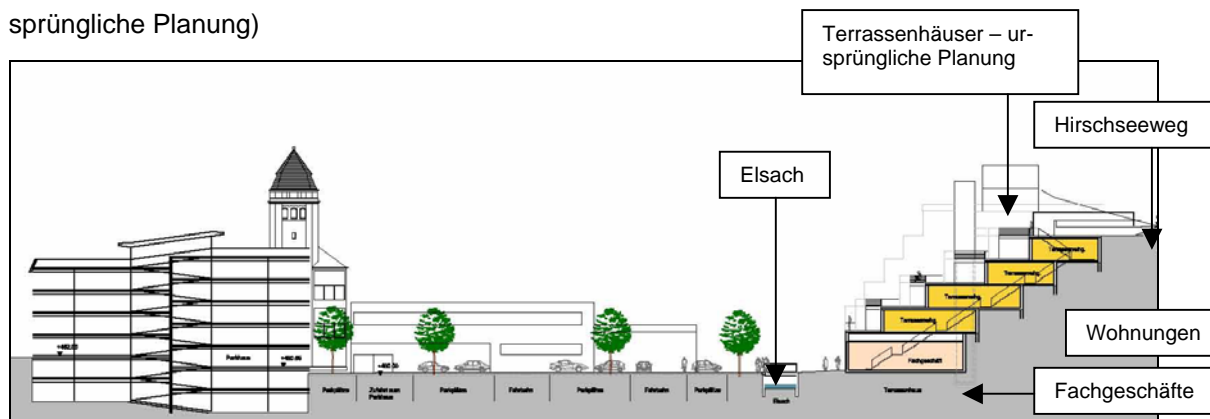
Im Rahmen der Innenentwicklung von Bad Urach dient der Vorhaben bezogene B-Plan „Nördliche Innenstadt“ insb. der Entwicklung des ehemaligen Groß- und Quenzer-Areals, das seit 1996 still liegt. Das Plangebiet umfasst zudem nördlich der Elsach angrenzende Flächen (Gebäude/Lagerhallen und jüngere Waldflächen mit einzelnen älteren Bäumen). Das Entwicklungskonzept der „Nördlichen Innenstadt“ sieht eine Konzeption von Wohnnutzungs- und Dienstleistungsflächen im „Elsach-Center“ vor.

In zentraler Lage zwischen den Fachgeschäften und Lebensmittel-Märkten sind 190 Stellplätze geplant. Hier erfolgt auch die Zufahrt zum Parkhaus im Süden.

Westen: Zu- und Abfahrt West, Lebensmittel-Discounter, Kaufhaus  
 Süden: Fachgeschäfte, Turmcafé in altem Turm, öffentliches Parkhaus  
 Osten: Zu- und Abfahrt Ost, Fachgeschäfte, Lebensmittel-Vollversorger, Anbindung Mörikestraße über bestehende Brücke  
 Norden: Fachgeschäfte: Fachgeschäfte im EG, insb. im Bereich bereits vorhandener alter Gebäude/Lagerhallen  
 Terrassenhäuser: oberhalb der Fachgeschäfte, Wohnungen am steilen Hang, Bestand: jüngerer Waldaufwuchs  
 Erschließung: Verbindung über zwei Brücken, davon eine neu geplante: Fußgängerbrücke und Anlieferung der Fachgeschäfte, Erschließung der

## Wohnungen über Mörikestraße und Hirschseeweg, private Stellplätze auf Höhe Hirschseeweg

Abbildung 1: Schnitt durch das Parkhaus im Süden und die Terrassenhäuser im Norden (ursprüngliche Planung)



FREIE PLANUNGSGRUPPE 7 (2009)

Die ursprüngliche Planung mit den Terrassenhäusern am Hang war Grundlage für den ersten Scoping-Termin am 23.07.2009 und die erste Anhörung der Träger öffentlicher Belange.

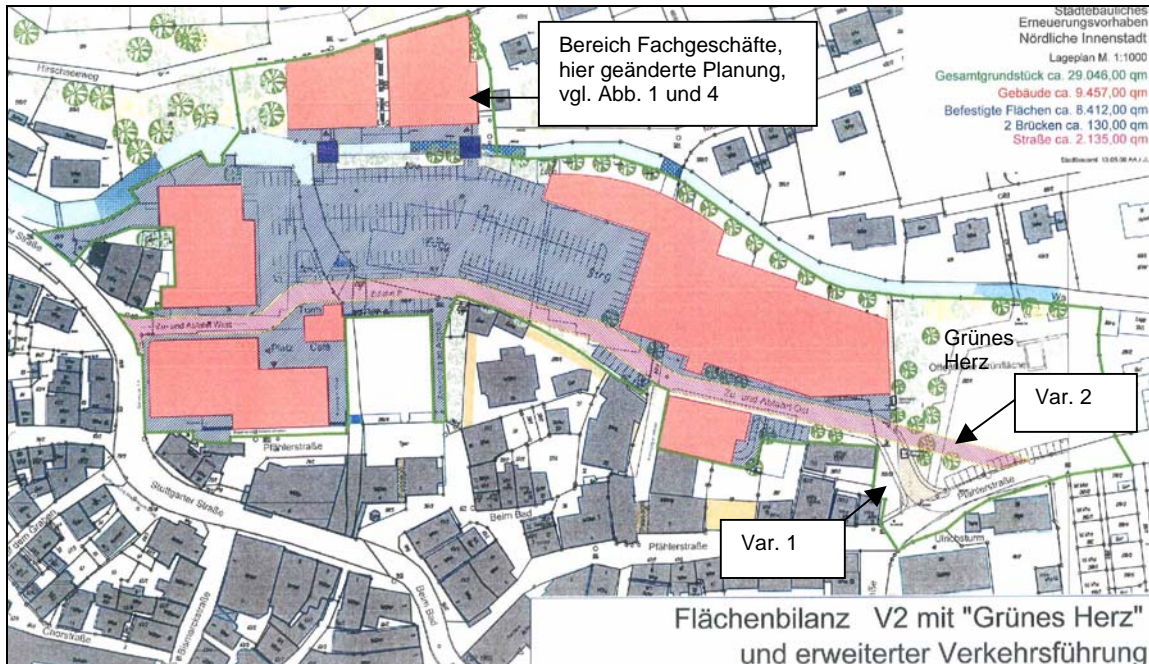
### 1.6 Kurzdarstellung der Planung

- Lage: Stadtgebiet Bad Urach im nördlichen Bereich: ehemaliges Groß- und Quenzer-Areal und nördliche angrenzende Fläche, am Zusammenfluss von Elsach und Erms
- Größe des Gebiets (Geltungsbereich): Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,34 ha.  
Bereich nördlich der Elsach: ca. 0,16 ha (teilw. bebaut, teilw. Wald) (ca. 7 % der Gesamtfläche)
- Gebäude: Gebäudehöhen randlich im Westen und Osten 5,0 m, zentrale Gebäude beim Turm 13,5/16,5 m, restliche Gebäude 8,5 – 10,0 m Höhe
- Nettobauland:
- |  |                       |
|--|-----------------------|
| Überbaubare Fläche: $9.750 \text{ m}^2 \times 0,8 =$ | 7.800 m <sup>2</sup>  |
| Verkehrsflächen:                                     | 8.860 m <sup>2</sup>  |
| Stellplätze:   | 2.190 m <sup>2</sup>  |
| Flächen für Versorgungsanlagen:                      | 20 m <sup>2</sup>     |
| Summe:   | 18.870 m <sup>2</sup> |
- Verkehrsflächen: Durchgängige Erschließungsstraße im Westen von der Stuttgarter Straße, im Osten Zu- und Abfahrt von der Pfählerstraße, zwei Varianten untersucht (Abb. 1), Variante 2 liegt der Planung zugrunde
- Nutzung erneuerbarer Energien: ---
- Niederschlagswasserbewirtschaftung: Teilweise Dachbegrünung geplant
- Nebenanlagen: Parkierungsflächen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan: ca. 190 Stellplätze im Zentrum der Anlage

Pflanzgebote und Pflanzbindungen: Geplante Begrünung der Parkplätze und des Elsachufers mit Einzelbäumen

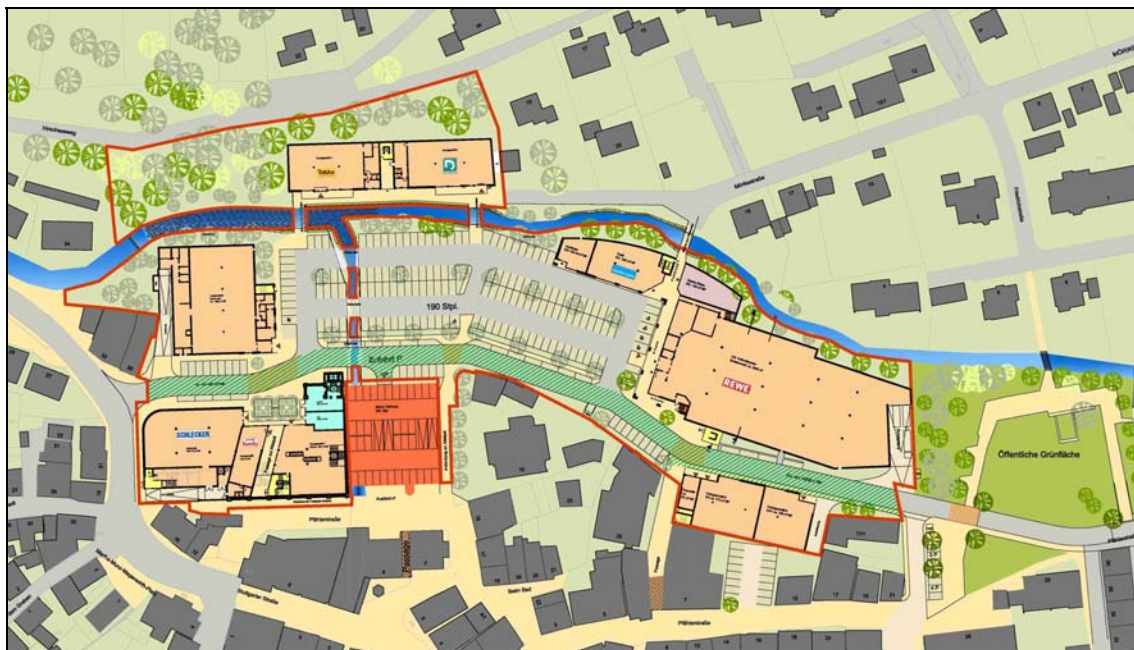
Biotopschutz: Offenlegung, Renaturierung und Hochwasserfreilegung der Elsach und Erms

Abbildung 2: Nördliche Innenstadt: Übersichtsplan (ursprüngliche Planung), Flächenbilanz Variante 2



STADT BAD URACH (2009)

Abbildung 3: Nördliche Innenstadt: Aktueller Vorhaben- und Erschließungsplan, EG gesamt (FREIE PLANUNGSGRUPPE 7)



## 1.6 Vorprüfung des Einzelfalls

Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 zu § 13 a BauGB.

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen bzw. Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
1.	<b>Merkmale des Bebauungsplans</b> insbesondere in Bezug auf		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;  [Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insb. zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben...]	Versiegelte Fläche im Vorhaben- und Erschließungsplan: Var. 1 ca. 18.900 qm Var. 2 ca. 19.100 qm  im Bereich des still gelegten Groß- und Quenzer-Areals, Planung: Discounter, Kaufhaus, diverse Fachgeschäfte, Lebensmittel-Vollversorger sowie Wohnungen  Nördlicher Bereich der Elsach (teilw. bebaut, teilw. Wald): ca. 0,26 ha (ca. 10 % des Plangebiets)	---
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<b>Vorgaben Gewässerentwicklungsplan (GEP)</b> <b>Elsach:</b> Durchgängigkeit herstellen, Gewässerstrandstreifen festsetzen und konkretisieren  <b>Planung im Bereich Elsach:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Öffnung überdeckelter/überbauter Bereiche</li> <li>• Ufersicherungen mittels Vorschüttungen bzw. Blocksteinsatz (anstatt größtenteils Betonmauern)</li> <li>• Begrünung des südlichen Ufers, Baumpflanzungen sind geplant</li> <li>• eine zusätzliche Brücke ist vorgesehen</li> <li>• alle Brücken mit Lichtgittern</li> <li>• Ausbau für HQ100</li> <li>• Aufweitung des Einmündungsbereichs in die Erms</li> </ul> <b>Planung im Bereich Erms:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ufersicherung im Bereich des Parkplatzes mit L-Steinen, ansonsten mit Vorschüttungen bzw. Blocksteinsatz</li> <li>• alle Brücken mit Lichtgittern</li> <li>• Ausbau für HQ100 (Abfluss 16m<sup>3</sup>/s)</li> <li>• Absturz wird in eine raue Rampe umgewandelt</li> <li>• Der Lauf wird geringfügig verlegt</li> </ul> <b>Elsach und Erms:</b> Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz der FRITZ PLANUNG GMBH (2009) ermittelt einen <u>Ausgleichsüberschuss</u> durch die Renaturierung des Gewässers und seiner Böschungen. Bäume an der Ufermauer müssen für die Renaturierung gefällt werden. Die Ufermauer ist bereits sehr baufällig. Die Uferböschungen werden mit ortstypischer Vegetation begrünt, im Bereich „Grünes Herz“ wird die Elsach zudem künftig zugänglich.  <b>Flächennutzungsplan:</b> Im Norden sind Flächen betroffen, die als Flächen für die Forstwirtschaft festgesetzt sind. Umfang ca. 0,26 ha. Eine Genehmigung gem. LWaldG wird erforderlich.	<b>Elsach:</b> nicht erheblich  <b>Erms:</b> nicht erheblich  nicht erheblich  <i>Genehmigung gem. LWaldG erforderlich</i>

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen bzw. Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	<p><b>Umweltbezogene Erwägungen:</b> Gewässer siehe 1.2. Innenentwicklung auf stillgelegtem, versiegeltem Groß- und Quenzer-Areal</p> <p><b>Nachhaltigkeit:</b> Eine nachhaltige Entwicklung ist durch die Innenentwicklung anstatt Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich gegeben. Die Inanspruchnahme von Wald (FNP) im Norden ergibt sich durch die Gesamtkonzeption „Elsach-Center“ (s. Kap. 1.5), der nördliche Bereich umfasst ca. 10 % der Gesamtfläche. Die beiden beanspruchten Flurstücke liegen zwischen der Mörikestraße und der dem Hirschseeweg, im Norden und Osten grenzt bestehende Wohnbebauung an.</p>	<p>Siehe 1.2 nicht erheblich</p> <p>nicht erheblich</p>
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	<p><b>Gewässer:</b> Siehe 1.2.</p> <p><b>Menschl. Gesundheit (Lärm):</b> Ein Lärmgutachten wurde erstellt (ISIS 2009): Durch die Planung erhöht sich die Lärmbelastung in der Stadt. Dabei ist Variante 2 (vgl. Abb. 2) für Gebäude an der Pfählerstraße günstiger als Variante 1. Trotz einer „wesentlichen Änderung“ der prognostizierten Pegeländerung tags wird der Beurteilungspegel (gem. 16. BImSchV) <u>nicht</u> überschritten: Der Prognosewert liegt deutlich darunter (ISIS 2009, S. 6). Die Grenzwerte der Lärmsanierung werden an der Pfählerstraße <u>deutlich unterschritten</u> (ISIS 2009, S. 27).</p> <p>Passive Lärmschutzmaßnahmen sind bei der geplanten Bebauung nur zum Schutz von Wohnräumen und Aufenthaltsräumen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche und entsprechende Festsetzungen sind im B-Plan integriert. Die zeitliche Beschränkung von LKW-Andienungen wird empfohlen: dies wird im B-Plan umgesetzt. Somit werden insgesamt durch die Planung keine Grenzwerte (gem. 16. BImSchV, TA Lärm) überschritten.</p> <p><b>Luftkurort Bad Urach:</b> Letztmalig wurde die Luftqualität im „Luftkurort“ und „Heilbad“ Bad Urach mittels einer einjährigen Messreihe vom 29.09.2000 bis 09.11.2001 an drei Messstellen gemessen. Dabei wurden die entsprechenden Richtwerte <u>eingehalten</u>. Die nächste Luftqualitätsmessreihe ist turnusgemäß 10 Jahre nach Ende der letzten Messreihe – also im Jahre <u>2011</u> – fällig. Die Aufforderung hierzu ergeht von der Aufsichtsbehörde. Ausgehend von der bisherigen Luftqualitätsmessstelle mit der Repräsentanz „Verkehrszentrum“ in der Bismarckstraße kann mittels eines Immissions-Screening-Modells eine <u>Abschätzung</u> der zu erwartenden Veränderungen an einem vorliegenden Jahresimmissionswert für das Stickstoffdioxid aus der Messreihe 2000/2001 erfolgen. Auf der Basis der vorgelegten Verkehrszahlen (Pkw und Lkw) für das Plangebiet ergäbe sich nach momentanem Stand <u>keine Überschreitung</u> des zulässigen Richtwerts von 34 µg/m<sup>3</sup>. Das gilt auch für den</p>	<p>---</p> <p>nicht erheblich</p> <p>nicht erheblich</p> <p>nicht erheblich</p>

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen bzw. Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
		<p>Fall, dass ungünstigere Witterungsverhältnisse zugrunde gelegt werden.</p> <p>Sonstige gesundheitsbezogene Probleme sind nicht absehbar.</p> <p><b>Boden, Grundwasser, Arten und Biotope, Ortsbild, Artenschutz:</b> Siehe Ökologischer Steckbrief, Kap. 1.7.</p>	
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	<p><b>Wasserrahmenrichtlinie:</b> Erreichung eines guten Zustandes aller Gewässer (siehe Punkt 1.2)</p> <p>Sonstige: Keine erheblichen Auswirkungen absehbar.</p>	<p>Siehe Punkt 1.2</p> <p>Nicht erheblich</p>
2.	<p><b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</b></p> <p>insbesondere in Bezug auf</p>		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Es handelt sich um langfristige Planungen auf meist versiegelten Flächen.	Nicht erheblich
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	<p>Auswirkungen bestehen für die gesamte Stadt Bad Urach, insbesondere im Bereich Einzelhandel/Discounter, Einkaufsmöglichkeiten für die Bürger. Analyse zur Ansiedlung von Fachmärkten, Lärm- und Verkehrsgutachten wurden erstellt. Die Innenstadtentwicklung wird im Gemeinderat intensiv diskutiert, die Ergebnisse der Gutachten sollen der Öffentlichkeit vorgestellt bzw. zugänglich gemacht werden.</p> <p><b>Ergebnis der Analyse zur Ansiedlung von Fachmärkten (GMA 2009):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausbau und Modernisierung des Lebensmittelektors dringend erforderlich</li> <li>• Ausbau des Drogerie- und des Bekleidungssektors</li> <li>• Aufstellung von Nutzungsvorschlägen für innerstädtische Fachmärkte</li> <li>• Übereinstimmung mit regionalplanerischen Zielen</li> <li>• Ausschluss kleinstrukturierter Betriebseinheiten zur funktionalen Arbeitsteilung zwischen geplanten Fachmärkten und dem kleinstrukturierten Fachhandel</li> </ul> <p><b>Ergebnis der Verkehrsuntersuchung (Kölz 2009):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Verkehrsaufkommen erhöht sich insb. im Bereich des Plangebiets (Stuttgarter Straße/Zufahrt Elsach Center (EC), Pfählerstraße, Beim Bad/Parkhaus)</li> <li>• Positiv: Nutzungsstrukturen der Innenstadt werden kurzwegig an das Hauptverkehrssystem angebunden und die Attraktivität der Innenstadt gesteigert</li> <li>• Bestehende Knotenpunkte sind ausreichend leistungsfähig</li> <li>• Eine Fußgängerampel vor der Festhalle wird empfohlen</li> </ul>	<p>Nicht erheblich</p> <p>Nicht erheblich</p>

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen bzw. Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tempo 30 in der Erschließungsstraße</li> <li>• Es wird empfohlen, wichtige Fußgängerbereiche platzartig auszubilden</li> </ul> <b>Lärm</b> siehe Ziff. 1.4	
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Risiken für die Umwelt sind keine absehbar. Risiken für die menschliche Gesundheit sind keine absehbar.	Nicht erheblich
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	<p>Umfang: Siehe 1.1.</p> <p><u>Var. 1:</u> Die öffentliche Grünfläche „Grünes Herz“ ist nicht in das Plangebiet integriert. Durch die geplante durchgängige Erschließung wird der südwestliche Bereich des Parks in geringem Umfang als Zu- und Abfahrt überplant. Das „Grüne Herz“ mit Möglichkeit des Aufenthaltes, Spiel- und Sozialraum bleibt in seiner Funktion erhalten.</p> <p><u>Var. 2:</u> Die öffentliche Grünfläche „Grünes Herz“ ist in das Plangebiet integriert. Die geplante durchgängige Erschließung wird in gerader Linie durch den südwestlichen Bereich des Parks geführt. Der südwestliche Bereich wird somit vom restlichen Park abgeschnitten. Dieser Bereich soll als Fläche für den angrenzenden Kindergarten dienen. Die hier verlaufende Pfählerstraße entfällt zugunsten von Grünflächen, die nun direkt vor dem Kindergarten liegen. Dadurch erhält der Kindergarten einen größeren verkehrssicheren Raum. Die Parkplätze an der Pfählerstraße liegen künftig östlich der Seubertstraße. Das „Grüne Herz“ mit Möglichkeit des Aufenthaltes, Spiel- und Sozialraum bleibt in seiner Funktion erhalten.</p> <p>Die Variante 2 wird der Planung zugrunde gelegt.</p>	<p>Nicht erheblich</p> <p>Nicht erheblich</p>
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	<p>Sehr geringe Bedeutung des Plangebiets, da dieses bereits fast vollständig versiegelt ist.</p> <p>Kulturelles Erbe: Siehe 2.6.9.</p> <p>Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen sind keine absehbar.</p>	<p>Nicht erheblich</p> <p>---</p> <p>Nicht erheblich</p>
2.6	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen</b> in Bezug auf		
2.6.1 – 2.6.6	Schutzgebiete gem. BNatSchG, WHG	Schutzgebiete siehe Kap. 1.7 Ökolog. Steckbrief	---
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	---	---

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen bzw. Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	Keine negativen erheblichen Auswirkungen erkennbar.	Nicht erheblich
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	<p>Der alte Turm bleibt erhalten und wird durch die Planung eines Turmcafés in die Planung integriert.</p> <p>Pfählerstraße 5, Stuttgarter Straße 32 (Kulturdenkmale), Pfählerstr. 19 (Prüffall) liegen <u>außerhalb</u> des Plangebiets.</p> <p>Stuttgarter Straße 24 (alte Spinnerei, <u>kein</u> Kulturdenkmal): Von dem Gebäude südlich der Erschließungsstraße von der Stuttgarter Straße aus bleibt die westliche Fassade Richtung Stuttgarter Straße aufgrund ihres prägenden Charakters für das Stadtbild erhalten.</p> <p>Der 3/8-Kanal (Klostermühlkanal) und der 5/8-Kanal (Schlossmühlkanal) sind inkl. wasserbautechnischer Anlagen und Ufermauern als Kulturdenkmale geschützt. Die Auswertung der historischen Flurkarte um das Jahr 1823 (Landesvermessungsamt BW 1989) zeigt jedoch, dass der überplante Ausschnitt nur eine nachträgliche Verlängerung des Kanals durch die Fläche des ehemaligen Hirschsees ist. Die Planung greift somit nicht in den historischen 3/8-Kanal ein.</p> <p>Die Erms und der Bereich der Einmündung in die Elsach sind als Gewässerdenkmal kartiert. Durch die Planung werden denkmalgeschützte wasserbautechnische Anlagen und gemauerte Uferbefestigungen überformt. Aus technischen Gründen müssen die Kanäle verändert werden. Die denkmalschützerischen Belange werden zugunsten der Belange Renaturierung und Hochwasserfreilegung abgewogen. Es wird eine denkmalrechtliche Genehmigung notwendig.</p>	<p>Nicht erheblich</p> <p>Nicht erheblich</p> <p>Nicht erheblich</p> <p>Nicht erheblich</p> <p>Abwägung: Es überwiegt der Belang des Hochwasserschutzes</p>


### 1.7 Ökologischer Steckbrief


Ökologischer Steckbrief: Überschlägige Prüfung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Die Erheblichkeit in der Konfliktanalyse ist hier gemäß § 18 BNatSchG zu bewerten.

Die Bewertung erfolgt in fünf-stufiger Skala: „nicht gegeben/keine/sehr gering“, „gering“, „mittel“, „hoch“, „sehr hoch“. Daraus folgt die Beurteilung der Erheblichkeit der Wirkungen/Beeinträchtigungen (Spalte Konfliktanalyse) in „nicht erheblich“ („sehr gering“, „gering“) und „erheblich“ („mittel“ bis „sehr hoch“). Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung wird diese Beurteilung ggf. angepasst.

Schutzgut	Ausprägung/Bewertung	Konfliktanalyse
 <p><b>Geologie/Boden</b></p>	<p><b>Geologie/Boden:</b> Innenbereich: Funktionen der nicht versiegelten Böden werden pauschal in Bewertungsklasse „2“ (gering) eingestuft (UM 2006).</p> <p><u>Bedeutung:</u>                      Versiegelte Flächen: „sehr gering“                      Grünes Herz und sonstige unversiegelte Flächen im Innenbereich: „gering“                      Nördliche steile Hangbereiche im Oberjura des Elsachtals: „gering“</p>	<p><b>Funktionsverlust gemäß BodSchG:</b></p> <p>Durch Flächenversiegelung:                      „nicht erheblich“</p>
 <p><b>Wasserhaushalt</b></p>	<p><b>Oberflächenwasser/Retention:</b></p> <p><u>Bedeutung:</u>                      Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (s. Boden): „sehr gering“ bis „gering“</p> <p><b>Elsach:</b> Siehe Kap. 1.6 Ziff. 1.2  <b>Erms:</b> Siehe Kap. 1.6 Ziff. 1.2</p> <p><b>Grundwasser/Schutzgebiet:</b></p> <p><u>Bedeutung:</u>                      Hydrogeologische Einheit (LUBW 2009a):                      Oberjura: „Grundwasserleiter“ „mittel“</p> <p><b>§§ Wasserschutzgebiete</b>  <b>§§ Heilquellenschutzgebiete</b>  <b>§§ Überschwemmungsgebiete</b></p>	<p><b>Oberflächenwasser/Retention:</b></p> <p>Verminderung der natürlichen Rückhaltefähigkeit:                      „nicht erheblich“</p> <p>Oberflächenwasser:                      „nicht erheblich“                      „nicht erheblich“</p> <p><b>Grundwasser/Hydrologie:</b></p> <p>Verminderung der Grundwasserneubildungsrate:                      Keine erheblichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate absehbar: „nicht erheblich“</p> <p>Keine                      Keine                      Keine</p>
 <p><b>Klima-/Lufthygiene</b></p>	<p>Keine besondere Relevanz: keine Kaltluftabflussbahnen oder Kaltluftentstehungsgebiete betroffen</p>	<p>Fluss- und Bachläufe dienen i. d. R. als Kaltluftabflussbahnen. Durch die Renaturierung der Elsach werden im Bereich des Gewässers Gebäude entfernt, somit findet hier eine Verbesserung statt.</p>
 <p><b>Arten- und Biotop/Biologische Vielfalt</b></p>	<p><b>Arten und Biotop/Biologische Vielfalt:</b></p> <p>[Bewertung n. LUBW 2005]</p> <p><b>Bereich Groß- und Quenzer-Areal:</b></p> <p>Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphaltflächen, Schotter, Verdolung):                      „sehr gering“</p> <p>Ausgebaute Bachabschnitte:                      „gering“</p> <p>Einzelbäume in der Stadt: „gering“</p>	<p><b>Lebensraumfunktion:</b></p> <p><b>Bereich Groß- und Quenzer-Areal:</b></p> <p>Durch mögliche Nachverdichtungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Arten und Biotop absehbar:                      „nicht erheblich“</p>

Schutzgut	Ausprägung/Bewertung	Konfliktanalyse
	<p><u>Nördlicher Bereich:</u> Versiegelte Flächen (Gebäude): „sehr gering“  Jüngerer Laubwald mit einzelnen älteren Bäumen: „(mittel –) hoch“</p>	<p><u>Nördlicher Bereich:</u> Jüngere Waldbereiche (Wald im FNP), die bisher noch nicht bebaut waren, sind betroffen. Net- tobauland (nach Abzug bestehender Gebäude) ca. 0,08 ha: „erheblich“ <b>Die Durchführung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und von Ausgleichsmaßnahmen für diesen Teilbereich des B-Plans wird empfohlen</b> und ist aus Sicht des Landratsamts (KEMMLER 2009) erforderlich. Diese ist integriert.  <b>Biologische Vielfalt*:</b> Die biologische Vielfalt im Plan- gebiet und Umgebung erscheint unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht gefährdet. <i>*§ 2 BNatSchG: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege .... 8. Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.</i></p>
<p><b>§§ Naturschutz</b></p>	<p><b>FFH-Gebiet</b> <b>Vogelschutzgebiet</b> <b>Naturschutzgebiete</b> <b>Nationalparke</b> <b>Biosphärenreservate</b> <b>Landschaftsschutzgebiete</b> <b>§ 32-Biotope</b> <b>Biosphärenggebiet</b></p>	<p>Keine Keine Keine Keine Keine Keine Keine <b>§ 6 Entwicklungszone</b></p>
<p><b>§§ Artenschutz</b></p>		<p>Siehe Kap. 2.</p>
<p> <b>Landschaftsbild und Erholung</b></p>	<p><b>Ortsbild/Erholung</b> <u>Vorbelastung:</u> Groß- und Quenzer-Areal, umgebende Bebauung <u>Bedeutung:</u> Groß- und Quenzer-Areal: keine Bedeutung für die Naherholung (Spaziergänger, Fahrradwege, Sehenswürdigkeiten) <u>Nördlicher Bereich:</u> geringe Bedeutung (Hirschseeweg als Spazierwegerverbindung) <b>Zu- und Abfahrt im Bereich „Grünes Herz“:</b> Var. 1: geringe Flächeninanspruchnahme Var. 2: südlicher Bereich wird abgetrennt, kommt jedoch dem angrenzenden Kindergarten zugute</p>	<p><b>Veränderung des Ortsbildes:</b> Erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund der Lage innerhalb der Siedlung nicht absehbar  „nicht erheblich“ <b>Beeinträchtigung der Erlebnisqualität und der Wegebeziehungen für die ortsnahe Erholung:</b> „nicht erheblich“ <b>Beeinträchtigung des Ortseingangs:</b> „nicht erheblich“ <b>Beeinträchtigungen des „Grünen Herz“:</b> „nicht erheblich“</p>

Schutzgut	Ausprägung/Bewertung	Konfliktanalyse
 <p><b>Mensch/Lärm</b></p>	<p><b><u>Mensch/Lärm:</u></b></p> <p><u>Vorbelastung:</u> Anlieger-/Lieferverkehr</p> <p><u>Lärmimmissionen/-emissionen:</u> Ergebnis des Lärmgutachtens siehe Kap. 1.6 Ziff. 1.4</p>	<p><b><u>Lärmbelastung:</u></b></p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung sind derzeit nicht absehbar: „nicht erheblich“</p> <p>Auf das Lärmgutachten (ISIS 2009) wird verwiesen.</p>

## 1.8 Fazit

Bei der überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 zu § 13 a BauGB und bei der überschlägige Prüfung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen der Planung erkennbar.

Die Erstellung eines Umweltberichtes im Rahmen des beschleunigten Verfahrens ist nicht erforderlich. Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird somit im Rahmen der Aufstellung des B-Plans „Nördliche Innenstadt“ abgesehen.

Eine Sonderrolle spielt der nördliche Bereich, der in Flächen eingreift, die im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt sind und auf denen jüngerer Waldaufwuchs besteht (ca. 0,08 ha). Da auf diesen Flächen bislang keine Bebauung vorhanden war, ist aus rechtlicher Sicht ein Eingriff gegeben. Laut der Aussage des Landratsamts (KEMMLER 2009) wird die Durchführung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für diesen Bereich erforderlich. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen wird in vorliegendes Gutachten integriert.

## 2 Artenschutzrechtliche Einschätzung

### 2.1 Anlass

Das neue Artenschutzrecht des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 44, 45 BNatSchG) basiert auf den Bestimmungen des Washingtoner Artenschutzabkommens, der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL) des Europäischen Rates und der Europäischen Artenschutzverordnung (EG-ArtSchV). Insbesondere sind dabei die Regelungen der FFH-RL und der VRL zu beachten. Nach Art. 2 der FFH-RL *sollen die natürlichen Lebensräume und die Populationen wildlebender Arten in einem günstigen Erhaltungszustand erhalten werden oder dieser soll wiederhergestellt werden.* Art. 2 der VRL bestimmt, dass *erforderliche Maßnahmen zu treffen sind, um die Bestände aller heimischen europäischen Vogelarten auf einem Stand zu halten oder zu bringen, der insbesondere den ökologischen (...) Erfordernissen entspricht.*

Für Planungen und Vorhaben sind die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen. Die Aufgabe besteht laut dem Gesetz darin, für das geplante Bebauungsplangebiet zu prüfen, ob lokale Populationen streng geschützter Arten (Anhang IV FFH-RL) und europäischer Vogelarten erheblich gestört bzw. beeinträchtigt werden. *Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 BNatSchG).*

Die anderen „besonders geschützten Arten“ (diese umfassen die besonders und streng geschützten Arten gemäß EG-Artenschutzverordnung und gemäß Bundesartenschutzverordnung) sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG in der Eingriffsregelung zu behandeln. Sie sind in der Planung (z. B. durch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen) zu berücksichtigen.

### 2.2 Methodik

Bei der Durchführung der artenschutzrechtlichen Prüfung werden für das Plangebiet in einem ersten Schritt Hinweise auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet auf Grundlage des Zielartenkonzepts Baden-Württemberg (LUBW 2009b) abgeprüft (Abschichtung). Bei Bedarf erfolgt in einem zweiten Schritt eine Kartierung im Gelände. Es wird jeweils überprüft, ob ein Verbotstatbestand nach Art. 12 und 13 der FFH-RL bzw. nach Art. 5 der VRL, welche in § 44 BNatSchG umgesetzt sind, zutrifft. Dabei sind Auswirkungen auf die lokalen Populationen und nicht auf die einzelnen Artvorkommen zu betrachten. In jedem Fall muss aber die Bewahrung des Erhaltungszustandes gewährleistet bleiben.

Eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG kann im Einzelfall gewährt werden, wenn zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art und keine zumutbaren Alternativen gegeben sind.

## 2.3 Klärung, ob der Verbotstatbestand im Plangebiet erfüllt ist

### 2.3.1 Streng geschützte Arten

#### Groß- und Quenzer-Areal

Streng geschützte Arten haben meist spezielle Lebensraumansprüche, die im Plangebiet aufgrund der fast vollständigen Versiegelung nicht gegeben sind. Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Plangebiet ist aufgrund der Biotop- und Nutzungsstrukturen in Verbindung mit Störwirkungen der Innenstadt (Bebauung, Verkehr) auszuschließen.

Der alte Turm bleibt erhalten.

Fledermäuse: Alle heimischen Fledermausarten, mit Ausnahme der weit verbreiteten Zwergfledermaus, sind auf bestimmte Lebensraumtypen, Requisiten und ein ausreichendes Nahrungsangebot an Wirbellosen angewiesen. Bewertungsrelevant im Sinne der Vorgaben des § 44 BNatSchG sind hier verschiedene Quartiertypen für die Fledermausarten, nicht dagegen die Eignung eines Gebietes als Jagdhabitat. Da die meisten der bestehenden Gebäude im Plangebiet derzeit noch genutzt werden, ist nicht davon auszugehen, dass diese als Quartier genutzt werden, mit Ausnahme der weit verbreiteten Zwergfledermaus, die auch in kleinsten Ritzen an Gebäuden oder in der Baumrinde Unterschlupf findet.

Vermeidungsmaßnahmen: Es wird empfohlen, Abrissmaßnahmen und die Baufeldräumung im Winterhalbjahr von November bis Februar durchzuführen (Minimierung der Störung/Tötung geschützter Tierarten).

Sofern Abrissmaßnahmen in Zeiten durchgeführt werden müssen, wo Fledermäuse Nachwuchs haben (Mai bis Ende August), ist es bei derartigen Bauten immer möglich, dass junge Fledermäuse (v.a. Zwergfledermaus) z. B. im Bereich von Lücken in Dachbereichen gefunden werden. Wird ein derartiger Umstand bemerkt, sind Abrissmaßnahmen in diesem Bereich sofort einzustellen. Nicht flugfähige, junge Fledermäuse werden auch nach Störungen von den Adulttieren im Sozialverband wieder angenommen und auch an andere, sichere Stellen verbracht. Es ist hier möglich, nicht flugfähige Jungtiere in einer katzensicher aufgestellten Wanne (Wäschewanne, ca. 50 x 70 cm) über längere Zeit auf einem Posten oder Balken zu exponieren, um Adulttiere zu einer Annahme zu bewegen. Sofern Nächte kalt werden, ist es zu empfehlen, unter den auf einem Lappen liegenden Jungtieren eine Wärmflasche zu platzieren.

Minderungsmaßnahmen: Die Öffnung der Elsach und Herstellung der Durchgängigkeit des Gewässerlaufs bringt auch eine Verbesserung für Fledermäuse, da sich diese oft an Gewässern orientieren und Gewässerbereiche als Jagdhabitat nutzen. Es wird empfohlen, im Gewässerrandstreifen insb. frühblühender Heckenarten, v. a. Salweide zur Verbesserung der Nahrungssituation der Fledermäuse im Frühjahr zu pflanzen.

**Fazit: Die Durchführung von Minimierungsmaßnahmen (Anbringung Fledermauskästen, Öffnung der Elsach und Pflanzung von Salweide) wird empfohlen: Verbotstatbestand nicht erfüllt**

**Nördlicher Bereich im Wald inkl. Gewässer**

Folgende streng geschützte Arten können nach dem Zielartenkonzept BW (LUBW 2009) vorkommen:

Tabelle 1: Potenzielle Vorkommen streng geschützter Arten nach dem Zielartenkonzept BW

<b>Deutscher Name</b>	<b>Lateinischer Name</b>	<b>Vorkommen</b> Quelle: Trautner et. al. 2006	<b>Artenschutzrechtliche Einschätzung</b>
Steinkauz	<i>Athene noctua</i>	Offene bis halboffene Landschaften mit ausreichendem Höhlenangebot, Streuobst.	Nur wenige ältere Bäume im Plangebiet, Fläche. Nicht relevant für Steinkauz-Vorkommen „nicht erheblich“
Baumfalke	<i>Falco subbuteo</i>	Halboffene, oft gewässerreiche Landschaften. Brutplatz im Randbereich von Altholzbeständen oder Lichtungen.	Nur wenige ältere Bäume im Plangebiet, keine angrenzenden geeigneten Nahrungshabitate, Fläche nicht relevant für Baumfalken-Brutplätze: „nicht erheblich“
Rauhfußkauz	<i>Aegolius funereus</i>	Alte, reich strukturierte Nadel-, Mischwälder, Buchenwälder mit großem Höhlenangebot. Essenziell sind lichte, unterholzarme Bereiche zur Nahrungssuche.	Nur wenige ältere Bäume im Plangebiet, dichtes Unterholz aufgrund flächendeckenden Jungaufwuchses und Gebüsch, Fläche wird als ungeeignet für Rauhfußkäuze eingeschätzt: „nicht erheblich“
Teichhuhn	<i>Gallinula chloropus</i>	U. a. langsamfließende Gewässer, auch im Siedlungsbereich, Parkflächen, Brutplatz in Verlandungszonen	Brutplätze des Teichhuhns können ausgeschlossen werden. Aufgrund der Offenlegung der Elsach sind keine erheblichen Eingriffe absehbar: „nicht erheblich“
Wendehals	<i>Jynx torquilla</i>	Lichte, höhlenreiche Gehölze in Nachbarschaft zu niedrigwüchsigem Grünland. V. a. in Streuobstgebieten.	Fläche wird nicht als relevant für den Wendehals eingeschätzt: „nicht erheblich“
Wespenbussard	<i>Pernis apivoris</i>	Landschaften mit Altholzbeständen (Brutplätze), strukturreiche Landschaften (Nahrungsbiotope)	Fläche wird nicht als relevant für den Wespenbussard eingeschätzt: „nicht erheblich“
Kleiner Wasserfrosch	<i>Rana lessonae</i>	Landlebensräume: auch Wälder in Gewässernähe	Aufgrund des Fehlens geeigneter Laichhabitate erscheint eine Nutzung des Waldes als eher unwahrscheinlich: „nicht erheblich“
Springfrosch	<i>Rana dalmatina</i>	Wie Kl. Wasserfrosch.	Wie Kl. Wasserfrosch.
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	Extensiv oder ungenutztes Offenland, größere Auflichtungen in Wäldern. Wärmebegünstigte (auch kleinflächige) Standorte für die Eiablage.	Aufgrund der südexponierten Lage im Bereich der alten Gebäude potenziell möglich. Aufgrund der Lage am Gewässer und des dichten angrenzenden Gehölzaufwuchses wird die Lage nicht als wärmeexponiert und somit als ungeeignet eingestuft: „nicht erheblich“
Fische		Gewässer	Kein Vorkommen streng geschützter Fische in der Elsach und Erms. „nicht erheblich“
Flusskrebse		Gewässer	Ein Krebsvorkommen wird durch Hr. Junghans, Fischereiverein eher ausgeschlossen (mündl. Mitteilung 2010). „nicht erheblich“
Helm-Azurjungfer (Libelle)	<i>Coenagrion mercuriale</i>	Langsam fließende Wiesenbäche/-gräben sowie schmale Rinnsale, Quellabflüsse	Ob es Vorkommen an der Elsach und Erms gibt, ist nicht bekannt (LRA 2009, Junghans 2010). Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die Gewässerplanung werden formuliert. „nicht erheblich“

Die artenschutzrechtliche Einschätzung der potenziellen Vorkommen streng geschützter Arten nach dem Zielartenkonzept BW (LUBW 2009) im Waldbereich und Gewässer des Plangebiets kommt aufgrund der Habitatstrukturen zu folgendem Ergebnis: Ob es Vorkommen der Helm-Azurjungfer gibt, ist nicht bekannt. Für alle anderen aufgeführten Arten ist das Fazit:

**Fazit: Verbotstatbestand nicht erfüllt**

Das LANDRATSAMT REUTLINGEN (2009) weist auf mögliche Fledermausvorkommen (streng geschützte Arten) hin. Nach Auskunft von Hr. Dr. Nagel (mündl. Mitteilung 2010) kommen in der Umgebung des Plangebiets vier Arten vor. Ob Flugstraßen im Bereich des Plangebiets liegen, ist nicht bekannt. Jedoch handelt es sich bei dem Eingriff in den Wald mit ca. 0,08 ha um ein relativ kleines Plangebiet.

Es werden für die Gewässerplanung und für die Bauzeiten entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen.

### 2.3.2 **Besonders geschützte Vogelarten**

#### **Groß- und Quenzer-Areal**

Eine erhebliche Störung besonders geschützter Vogelarten im Plangebiet kann aufgrund der fehlenden Biotop- und Nutzungsstrukturen in Verbindung mit Störwirkungen der Innenstadtbebauung ausgeschlossen werden.

#### **Nördlicher Bereich im Wald**

Nach dem Konventionsvorschlag von TRAUTNER & JOOSS (2008) wird für eine Mehrzahl häufiger Arten der genutzten Kulturlandschaft und der Siedlungsrandbereiche für vorliegende Planung ein nicht erheblicher Regelfall angenommen. Für Planungsvorhaben im Rahmen der vorliegenden Planung sind für die häufigen Vogelarten in der Regel keine Auslösungen von Verbotstatbeständen zu erwarten. Für möglicherweise betroffene häufige Arten bleibt die ökologische Funktion ihrer Lebensräume im räumlichen Zusammenhang weiter bestehen.

Zug- und Rastvögel: Im Sinne des Gesetzes relevant sind hier v. a. störungsarme Rastplätze für seltene und gefährdete Arten. Dies trifft auf das Plangebiet nicht zu.

**Fazit: Verbotstatbestand nicht erfüllt**

### 2.3.3 **Andere besonders geschützte Arten**

Vorkommen besonders geschützter Tierarten (ohne Vogelarten) im Plangebiet sind grundsätzlich möglich (z. B. Ringelnatter, besonders geschützte Schmetterling-, Libellen- und Käferarten). Ein Vorkommen an besonders geschützter Pflanzenarten wurde im Rahmen einer Ortsbegehung am 09.06.2009 nicht beobachtet. Eine Berücksichtigung der besonders geschützten Arten mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Diese Arten sind in der Planung z. B. durch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Das Landratsamt Reutlingen (2009) weist in seiner Stellungnahme auf potenzielle Vorkommen der Groppe in den Gewässern hin. Die Groppe ist nach Anhang II FFH-

Richtlinie geschützt. Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist diese Art im Rahmen des Verfahrens nicht relevant. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die geplanten Gewässermaßnahmen werden formuliert. Außerdem kommt die Bachforelle (weder streng noch besonders geschützt) vor. Krebsvorkommen in der Elsach und Erms werden durch Hr. Junghans eher ausgeschlossen (mündl. Mitteilung 2010).

**Fazit: Verbotstatbestand nicht erfüllt**

## 2.4 Vorkommen des Alpenbockes

### 2.4.1 Anlass

Der Naturschutzbeauftragte des Landratsamts Reutlingen weist in seiner Stellungnahme (LRA REUTLINGEN 2009) auf potenzielle Vorkommen des Alpenbocks im Plangebiet nördlich der Elsach hin. Der Alpenbock ist im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und somit streng geschützt. Eine Überprüfung der Vorkommen im Plangebiet wird angeraten. Bad Urach liegt im Zentrum des Verbreitungsareals des Alpenbocks am „Mittleren Albtrauf“. Der Waldbestand nördlich der Elsach liegt im erreichbaren Umfeld bekannter Standorte von Alpenbock-Vorkommen (BENSE 2010b). Eine Begehung des Geländes nördlich der Elsach wurde am 22.01.2010 durch den Käferspezialisten Ulrich Bense durchgeführt.

### 2.4.2 Der Alpenbock (*Rosalia alpina*)

Steckbrief Alpenbock ( <i>Rosalia alpina</i> )	
<b>Schutzstatus:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ FFH-RL Anhang II* und IV</li> <li>▪ Rote Liste: Schutzstatus 2 (stark gefährdet)</li> </ul>
<b>Vorkommen in BW:</b>	<p><u>ausschließlich</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ in buchenreichen Beständen des mittleren Albtraufs</li> <li>▪ im Oberen Donautal</li> </ul>
<b>Lebensraum:</b>	<p><u>bevorzugt</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ in trockenem Buchentotholz in wärmeexponierten Lagen</li> <li>▪ in abgestorbenen Wipfelpartien von Altbuchen</li> </ul> <p><u>ab und zu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ in anderen totholz-/altholzreichen Laubholzbeständen unterschiedlicher Exposition</li> </ul> <p><u>vereinzelt</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ in kleinflächigen Lichtungsbereichen in ebener Lage</li> <li>▪ in nordexponierten Steilhangbereichen mit lichten und totholzreichen Schlucht- und Hangmischwäldern</li> </ul>
<b>Brutplatz:</b>	<p><u>bevorzugt</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ in altholzreichen Orchideen-Buchenwäldern</li> <li>▪ im Randbereich von Kalkschutthalden</li> <li>▪ in bewirtschafteten Beständen, in denen stärkeres Astmaterial oder Stammholz liegen bleibt</li> <li>→ Bewirtschaftung hat Beeinträchtigung des Alpenbocks zur Folge</li> <li>▪ in (auch kleinen) Ansammlungen von geeignetem liegendem Totholz oder schwache Laubholz-Dürrständer mit einem Durchmesser von mind. 12 – 15 cm</li> </ul>



Quellen: RP TÜBINGEN (2007), LUBW (2009c), BENSE (2010b) [Ein Management-Plan für das angrenzende FFH-Gebiet 7522-341 „Uracher Talspinne“ liegt derzeit noch nicht vor.]

### 2.4.3 Ergebnis

Ergebnis: Es wurde ein ehemaliges Vorkommen festgestellt, da der Baumbestand am Hang vor mehreren Jahren ausgestockt und dabei Teile des Holzes als liegendes Totholz im Plangebiet belassen wurden. In drei Hölzern wurden eindeutig neben älteren auch neuere, etwa ein bis zwei Jahre alte Schlupflöcher gefunden. Des Weiteren ist mindestens einer der Stämme vermutlich weiterhin als Brutholz geeignet, weshalb die Art im Waldbereich des Plangebiets als vom Eingriff betroffen einzustufen ist (BENSE 2010a).

Anmerkungen zur Einschätzung der lokalen Population: Es handelt sich nur um eine geringe Flächengröße des Plangebiets in Verbindung mit einer vermutlich nur kurzzeitigen Besiedlung, vermutlich aufgrund der vor einigen Jahren erfolgten Ausstockung mit anschließender exponierter Totholz-Belassung. Laut mündlicher Aussage von Forst-Revierleiter Krebs am 04.02.10 ist der Alpenbock sehr verbreitet im Raum Urach. Sobald Waldarbeiten stattgefunden haben und Altholz liegen bleibt, ist mit ihm zu rechnen. Die lokale Population ist in einem guten bis sehr guten Zustand und nicht gefährdet.

Es wird empfohlen, vorsorglich folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Markierung der wichtigsten Hölzer und Betreuung der Maßnahme durch den Käferspezialisten
- Fachgerechte Ablagerung des vorhandenen Totholzes möglichst am Stück auf andere, z. B. angrenzende Hangabschnitte

### 3 Planungsempfehlungen und Hinweise:

- Erhalt der bestehenden Bäume und Integration in die Planung
- Berücksichtigung des Gewässerentwicklungsplanes (GEP)
  - Es wird empfohlen, anstatt Vorschüttungen bzw. Blocksteinsatz wie im GEP vorgeschlagen gebrochene Flussbausteine zu verwenden.
  - Die Durchgängigkeit der Sohle muss gewährleistet sein (keine Verdolung).
  - Zur Einsaat und zur Bepflanzung ist gebietseigenes, zertifiziertes Saatgut und gebietseigenes, zertifiziertes Pflanzmaterial des Herkunftsgebiets 8 „Schwäbische und Fränkische Alb“ zu verwenden.
  - Die Ufer sollten möglichst naturnah gestaltet werden, ingenieurbioologischen Bauweisen ist soweit möglich der Vorzug zu geben.
- Artenschutz und Gewässerplanung
  - Die bestehenden Bäume, insbesondere alte Bäume, die an der Elsach und Erms vorkommen, sollen soweit möglich erhalten bleiben. Die Führung des Gewässerbettes sollte angepasst werden.
  - Pflanzung von Salweiden.
  - Bauzeit: Außerhalb des Laichzeitraumes. Bauzeit im Sommer/Spätsommer bei relativ niedrigem Wasserstand (Junghans, mündl. Mitteilung 2010).
  - Es wird empfohlen, vor der Baumaßnahme abzufischen. Dies sollte jedoch mit dem örtlichen Fischereiverein oder mit der Fischereibehörde in Tübingen geklärt werden.
- Artenschutz:
  - Es wird empfohlen, Abrissmaßnahmen der Schuppen im Norden der Elsach im Spätsommer im September/Oktober durchzuführen, wenn potenzielle Fledermausvorkommen weder ihre potenziellen Wochenstuben dort haben noch ihre potenziellen Winterquartiere bezogen haben (Minimierung der Störung/Tötung geschützter Tierarten).
  - Die Durchführung von Minimierungsmaßnahmen (Anbringung Fledermauskästen, Öffnung der Elsach und Pflanzung von Salweide) zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bei Fledermäusen wird empfohlen.
  - Werden beim Abriss von Gebäuden Fledermäuse gefunden, sind die Abrissarbeiten sofort einzustellen.
  - Fachgerechte Umlagerung von vorhandenen Tothölzern nördlich der Elsach zum Schutzes des Alpenbocks wird empfohlen.
- Eine ökologische Baubegleitung wird empfohlen.
- Planungen im Wald: Antrag auf Waldumwandlung inkl. Ersatzaufforstung wird erforderlich
- Eine nachrichtliche Berichtigung des Flächennutzungsplans wird erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) – für den FNP wird somit keine Umweltprüfung erforderlich

## 4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

### 4.1 Erforderlichkeit einer E-A-Bilanz

Der Eingriff in Waldflächen nördlich der Elsach macht eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gem. § 21 Abs. 1 BNatSchG [i. V. m. § 1 a Abs. 3 S. 1 BauGB] erforderlich (s. Kap. 1.2, Kap. 1.7). Die Eingriffe in den Wald sind erheblich (s. Kap. 1.7). Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird, nach Rücksprache mit dem Landratsamt Reutlingen (KEMMLER, Telefongespräch vom 10.06.09), in vorliegendes Gutachten integriert.

Die Planung nördlich der Elsach mit Eingriffen in Waldflächen wird durch folgende Abbildung verdeutlicht. Die bisherige Planung wurde im Laufe des Verfahrens deutlich (um ca. 0,1 ha) reduziert. Der Eingriff in Waldflächen umfasst nun ca. 0,08 ha. Bestehende Schuppenanlagen werden abgerissen und überbaut (ebenfalls ca. 0,08 ha). Der Eingriff in die Waldfläche (0,08 ha) wird im Folgenden bilanziert. Die Waldfläche ist aus Sukzession entstanden und besteht jetzt überwiegend aus jungen Ahornen, Eschen und Ulmen sowie vereinzelt auftretenden alten Bäumen.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz umfasst somit lediglich den Bereich der Neuplanung zwischen dem ersten Scoping-Termin am 23.07.2009 und dem zweiten Behördetermin-Termin am 04.02.2010.

Abbildung 4: Plangebiet nördlich der Elsach: Vergleich ursprüngliche Planung und Neuplanung

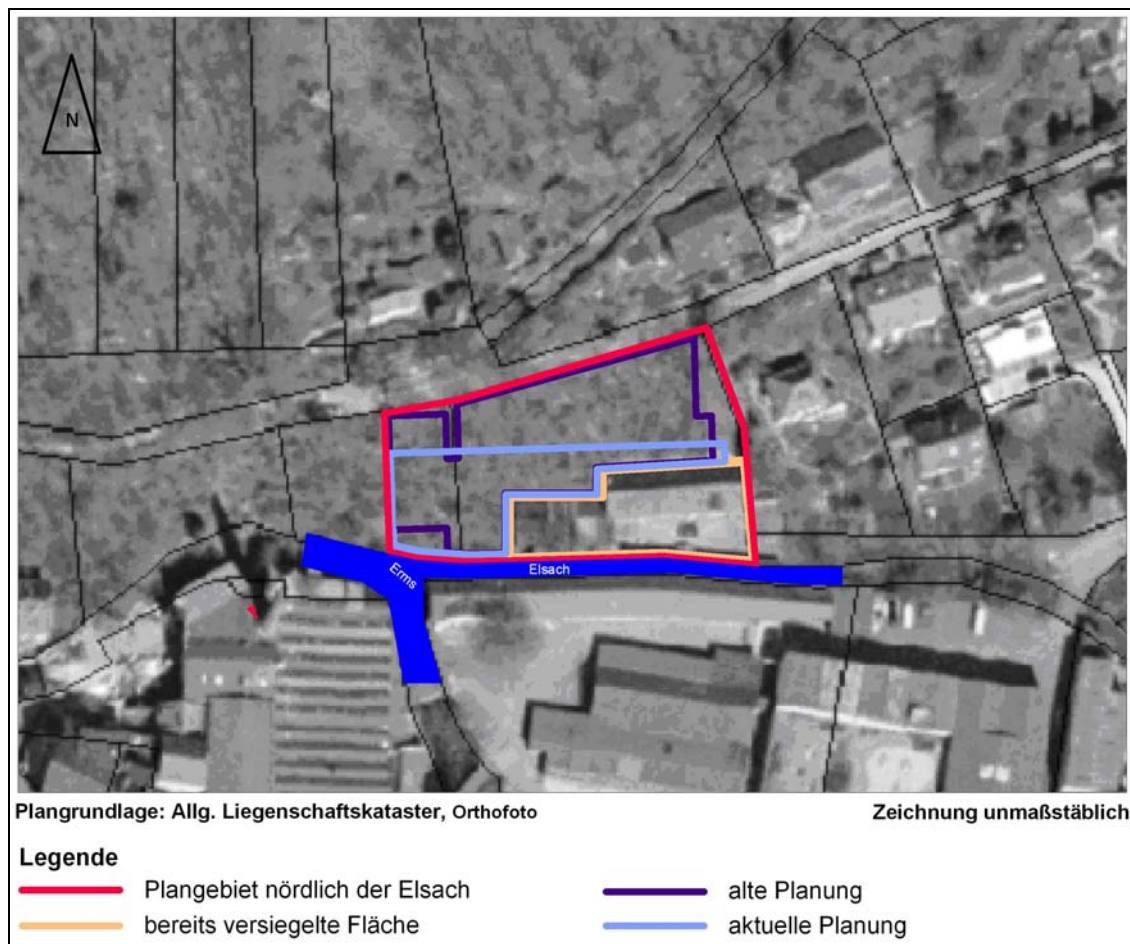
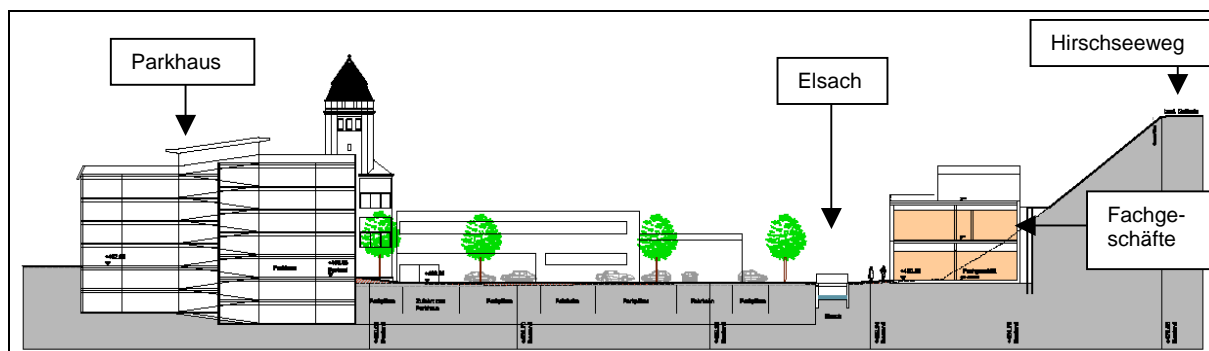


Abbildung 5: Schnitt durch Neuplanung Stand Januar 2010, Schnitt durch das Parkhaus und die Terrassenhäuser



Quelle: FREIE PLANUNGSGRUPPE 7 (2010)

Abbildung 6: Schnitt durch Neuplanung Stand August 2010, Schnitt durch die Spinnerei und die Terrassenhäuser



Quelle: FREIE PLANUNGSGRUPPE 7 (2010)

#### 4.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs: Methode

Eine Rechtsvorschrift zur Anwendung einer bestimmten naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung existiert nicht. Hier wird das von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW 2005) empfohlene Bewertungsmodell angewandt. Das angewandte Rechenmodell stellt im naturschutzrechtlichen Sinne eine „Hilfskonstruktion“ dar. Der Ausgleichsbedarf wird für die erheblichen Eingriffe Schutzgut bezogen einzeln ermittelt (Schutzgut Pflanzen und Tiere: LUBW 2005; KÜPFER 2005; BREUNIG & VOGEL 2005). Es besteht die Möglichkeit, verschiedene Schutzgüter miteinander zu verrechnen. Das gilt aber nicht grundsätzlich und nicht für alle. Eine nähere Erläuterung des Modells ist in diesem Rahmen nicht möglich. Auf die aktuellen Internetseiten der LUBW wird verwiesen. Die Anwendung in Tabellenform ermöglicht eine transparente und nachvollziehbare Vorgehensweise.

Der Bilanzierung liegen folgende Punkte zugrunde:

- Flächenermittlung aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (FREIE PLANUNGSGRUPPE 7, 17.04.2009 und 18.01.2010)

#### 4.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs: Schutzgüter

In den Tabellen wird der Ausgleichsbedarf Schutzgut bezogen ermittelt.

Tabelle 2: Ermittlung Kompensationsbedarf Schutzgut Pflanzen und Tiere

Tabelle 2: Ermittlung Kompensationsbedarf Schutzgut Pflanzen und Tiere

Teilgebiet		Umfang (m <sup>2</sup> )	Wert vor dem Eingriff	Wert nach dem Eingriff	Abwertung (-) um ... Punkte (W <sub>ab</sub> )	Kompensationsbedarf: Umfang x W <sub>ab</sub> (Punkte) [- = Defizit]
Bestand (LUBW-Biototypnr.)	Planung (LUBW-Biototypnr.)		P/m <sup>2</sup>	P/m <sup>2</sup>		
Jüngerer Laubwald mit einzelnen älteren Bäumen, entspricht: Sukzessionswald aus Laubbäumen (58.10):	Von Bauwerken bestandene Fläche (60.10): Fachgeschäft 2 und 3	550	19	1	-18	-9.900
	Völlig versiegelte Straße oder Platz (60.21): Wege, Treppen	150	19	1	-18	-2.700
	Stützmauer, entspricht versiegelter Fläche (60.10):	100	19	1	-18	-1.800
<b>Summe:</b>		<b>800</b>				<b>-14.400</b>

Legende :

Wertschuppe	Bedeutung
1 – 4	keine bis sehr gering
5 – 8	gering
9 – 16	mittel
17 – 32	hoch
33 – 64	sehr hoch

#### 4.4 Festlegung/Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Es erfolgt eine Ersatzaufforstung im Rahmen der erforderlichen Waldumwandlungsgenehmigung gem. § 10 LWaldG. Der Antrag erfolgt derzeit über die Stadtverwaltung.

### 5 Zusammenfassung, Begründung, weitere Untersuchungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördliche Innenstadt“ im beschleunigten Verfahren macht die Erstellung einer Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Im Rahmen der Innenentwicklung von Bad Urach dient der Plan insb. der Entwicklung des ehemaligen Groß- und Quenzer-Areals, das seit 1996 still liegt. Das Plangebiet umfasst zudem nördlich der Elsach angrenzende Flächen (Gebäude/Lagerhallen und jüngere Waldflächen mit einzelnen älteren Bäumen). Das Entwicklungskonzept der „Nördlichen Innenstadt“ sieht eine Konzeption von Wohnnutzungs- und Dienstleistungsflächen im „Elsach-Center“ vor.

Die Fläche, die voraussichtlich versiegelt wird (§ 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB), umfasst ca. 19.000 Quadratmeter. *B-Pläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang erstellt werden*, sind jedoch ebenfalls zu berücksichtigen: B-Plan „Seilerweg-Areal“. Somit liegt die voraussichtlich versiegelte Fläche bei ca. 25.700 Quadratmeter. Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird somit eine sog. Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Aufgrund einer überschlägigen Prüfung sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einzuschätzen. Grundlage dafür sind die Erhebungen zur Umweltsituation und die durch die Planung absehbaren Auswirkungen (unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 zum § 13 a BauGB). Die Auswirkungen des B-Plans auf die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 (insb. sog. Schutzgüter) sind in der Abwägung zu berücksichtigen und werden im vorliegenden Gutachten dargestellt (Ökologischer Steckbrief Kap. 1.7).

Die Vorgaben des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten.

Bei der überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 zu § 13 a BauGB und bei der überschlägigen Prüfung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind keine erheblichen Auswirkungen der Planung erkennbar. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für die geplante Bebauung am Elsach-Hang mit jüngeren Waldbereich ist in vorliegendem Gutachten integriert. Aufgrund des weitgehenden Fehlens von wertgebenden Biotopstrukturen ist eine erhebliche Beeinträchtigung von lokalen Populationen besonders und streng geschützter Arten nicht absehbar. Für den Alpenbock werden Maßnahmen empfohlen.

Planungsempfehlungen werden zu folgenden Punkten gegeben: Erhalt der bestehenden Bäume und Integration in die Planung, Berücksichtigung des Gewässerentwicklungsplanes (GEP), Maßnahmen zum Artenschutz, Planungen im Wald: Antrag auf Waldumwandlung inkl. Ersatzaufforstung und Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen für den nördlichen Bereich im Wald, eine nachrichtliche Berichtigung des Flächennutzungsplans wird erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) – für den FNP wird somit keine Umweltprüfung erforderlich.

Die Erstellung eines Umweltberichtes im Rahmen des beschleunigten Verfahrens ist nicht erforderlich. Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird im Rahmen der Aufstellung des B-Plans „Nördliche Innenstadt“ abgesehen.

Datum: 30.08.2010

  
Waltraud Pustal  
Freie LandschaftsArchitektin BVdL, SRL

## 6 Literatur und Quellen

- BAD URACH (1985): Flächennutzungsplan Oberes Ermstal und Uracher Alb, Gemeinde Urach.
- Dto. (Hrsg.) (2004): Gewässerentwicklungsplan Elsach. Bearbeitung: FRITZ Planung GmbH, Bad Urach, Stand November 2004
- BATTIS, KRAUTZBERGER & LÖHR (2007): BauGB Baugesetzbuch Kommentar, 10. Auflage, Verlag C. H. Beck München 2007
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- BENSE, U. (2010a): Einschätzung zum Vorkommen der prioritären FFH-Anhang II/IV-Art Alpenbock (*Rosa-*lia alpina**) im Hangwaldbereich nördlich der Elsach in Bad Urach, 25.01.2010, 2 Seiten, unveröff.
- BENSE, U. (2010b): E-Mails zum Thema Alpenbock vom 20.01.2010 und 27.01.2010
- BREUNIG & VOGEL (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung. Abgestimmte Fassung, August 2005
- FREIE PLANUNGSGRUPPE 7 (2010): Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nördliche Innenstadt“, Stand 23.03.2010
- Dto. (2010): Vorhaben- und Erschließungspläne Elsach-Center Bad Urach (inkl. Schnitte 1 – 3), Stand 27.08.2010
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), m. W. v. 01. März 2010 Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz Baden-Württemberg – NatSchG) vom 13.12.2005 (GBl. vom 16.12.2005, Nr. 18), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809), teilweise außer Kraft mit Inkrafttreten des neuen BNatSchG
- Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchAG) in der Fassung vom 14.12.2004 (GBl. vom 28.12.2004, Nr. 17), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 808)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), m. W. v. 01.03.2010
- KAULE, G. (1986, 1991): Arten- und Biotopschutz. Stuttgart
- KEMMLER (2009): Naturschutzbehörde im Landratsamt Reutlingen: Mündliche Mitteilungen zum Verfahren des B-Plans „Nördliche Innenstadt“, Telefonat am 10.06.2009
- KÜPFER, C. (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A Bewertungsmodell), Abgestimmte Fassung Oktober 2005.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Naturschutz-Praxis. Fachdienst Naturschutz Landschaftspflege 1
- Dto. (2009a): LUBW-Homepage, Kartendienst online, Abruf der Schutzgebiete, der hydrogeologischen Einheit, 08.06.2009

- Dto. (2009b): Informationssystem Zielartenkonzept Baden-Württemberg. Zwischenbereich für Bad Urach, Plangebiet „Nördliche Innenstadt“ vom 10.09.2009
- Dto. (2009c): Handbuch zur Erstellung von Managementplänen für die Natura 2000-Gebiete in Baden-Württemberg, Version 1.2
- LANDRATSAMT REUTLINGEN (2009): B-Plan „Nördliche Innenstadt“, Stadtteil Bad Urach; Zum Scoping-Termin abgegebene Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange, AZ: 54/5 – 621.41 - ke, 27.07.09
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN [HRSG.] (2007): Pflege- und Entwicklungsplan für das FFH-Gebiet 7620-343 „Albtrauf zwischen Mössingen und Gönningen“ und das VS-Gebiet 7422-441 „Mittlere Schwäbische Alb“ (Teilbereich). - Bearbeitet von HERTER, WAGNER, KOLTZENBURG, BENSE, TURNI, GOTTFRIEDSEN und MAIER, 2007
- STADT BAD URACH (2009): Flächenbilanz V1 ohne „Grünes Herz“, Flächenbilanz V2 mit „Grünes Herz“ und erweiterter Verkehrsführung, Stand 13.05.2009
- TRAUTNER, KOCKELKE, LAMBRECHT & MAYER (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren
- UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (UM) (Hrsg.) (1995): Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Heft 31
- Dto. (2006): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Arbeitshilfe.
- Verordnung des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum über das Biosphärengebiet "Schwäbische Alb" vom 31.01.08
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.01.2005 (GBl. S. 219), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juli 2009 (GBl. Nr. 14, S. 363) teilweise außer Kraft mit Inkrafttreten des neuen WHG