

# GEMEINDE NIEDERESCHACH



## BP GE 'AUF DEM ÖSCH III + IV'

### GRÜNORDNUNGSPLAN UND UMWELTBERICHT



Auftraggeber:



HAUPTAMT

VILLINGER STRASSE 10  
78078 NIEDERESCHACH

Auftragnehmer:



[www.hug-landschaftsplanung.de](http://www.hug-landschaftsplanung.de)

Ust-IdNr.: DE 193375417

27. Oktober 2025

## Inhalt

1. Anlass der Planung.....	4
2. Vorgehensweise und Methodik.....	4
3. Gebietsbeschreibung und Naturraumbeschreibung.....	5
4. Vorgaben übergeordneter Planungen.....	8
4.1 Regionalplan.....	8
4.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan .....	9
4.3 Naturschutzfachliche Schutzkategorien .....	9
5. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung .....	12
5.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren.....	12
5.2 Baubedingte Wirkfaktoren.....	13
5.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren.....	14
6. Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter .....	16
6.1 Schutzgut Mensch / Erholung / Wohnen .....	16
6.2 Schutzgut Flora, Fauna und Biotope .....	17
6.3 Schutzgut Boden .....	19
6.4 Schutzgut Wasser.....	20
6.5 Schutzgut Klima / Luft .....	21
6.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild .....	22
6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	23
6.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern .....	23
7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	24
8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	24
8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	24
8.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen .....	25
8.3 Kompensationsmaßnahmen .....	26
8.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation (Bilanz) .....	26
9. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	27
10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring) .....	27
11. Zusammenfassung .....	27
Literatur / Quellen: .....	29

Anhang:

- A) Grünordnungsplan Bestand M.: 1 : 1.000
- B) Grünordnungsplan Maßnahmen M.: 1 : 1000
- C) Tabelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Biotoptypen nach der ÖKVO Baden-Württemberg sowie die Bewertung des Schutzgutes Boden
- D) Pflanzliste Pflanzgebote allgemein
- E) *Maßnahmenerläuterung der zu erwerbenden Ökopunkte folgen!*
- F) Biotoperhebungsbögen:
  - Flachland-Mähwiese (Nr. 800046040532)
- G) Artenliste Avifauna Bestandserhebung 04/25

## 1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Niedereschach beabsichtigt im Bereich des Gewerbegebiets südlich des Ortskerns die bestehenden Bebauungspläne für die Gewerbegebiete 'Auf dem Ösch III' und 'Auf dem Ösch IV' zusammenzulegen. Nötig wird dies durch geänderte Anforderungen der Werner Wohnbau GmbH, die bereits im Bereich des Bebauungsplans 'Auf dem Ösch III' den Hauptstandort des Unternehmens besitzt.

Südlich von diesem Bürogebäude ist die Erstellung einer Produktionshalle für Holzfertighäuser vorgesehen. Hierfür werden Teile der südlichen Freifläche des BP 'Auf dem Ösch III' sowie große Teile der südlichen Fläche 'Auf dem Ösch IV' überplant.

Die ursprünglich als Ausgleichsfläche geplante Grünfläche am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs von soll nun ebenfalls zu einer überbaubaren Fläche für die geplante Standorterweiterung umgewandelt werden.

Über das geplante Zusammenlegungsverfahren sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die notwendige Erweiterungsbebauung geschaffen werden.

## 2. Vorgehensweise und Methodik

Der Grünordnungsplan (GOP) stellt in Baden-Württemberg den landschaftsökologischen Beitrag zur verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan, B-Plan) dar. Er enthält Maßnahmen sowohl zur Vermeidung und Minderung absehbarer Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die von der geplanten baulichen Entwicklung ausgehen können, als auch Maßnahmen zur grünordnerischen Neugestaltung des Baugebietes. Die Darstellungen des Grünordnungsplanes sind nach § 18 (3) NatSchG BW als Festsetzungen in die Bauleitplanung (Bebauungsplan bzw. vorhabenbezogener Bebauungsplan) zu übernehmen und werden damit rechtsverbindlich.

Gemäß § 2a BauGB sind als gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplan die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzulegen.

Neben der Bewertung der verschiedenen Schutzgüter in verbal-argumentativer Form wurde eine rechnerische Eingriffs- Ausgleichsbilanz nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg vom 1. April 2011 durchgeführt. Das Schutzgut Boden wurde zusätzlich nach dem im Heft 31 'Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit' beschriebenen Verfahren der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (1995) bzw. der Arbeitshilfe 'Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung' Fortschreibung 2024 bewertet.

Neben der Bestandserhebung vor Ort wurden die betroffenen Schutzgüter Mensch, Wasser, Boden, Klima/Luft, Flora, Fauna / Biotope, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter in ihrer Empfindlichkeit im Hinblick auf das geplante Neuvorhaben im Süden der Fläche beurteilt und die zu erwartenden Auswirkungen beschrieben.

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der zu erwartenden Auswirkungen wurden entsprechende Maßnahmen zur Übernahme in den Bebauungsplan formuliert und zeichnerisch festgehalten.

### 3. Gebietsbeschreibung und Naturraumbeschreibung

Der Geltungsbereich umfasst weiterhin die Flurstücke 1500, 1500/1, 1500/2, 1500/4 auf Gemarkung Niedereschach. Er hat eine Ausdehnung von ca. 250 m in Nord-Süd Richtung und 250 m in Ost-West Richtung. Die Gesamtfläche beträgt knapp 4,5 ha.

Die aktuelle Flächennutzung der südlichen unbebauten Fläche ist wie 2016/17 bei der Erstellung des ursprünglichen Umweltberichts bereits dominiert von intensiver Ackernutzung, in diesem Falle mit Mais. Hinzu kommen auf den randlichen Teilflächen Grünlandnutzungen unterschiedlicher Ausprägung von Grasweg über artenarme Fettwiese bis zur extensiven Flachlandmähwiese.

Das Umfeld des Planungsraums ist nach Westen, Norden und Süden geprägt von großflächiger Bebauung und einem hohen Anteil an Straßen- und Parkierungsflächen des Gewerbegebiets zwischen Dauchinger Straße und Lohnweg.

Außer der FFH-Mähwiese sind aktuell keine hochwertigen oder geschützten Flächen im Geltungsbereich vorhanden. Südlich angrenzend ist das Hecken- und Waldgebiet 'Untere Reuten', das in Teilen auch rechtliche Sicherung als Grünfläche für Freizeit und Erholung im FNP besitzt.

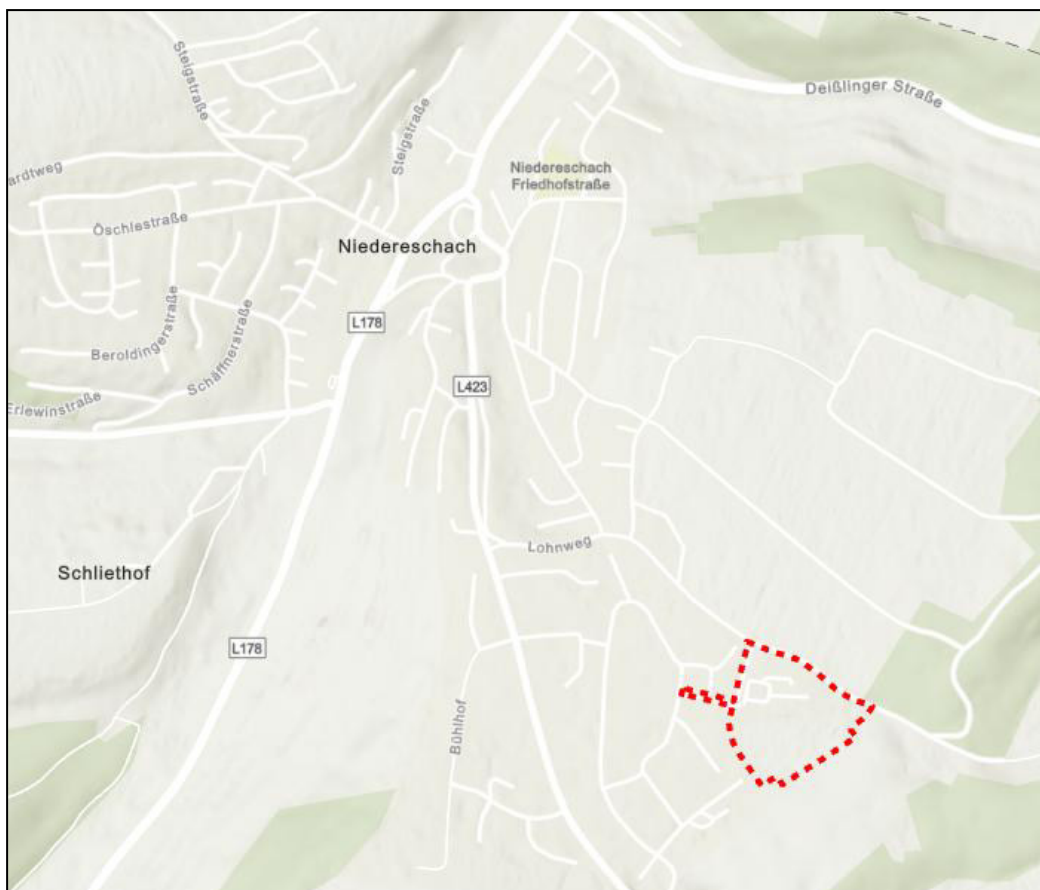
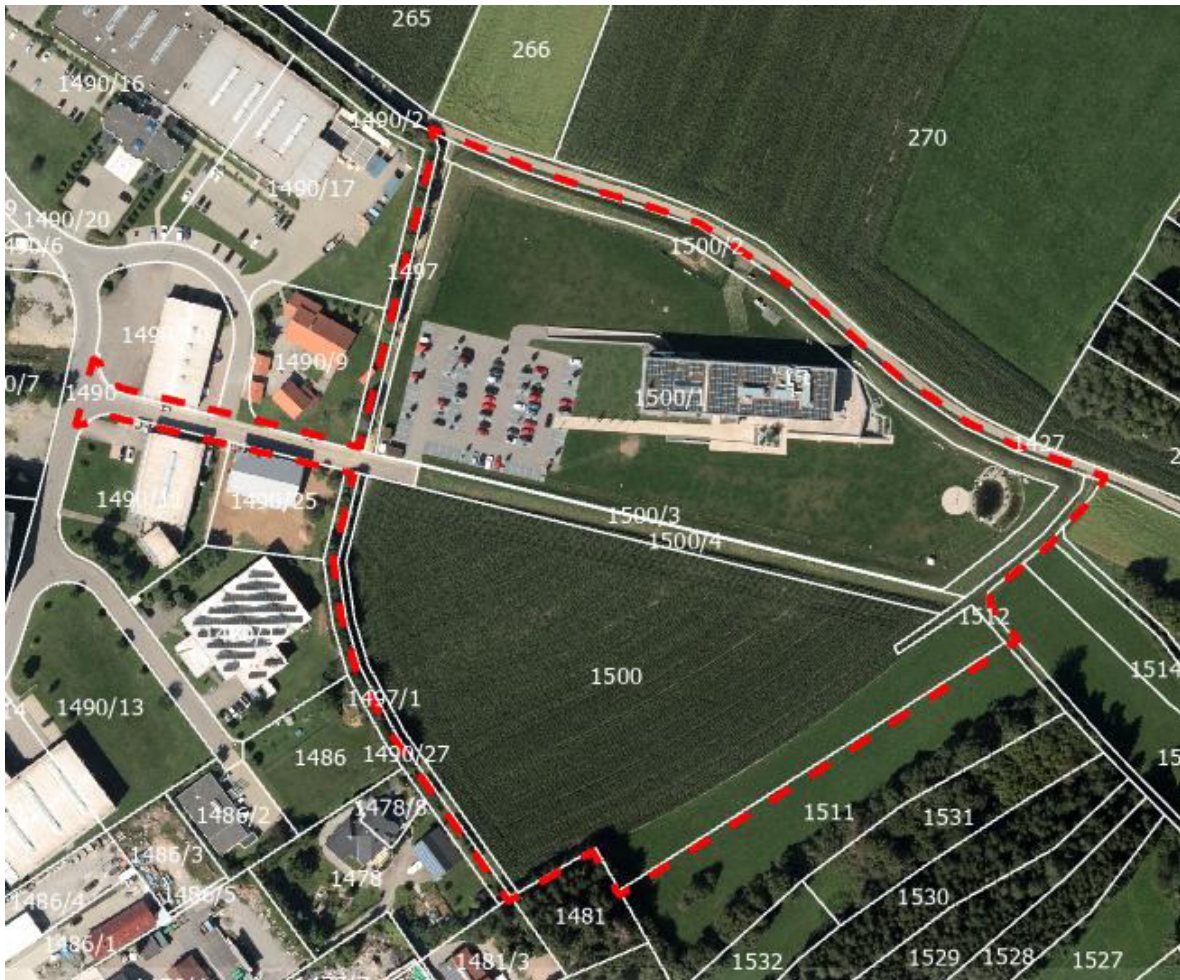


Abbildung 1: Auszug aus der topographischen Karte (© ESRI) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes GE 'Auf dem Ösch III + IV' (rot)





**Abb. 2: Lage des Geltungsbereichs (rot) BP GE 'Auf dem Ösch III + IV' 1. Änderung mit dem aktuellen Bestand (Grundlage: Datenquelle: LGL, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), dl-de/by-2-0)**

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den Darstellungen im zeichnerischen Teil (Anhang A und B).



**Abbildung 3: Blick nach Süden auf die geplante Erweiterungsfläche**





**Abbildung 4: Blick Richtung Westen von der östlichen Grünlandfläche**



**Abbildung 5: Blick vom Lohnweg Richtung Westen mit dem nördlichen Wall und dem Bürogebäude**

## Naturraum

Die naturräumlichen Einheiten begrenzen, vorrangig nach geomorphologischen und hydrographischen Gesichtspunkten, Räume bestimmter Erscheinung, Standortausprägungen und -qualitäten gegenüber benachbarten Einheiten mit unterscheidbarer Charakteristik. Für eine Kategorisierung naturräumlicher Gefügeeinheiten wurden im Einzelnen dominante und augenfällige Faktoren wie Relief, Vegetation, Gewässer aber auch Geologie und Klima herangezogen.

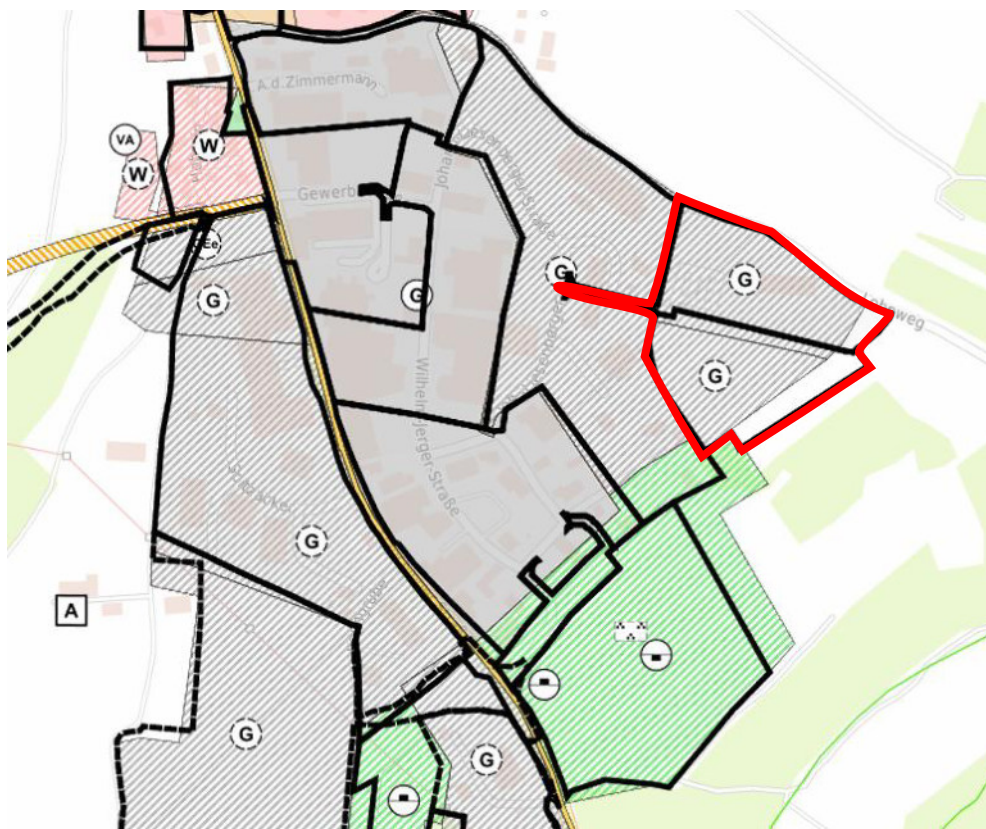
Entsprechend der 'naturräumlichen Gliederung Deutschlands' [9] der Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung ist die Untersuchungsfläche den sog. 'Oberen Gäuen' bzw. deren Untereinheit des 'Oberen Neckargäus' zu zuordnen. Kennzeichen dieser Einheit ist das Vorhandensein von Kalkböden (im Gegensatz zum Schwarzwald) sowie ihre Lage im Regenschatten des Schwarzwaldes. Das Obere Neckargäu liegt, ähnlich wie die Baar, ebenfalls sehr hoch (730 bis 500 m ü. NN) besitzt jedoch im Gegensatz zum nördlichen Teil dieser Einheit ein wesentlich ausgeglicheneres Relief.

Klimatisch gehört das Obere Neckargäu zu den kühlen und winterkalten Gäuplatten, jedoch liegen seine Wintertemperaturen im Schnitt nicht so tief wie in der südlich angrenzenden Baar. Ein Viertel des Bodens der Einheit ist mit Wald bestanden, Tanne und Fichten dominieren. Die Niederschläge können im westlichen Bereich der oberen Gäue bis zu 1100 mm im Jahresdurchschnitt erreichen, gen Osten nehmen sie jedoch stark ab.

Das tiefverwitterte Grundgebirge liefert grusige (über Granit) bis lehmreiche (über Gneis) braune Waldböden, der Buntsandstein eher lehmig-sandige Böden. Wald dominiert – heute oft als geschlossener Fichtenforst vor allem im Osten auf den Buntsandsteintafeln – von Natur aus jedoch als Buchen-Fichten-Tannen-Mischwald, der in unterschiedlicher Zusammensetzung je nach Kleinklima und Bodenuntergrund auftritt. Grünlandwirtschaft mit Wiesen und Weiden kennzeichnet dagegen die waldfreien Täler, vorrangig des Grundgebirges, die die bevorzugten Siedlungslinien bilden und hier neben gestreut liegenden Schwarzwaldhöfen auch die wenigen geschlossenen Orte bzw. größeren Städte aufnehmen.

#### 4. Vorgaben übergeordneter Planungen

##### 4.1 Regionalplan



**Abb. 6: Auszug aus dem Raumordnungskataster (AROK) mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen im Umfeld des Geltungsbereichs BP 'Auf dem Ösch III + IV' in rot (© Daten aus dem Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, Stand Juli 2025)**



Der Regionalplan der Region Schwarzwald – Baar - Heuberg von 2003 stuft die Fläche als 'schutzbedürftigen Bereich für Boden und Landwirtschaft' in der Kategorie Vorrangflur ein.

#### 4.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

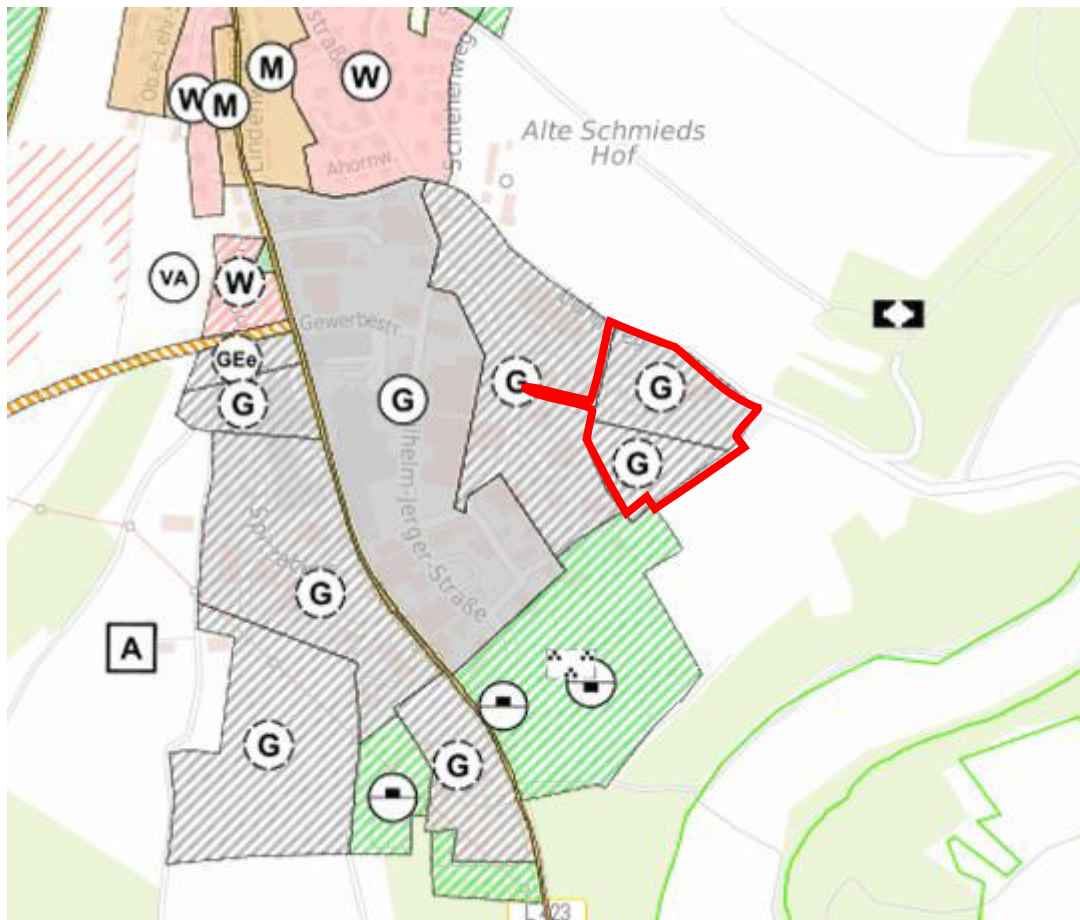


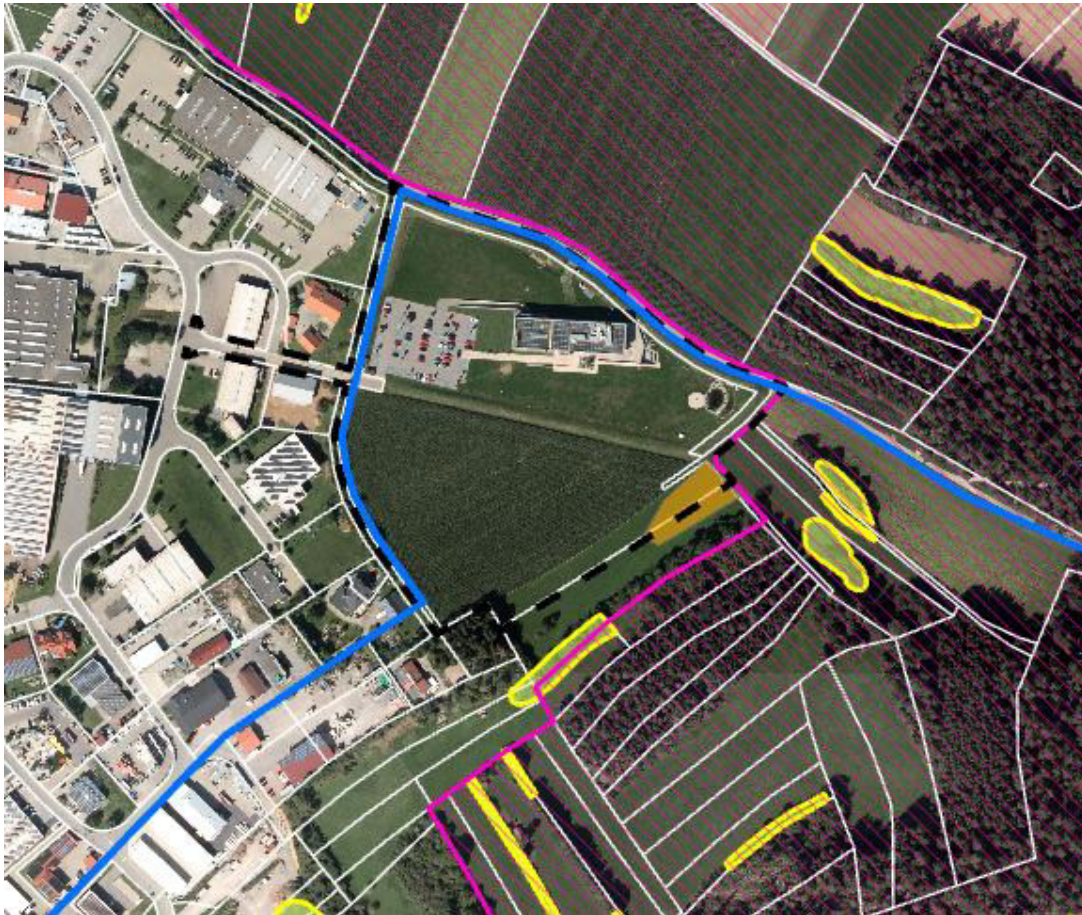
Abbildung 7: Auszug aus dem Raumordnungskataster (AROK) mit dem FNP-Rechtsbestand (© Daten aus dem Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, Stand September 2025)

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen – Schwenningen in seiner aktuellen Fassung, weist die Fläche als Gewerbegebiet aus.

#### 4.3 Naturschutzfachliche Schutzkategorien

Die Planungsfläche zwischen bestehender Gewerbebebauung und Offenland umfasst neben intensiver Landwirtschaftsfläche ein Teil (700 m<sup>2</sup>) einer 1400 m<sup>2</sup> großen FFH-Mähwiese.

Im Südosten, außerhalb des Planungsraums, liegt mit ca. 25m Abstand ein Heckenbiotop nach § 33 NatSchG BW geschützt sowie das Vogelschutzgebiet 'Baar' (Nr. 8017-441)



**Abbildung 8:** Abgrenzungen des Natura 2000 – Vogelschutzgebiets 'Baar' sowie die § 33 Biotope (gelb) und FFH-Mähwiesen (orange), WSG Zone III blau, vgl. hierzu auch Bestandsplan / Anhang A

Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Keckquellen 1-3. Fließgewässer sind keine betroffen.



**Abbildung 9:** Blick nach Osten mit dem Bestandsgebäude und der Erweiterungsfläche

Die Lage und Abgrenzung der Schutzgebiete sind dem Bestandsplan M.: 1:1000 (Anhang A) zu entnehmen.



Schutzkategorien	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete	<b>bedingt betroffen</b>
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG	nicht betroffen
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG	nicht betroffen
Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 25 und 26 BNatSchG	nicht betroffen
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	<b>betroffen</b>
<b>Wasserschutzgebiete</b> , Heilquellenschutzgeb., Überschwemmungsgeb. gem. §§ 19, 32 WHG/§§ 45+65 WG BW	<b>betroffen</b>
Gebiete in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen (z.B. Rahmenrichtlinie Luft, Luftqualitätsrichtlinie, Wasserrahmenrichtlinie, Umgebungslärmrichtlinie) bereits überschritten sind	nicht betroffen
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte	nicht betroffen
In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, -ensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft wurden	nicht betroffen

**Tabelle 1: betroffene Schutzkategorien**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind den voranstehenden Kapiteln des B-Plans sowie der zeichnerischen Planfassung in der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

**Abbildung 10: Auszug aus dem Bebauungsplan GE 'Auf dem Ösch III + IV' von BIT Ingenieuren, Villingen-Schwenningen**



## 5. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Jede Baumaßnahme hat Einfluss auf die Umwelt. Je nach Art und Größe der Maßnahme und Empfindlichkeit des betroffenen Gebiets ergeben sich unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der verschiedenen Raumfunktionen. Zusätzlich sind zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen zu unterscheiden. Im betrachteten Planungsraum 'Auf dem Ösch III + IV' werden diese Beeinträchtigungen in anlage-, bau- und betriebsbedingte Wirkfaktoren aufgegliedert.

### 5.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

- **Flächeninanspruchnahme**

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des geplanten Gewerbegebiets beträgt knapp 4,5 Hektar. Die Planung weist ca. 4,1 ha Nettobauland aus, hinzu kommen Verkehrsflächen von knapp 1900 m<sup>2</sup> sowie knapp 2000 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen.

Für die Bauflächen wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgelegt.

- **Veränderung des Lokal- sowie Kleinklimas**

Bei Ausführung der vorliegenden Planung gehen maximal ca. 3,5 ha durch Versiegelung als Kaltluftentstehungsfläche verloren. Hierbei handelt es sich um kaum geneigte Ackerflächen von mittlerer Eignung. Aufgrund der vorhandenen Topographie fließen diese Richtung Osten ins Längental ab und belüften die Siedlungsbereiche von Niedereschach somit lediglich am Ortsende.

Ausgesprochene Kaltluftleitbahnen sind von der Planung nicht betroffen. Zusätzlich sind jedoch Veränderungen im Mikroklima in den Randbereichen der Bebauung und der geplanten Versiegelungsflächen zu erwarten.

- **Veränderung des Grundwassers und des Niederschlagsabflusses**

Als Folge der Versiegelung bislang einer offenporigen Ackerfläche, verringert sich die für die Infiltration und Retention von Niederschlägen vorhandene Fläche. Gleichzeitig reduziert sich somit die Grundwasserneubildung.

- **Visuelle Wirkfaktoren**

Das Plangebiet am östlichen Ortsrand Niedereschachs liegt optisch vergleichsweise verdeckt zwischen Bestandsbebauung und Waldrand. Durch umgebende Bepflanzungen, Heckenriegel und Wallaufschüttungen ist die Fläche teilweise abgeschirmt und nur bedingt einsehbar.

Jedoch wird das geplante Hallengebäude durch seine Höhe von knapp 15 m und seiner Flächengröße mit knapp 15 000 m<sup>2</sup> wesentlich größer, massiver und damit auffälliger als das bestehende Bürogebäude im Norden des Geltungsbereichs.

Inwieweit die Neubebauung als Belastung empfunden wird, hängt stark vom Standort und dem subjektiven Empfinden des Betrachters ab. Die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan, wie beispielsweise maximale Gebäudehöhe, randliche bepflanzte Wallaufschüttungen, Eingrünung der Gebäude sollen diese Beeinträchtigungen mildern helfen.

- **Lichtemissionen und Lichtreflexe**

Die Festsetzung als Gewerbegebiet führt in der Regel zu einer vergleichsweise starken Ausleuchtung der Straßenräume und Außenanlagen. Hinzu kommen entsprechende Gebäudebeleuchtungen und Werbeanlagen. Dies hängt außerdem davon ab, ob die geplante Holzhausproduktion im Ein- oder Zweischichtbetrieb erfolgen wird.

Bewegungsmelder zur Reduzierung der Lichtemissionen werden empfohlen, die Komplettabschaltung der Straßenbeleuchtung nachts wird ohnehin in Niedereschach praktiziert. Die Installation und Benutzung von Himmelstrahlern (auch Skybeamer genannt) zu Werbezwecken ist aus Gründen des Vogelschutzes ebenfalls auszuschließen.

Durch die geplanten Solarmodule auf den Gebäudedächern sollten keine Störungen oder Blendungen der menschlichen Nachbarschaft entstehen. Für nachhaltige Beeinträchtigungen von Vögeln erscheint die Fläche zu klein.

- **Einzäunung**

Die Produktionshalle soll aus Sicherheitsgründen eingezäunt werden. Die entsprechenden Vorgaben (Gesamthöhe, Art und Bodenfreiheit) aus dem Bebauungsplan sind daher zu beachten und umzusetzen.

- **Sonstige Wirkfaktoren**

Weitere anlagebedingte Wirkfaktoren sind derzeit nicht erkennbar.

## 5.2 Baubedingte Wirkfaktoren

- **Flächeninanspruchnahme / Bodenverdichtung**

Es ist zu erwarten, dass die südliche Gesamtfläche während der Bauphase als Lager- und Arbeitsfläche genutzt werden wird. Zusätzliche Bodenverdichtungen außerhalb der geplanten Gebäude- und Verkehrsflächen insbesondere außerhalb des Geltungsbereichs sind zu vermeiden und durch entsprechende Bauzäune vor Baumaschinen und die Lagerung von Boden und sonstigen Materialien zu sichern.

- **Bodenentnahmen / Abgrabungen / Aufschüttungen**

Zur Realisierung des Hallengebäudes sowie Lagergebäude und Verkehrsflächen sind entsprechende Abgrabungen, Bodenaustausch bzw. Gründungsarbeiten notwendig.

- **Lärm**

Während der Erschließungs- und Bauphase ist mit tätigkeitsbezogenem Baulärm durch Transportfahrzeuge, Baumaschinen und Handwerker zu rechnen. Während der Bauphase erhöht sich auch das Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtsstraßen und damit die Lärmbelastung der Umgebungsbebauung und der Menschen, die die angrenzende freie Landschaft nutzen.

- **Erschütterungen**

Vor allem während der Gründung von Gebäuden und Fahrwegen sowie Parkplätzen ist durch die nötigen Verdichtungsarbeiten mit Erschütterungen zu rechnen. Zusätzlich werden an- und abfahrende Baufahrzeuge während der Arbeitszeiten Erschütterungen verursachen.

- **Abwässer**

Mit dem Anfall baubedingter Abwässer ist zu rechnen.

- **Luftverschmutzung**  
Der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt zum Ausstoß von Luftschadstoffen.
- **Abfälle**  
Abfallstoffe unterschiedlichster Art, durch den Betrieb von Baumaschinen, überschüssige Baumaterialien sowie Verpackungsmaterial werden anfallen.
- **Visuelle Wirkfaktoren**  
Die Baustellen mit ihren Arbeitsflächen, den im Betrieb befindlichen Baumaschinen und die Bewegung von Transportfahrzeugen wird das visuelle Bild der Fläche für die Zeit der Bauphase verändern.
- **Sonstige Wirkfaktoren**  
Zusätzliche baubedingte Wirkfaktoren sind derzeit nicht erkennbar.

### 5.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- **Stoffliche Emissionen / Abwässer**  
Die betrieblich entstehenden Abwässer der geplanten Gebäude werden der Kläranlage zugeführt. Je nach Verkehrsaufkommen wird das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen mit geringen Mengen Reifen- und Bremsenabrieb, sowie evtl. auch Tropfverlusten von Kraftstoff, Öl und Frostschutzmittel belastet sein. Diese gelangen schlimmstenfalls über Abschwemmungen in den angrenzenden Boden bzw. über die Flächenentwässerung in die Oberflächengewässer.
- **Lärm**  
Nach Fertigstellung des Gebäudes werden durch An- und Auslieferungsverkehr, An- und Abfahrten der Arbeitnehmer, durch Besuchsverkehr sowie die eigentliche Produktion der Holzgebäudeelemente Lärmbelastungen entstehen.

Während der Herstellung der Holzhauselemente, insbesondere auch durch die Absauganlagen und die Lüftungseinrichtungen, sind Lärmbelastungen für das bewohnte Umfeld und die freie Natur zu erwarten. Näheres ist hierzu der gesonderten schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Neben dem Produktions- und Verkehrslärm vor Ort sind auch die entstehenden Verkehrszunahmen zu und von dem neuen Produktionsstandort zu erwarten und zu betrachten. In einem zusätzlichen Verkehrsgutachten wurden die möglichen Probleme an vorhandenen betroffenen Verkehrsknoten untersucht. Näheres hierzu im Gutachten [11].

- **Erschütterungen**  
Im Normalfall sollten durch die geplante Betriebserweiterung keine betriebs- oder nutzungsbedingten Erschütterungen zu erwarten sein.
- **Luftverunreinigung**  
Durch An- und Abfahrten der Arbeitnehmer, durch Besuchsverkehr, vor allem aber durch die notwendigen Material - Anlieferungen und die Auslieferungen der fertigen Bauelemente wird Verkehr entstehen der zusätzliche Luftschadstoffe emittiert. Die betriebsinternen Fahrten zwischen Produktionshalle und Lagergebäude werden mit elektrisch betriebenen Fahrzeugen erfolgen, deren Aufladung über die hauseigene PV – Anlage auf den Dächern erfolgen kann.



Das Gebäudeklima im Bestandsgebäude wird über die eigenen PV-Anlagen (Luft-/Wärmepumpen) und nachwachsende Rohstoffe sichergestellt. Ein Mix aus Hackschnitzel (Restholz aus der Produktion) und Abwärmenutzung der Kompressoren sollen für die Gebäudeheizung der neuen Halle genutzt werden.

Eine Summe über die Höhe der Schadstoffemissionen ist beim derzeitigen Planungsstand nicht quantifizierbar.

- **Visuelle Wirkfaktoren**

Die durch die Baumaßnahmen (Gebäude und Infrastruktur) hervorgerufene visuellen Beeinträchtigungen werden durch die Verkehrsbewegungen an- und abfahrender Kraftfahrzeuge verstärkt werden.

Von einer Zunahme der Lichtemissionen im südlichen Bereich ist auszugehen.

- **Stoffliche Wirkfaktoren/ Strahlenbelastung**

In der geplanten Fertighaus-Produktion wird in erster Linie mit dem Naturwerkstoff Holz gearbeitet werden. Da es sich um eine moderne Anlage handeln wird, die mit den entsprechenden notwendigen Zusatzanlagen ausgerüstet sein wird, ist nicht von stofflichen Belastungen für die Umgebung auszugehen. Eine Strahlenbelastung ist ebenfalls auszuschließen.

- **Sonstige Wirkfaktoren**

Zusätzliche betriebsbedingte Wirkfaktoren sind derzeit nicht bekannt.

## 6. Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter

6.1 Schutzgut Mensch / Erholung / Wohnen				
Bestand	Zu erwartende Auswirkungen	Erheblichkeit des Eingriffs	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	
<p>➤ <b>Mittel</b></p> <p>Das Planungsgebiet selbst ist landwirtschaftlich intensiv genutzt und besitzt nur geringen Erholungswert. Es liegt am östlichen Ende der großen Gewerbegebietsflächen in Niedereschachs Osten.</p> <p>Der sog. Lohnweg nördlich des Planraumes ermöglicht jedoch den Zugang zu Flächen, die der Naherholung, vor allem aus den angrenzenden Wohngebieten, dienen. Zusätzlich ist der Lohnweg der Zugang zur Bruder Konrad Kapelle, die sich im Wald nordöstlich des Plangebietes befindet und zum Längental im Osten. Beide werden vergleichsweise stark frequentiert.</p> <p>Der Lohnweg wird vor allem als Wander- und Radweg genutzt und ist Teil des überörtlichen Radwegenetzes sowie des örtlichen Wander- und Radwegenetzes.</p> <p>Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen um den Geltungsbereich sind Arbeitsplatz der örtlichen Landwirte und werden zur Lebensmittelgewinnung genutzt.</p> <p>Im bestehenden Gewerbegebiet sind einzelne Betriebsleiterwohnungen/-gebäude vorhanden, die entsprechend zu Wohnzwecken genutzt werden.</p>	<p>➤ <b>erheblich</b></p> <p>Die aktuellen Belastungen für die Menschen durch Lärm- und Schadstoffemissionen bestehen bereits durch das vorhandene Gewerbegebiet. Aufgrund der Größe und der geplanten Nutzungsart sind zusätzliche Mehrbelastungen durch Lärm nicht auszuschließen.</p> <p>Vor allem die Lage der Planungsfläche am Ende des Gewerbegebiets führt dazu, dass nicht nur im unmittelbaren Umfeld, sondern auch Anwohner entlang der Zufahrtsstraßen vom Verkehr zu und von der Planungsfläche beeinträchtigt werden können. Der Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen müssen gemäß TA Lärm in einem Abstand von 500 m zum Betriebsgelände betrachtet werden. Rechnerisch werden sowohl für die betroffenen Mischgebiete als auch allgemeine Wohngebiete darüber hinaus die Grenzwerte eingehalten.</p> <p>Weitere negative Beeinträchtigungen durch Gerüche, Erschütterungen, Licht, Strahlung oder Luftreinhaltung für die betroffenen Menschen sind derzeit nicht erkennbar.</p> <p>Die Bewegungsfreiheit erholungssuchender Menschen wird durch die Durchführung der Planung nicht verschlechtert.</p>	++	<p><b>Vermeidung und Minimierung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude</li> <li>• Lärmschutzmaßnahmen durch bauliche Maßnahmen am Rand (bepflanzte Lärmschutzwand)</li> <li>• Zeitliche Begrenzung (TA-Lärm und Lärmschutzgutachten)</li> <li>• Einhaltung der Grenzwerte v.a. auch abends und nachts (vgl. TA-Lärm)</li> <li>• Begrünung der Wände des Lagergebäudes nach Nord und Südosten in die freie Landschaft</li> </ul> <p>Weitere Erkenntnisse ergeben sich aus dem gesonderten Lärmgutachten [4].</p>	
<b>Bestand Empfindlichkeit</b>	<b>hoch</b>	<b>mittel</b>	<b>gering</b>	
<b>Erheblichkeit des Eingriffs (gewichtet)</b>	<b>+++ sehr erheblich</b>	<b>++ erheblich</b>	<b>+ wenig erheblich</b>	<b>x nicht erheblich</b>

Tabelle 2: Schutzgut Mensch / Erholung / Wohnen

## 6.2 Schutzgut Flora, Fauna und Biotope

Bestand	Zu erwartende Auswirkungen	Erheblichkeit des Eingriffs	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
<p>➤ <b>gering</b></p> <p>Der Großteil der Planungsfläche (1,7 ha) wird von intensiver Ackernutzung sowie den Außenanlagen (1,2 ha) des Bürogebäudes im Norden eingenommen. Hinzu kommen ca. 0,2 ha Grünlandfläche, Grasschotterwege mit 0,7 ha, ein Firmenparkplatz mit 0,24 ha sowie eine öffentliche Grünfläche mit 0,2 ha</p> <p>Die als Grünfläche angelegte Wallfläche wird mit Schafen beweidet. Der Rest der Bestandsaußenanlagen wird intensiver als Zierrasen genutzt.</p> <p>Ein Teil der Grünlandfläche ist als geschützter Biotop nach § 33 NSchG BW als Flachland-Mähwiese (Nr. 800046040532), eingestuft. Hiervon sind knapp 700 m<sup>2</sup> von der Planung betroffen.</p> <p>Das Natura 2000-Vogelschutzgebiet 'Baar' (Nr. 8017-441) grenzt in einem Abstand zwischen 5 und 30 m bis an den Geltungsbereich an.</p> <p>Schutzzweck des VSG Baar sind in erster Linie nach BNatSchG streng geschützten und in der europäischen Vogelschutzrichtlinie genannte Arten Schwarzmilan und Rotmilan.</p> <p>Zusätzlich zu erwarten sind die Greifvogelarten Turmfalke sowie Mäusebussard, als Bodenbrüter die besonders geschützte Feldlerche und als Gehölzbrüter der Neuntöter.</p>	<p>➤ <b>wenig erheblich</b></p> <p>Aufgrund der hauptsächlichen Betroffenheit intensiv genutzter Ackerstandorte, die als Lebensraum wenig hochwertig sind, ist der zu erwartende Eingriff trotz seiner Größe wenig erheblich einzustufen.</p> <p>Durch die Vorbelastungen des bestehenden Gewerbegebiets ist der Lebensraum für sensible Arten, insbesondere Tierarten, bereits heute wenig attraktiv.</p> <p>Die Feldlerche wurde lediglich nördlich des Lohnwegs angetroffen. Aufgrund der bereits vorhandenen Kulissenwirkung der Bestandsbebauung und Waldränder wurden dort keine weiteren Erhebungen erstellt.</p> <p>Die genannten Greifvogelarten nutzen vor allem Grünlandflächen als Nahrungshabitat.</p> <p>Die hier dominierende Ackernutzung insbesondere der angebaute Mais ist für die genannten Arten weniger bzw. gar nicht geeignet.</p>	<p>++</p>	<p><b>Vermeidung und Minimierung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung der Bau- und Erschließungsflächen auf das notwendige Maß</li> <li>• Schutz der angrenzenden Lebensräume auf den Randstreifen/Erdwällen außerhalb des Geltungsbereichs</li> <li>• Als Ausweichbiotope für lärmempfindlichere Arten wäre ein Ausweichen in den Bereich 'Untere Reuten' möglich und zu erwarten.</li> </ul> <p><b>Ausgleich:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schafmagerweide auf Wall im Norden</li> <li>• Aufgrund der der fehlenden Flächenverfügbarkeit ist ein Ausgleich der Mähwiese über den Erwerb von Ökopunkten einer vergleichbaren Maßnahme mit dem Ziel Magerwiese</li> </ul> <p><b>Ausgleich planextern:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erwerb von externen Ökopunkten</li> </ul> <p>Die zusammenfassende Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach der ÖKVO BW ergibt folgenden Überschuss an Ökopunkten. Die detaillierte Bewertung der Lebensräume befindet sich im Anhang C.</p>



<p>Ebenfalls im Osten liegt in ca. 20 m Entfernung ein nach § 32 NatSchG BW geschützter Biotop in Form einer Hecke und Steinriegel (Reuten/Untere Reuten) von 1005 m² Größe.</p> <p>Die Empfindlichkeit von Lebensräumen gegenüber Beeinträchtigungen richtet sich im Wesentlichen nach</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Standorteigenschaften der Biotope (besonders gefährdet sind i.d.R. alle Extremstandorte)</li><li>• Alter von Biotopen</li><li>• Naturnähe</li><li>• Gefährdungsgrad / Verbreitung der Lebensräume und ihrer Arten</li></ul> <p>Faunistisch wurden weder besonders noch streng geschützte Arten nach § 44 BNatSchG im Planungsraum und dessen Randbereichen gefunden (Artenliste s. Anhang G). Die vorhandenen wenig hochwertigen Lebensraumstrukturen lassen die Anwesenheit weiterer nach BNatSchG geschützter Arten nicht erwarten.</p> <p>Die vorhandenen Gehölzbestände auf dem Wall an der Westgrenze sowie die Gehölze am Südende der Fläche sind nicht geschützt, können aber trotz allem Lebensraum zahlreicher Tierarten sein. So konnten dort einige Brutvorkommen wie z. B der Elster festgestellt werden</p> <table><tr><th>Eingriffs-/ Arten und Biotope</th><th>Ausgleichsbilanz</th><th>ÖP</th></tr><tr><td>Bestand</td><td></td><td>200.618</td></tr><tr><td>Planung</td><td></td><td>137.588</td></tr><tr><td>Defizit</td><td></td><td>63.030</td></tr></table>	Eingriffs-/ Arten und Biotope	Ausgleichsbilanz	ÖP	Bestand		200.618	Planung		137.588	Defizit		63.030	<p>Lediglich für den nach Vogelschutzrichtlinie geschützten Neuntöter könnten die Gehölzriegel östlich des Geltungsbereichs bis zum Waldbeginn teilweise als Lebensraum und Brutgehölz geeignet sein.</p> <p>Trotz allem ist durch die zu erwartende Lärmausbreitung mit einer Verschlechterung der Lebensräume insbesondere für Vögel zu rechnen.</p> <p>Allerdings wird der Neuntöter zur Gruppe mit untergeordneter Lärmempfindlichkeit (zumindest im Hinblick auf Straßen) gezählt. Da es sich beim VSG Baar um ein sehr großes Gebiet handelt, liegt der Orientierungswert bei direktem Flächenentzug zwischen 2000 bis 4000 m² (Fachkonventionsvorschlag [5]). Die von Lärm (-65 dB (A)) betroffene Flächengröße liegt bei etwa 700 m².</p> <p>Je nach Art und Empfindlichkeit ist mit der Gewöhnung / Habituation oder dem Ausweichverhalten der Individuen zu rechnen.</p>	<p>++</p>	
Eingriffs-/ Arten und Biotope	Ausgleichsbilanz	ÖP													
Bestand		200.618													
Planung		137.588													
Defizit		63.030													
<p>Bestand Empfindlichkeit</p> <p>Erheblichkeit des Eingriffs (gewichtet)</p>		<p>hoch</p> <p>+++ sehr erheblich</p>	<p>mittel</p> <p>++ erheblich</p>	<p>gering</p> <p>+ wenig erheblich</p> <p>x nicht erheblich</p>											

Tabelle 3: Schutzgut Flora, Fauna, Biotope

6.3 Schutzgut Boden			
Bestand und Bestandsbewertung	Zu erwartende Auswirkungen	Erheblichkeit des Eingriffs	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteil. Umweltauswirkungen
<p>➤ <b>mittel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Böden in Form von Parabraunerde, Terra fusca-Parabraunerde und Parabraunerde-Braunerde, die meist erodiert und zugleich mäßig tief bis tief entwickelt sind.</li> <li>• Ausgangsmaterial: Lösslehm und lösslehmreiche Fließerden über Tonen der Verwitterungsgesteinen des oberen Muschelkalks.</li> <li>• südlich angrenzende Muldenlage: Abschwemmmassen aus kalkhaltigem Gestein, die sich zu mitteltiefen bis tiefen, kalkhaltigen Kolluvien entwickelt haben.</li> </ul> <p>Die Böden beider o.g. Kartiereinheiten sind in der Bewertung ihrer Funktionen gleich. Daher ergibt sich eine einheitliche Wertigkeit.</p> <p>Bewertungsverfahren der LU BW (Boden):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausgleichskörper i. Wasserkreislauf: 1 (gering)</li> <li>• Filter und Puffer für Schadstoffe: 3 (hoch)</li> <li>• Standort für Kulturpflanzen 2 (mittel)</li> <li>• Sonderstandort für naturnahe Vegetation: 2 bzw. 3 (fließt nicht in die Bewertung ein)</li> </ul> <p>In der Gesamtbewertung ergibt sich für den Geltungsbereich: Stufe 2</p> <p>Der Bodenzustandsbericht Baar vom Landratsamt Schwarzwald-Baar stuft die betroffenen Böden als Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft ein.</p>	<p>➤ <b>mittel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maximaler Flächenverlust von 35.662 m<sup>2</sup> gemäß Bebauungsplan (Gesamtfläche BP 44.578 m<sup>2</sup> x 0,8)</li> <li>• Verdichtung und Zerstörung des natürlich entstandenen Bodenprofils im Bereich der Verkehrs- und Gebäudeflächen</li> <li>• keine Erosion zu erwarten</li> <li>• hohe Nutzungsintensität vor allem im Süden des Geltungsbereichs</li> </ul> <p>Bei Durchführung des geplanten Vorhabens gemäß den Vorgaben aus dem Bebauungsplan kommt es zu einem naturschutzrechtlichen ausgleichspflichtigen Verlust von maximal 35.662 m<sup>2</sup> offener und belebter Bodenschicht durch Überbauung und Versiegelung.</p>	+	<p>Die Gesamtbewertung des Bodens wird nach der Ökokontoverordnung B-W (Stand 1. April 2011) mit 4 multipliziert. Hieraus ergibt sich für den Boden ein Bestandswert von 8 ÖP / m<sup>2</sup>.</p> <p>Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden analog zu den Beschränkungen aus dem Bebauungsplan wird gemäß folgender Formel ermittelt:</p> <p>Fläche Neuversiegelung in m<sup>2</sup> x (Ökopunkte vor dem Eingriff – ÖP nach dem Eingriff) = Kompensationsbedarf in Ökopunkten:</p> <p>35.662 m<sup>2</sup> x (8 ÖP – 0 ÖP) = 285.296 Ökopunkte</p> <p><b>Vermeidung und Minimierung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwendung von versickerungsfähigen Belagsflächen</li> </ul> <p><b>Ausgleich:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oberbodenauftrag des anfallenden Oberbodens auf geeigneten Ackerflächen im Umfeld ca. 17.000 m<sup>2</sup> (ca. 68.000 ÖP)</li> </ul>
<b>Bestand Empfindlichkeit</b>	<b>hoch</b>	<b>mittel</b>	<b>gering</b>
<b>Erheblichkeit des Eingriffs (gewichtet)</b>	<b>+++ sehr erheblich</b>	<b>++ erheblich</b>	<b>+ wenig erheblich</b>
			<b>x nicht erheblich</b>

Tabelle 4: Schutzgut Boden

## 6.4 Schutzgut Wasser

Bestand	Zu erwartende Auswirkungen	Erheblichkeit des Eingriffs	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteil. Umweltauswirkungen
<p>➤ <b>gering</b>  <b>Oberflächengewässer:</b>  Im Planungsgebiet und seinem Umfeld sind aus geologischen Gründen (oberer Muschelkalk) keine Fließgewässer vorhanden.</p> <p><b>Grundwasser:</b>  Im anstehenden kluftigen und karstigen oberen Muschelkalk entstehen Grundwasser-vorkommen lediglich über stauenden Mergellagen. Dadurch entsteht nur ein geringes Speicher- und Retentionsvolumen. Insgesamt schwankt die Hydrogeologie dieser Formation zwischen Kluft- und Karstgrundwasserleiter und Grundwassergeringleiter und ist damit in Baden-Württemberg von regionaler Bedeutung für das Grundwasser.</p> <p>Die geringe Überdeckung der Grundwasserbasis im oberen Muschelkalk und die untersch. Klüfte führen überwiegend zu einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen und stark schwankenden Schüttungen.</p> <p>Die Empfindlichkeit hängt ab von:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchlässigkeit der Deckschichten</li> <li>• Grundwasserflurabstand</li> <li>• Mächtigkeit des Grundwasserleiters</li> <li>• Ausprägung der Vegetationsdecke</li> </ul> <p>Der Planungsbereich befindet sich am nördlichen Ende der Wasserschutzgebietszone III der Keckquellen 1-3 (südöstlich von Deißlingen) welches sich von VS Zollhaus im Süden bis nach Niedereschach erstreckt.</p>	<p>➤ <b>wenig erheblich</b>  Durch die geplante großflächige Bebauung und die notwendige Versiegelung der Verkehrsflächen von maximal ca. 35.700 m<sup>2</sup> ist von einer großen Verringerung der Versickerungsfläche sowie der Grundwasserneubildung im Plangebiet auszugehen.</p> <p>Für eine örtliche offene Versickerung fehlt der Platz.</p>	+	<p>Die rechtlichen Vorgaben und Einschränkungen bezüglich der Wasserschutzgebietszone III sind einzuhalten.</p> <p><b>Vermeidung und Minimierung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Versickerung des anfallenden nicht verunreinigten Oberflächenwassers innerhalb des Geltungsbereichs über Rigolen.</li> </ul>

<b>Bestand Empfindlichkeit</b>	<b>hoch</b>	<b>mittel</b>	<b>gering</b>	
<b>Erheblichkeit des Eingriffs (gewichtet)</b>	<b>+++ sehr erheblich</b>	<b>++ erheblich</b>	<b>+ wenig erheblich</b>	<b>x nicht erheblich</b>

Tabelle 5: Schutzgut Wasser

6.5 Schutzgut Klima / Luft			
Bestand	Zu erwartende Auswirkungen	Erheblichkeit des Eingriffs	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
<p>➤ <b>gering</b></p> <p>Der flache Höhenzug östlich des Ortskerns ist durch die Gewerbebebauung und deren Emissionen klimatisch von Belastungen geprägt. Hinzu kommt ein geringer Anteil an kleinen Freiflächen die nur bedingt zur Kaltluftproduktion geeignet sind.</p> <p>Die Grünland- und Ackerfreiflächen im Planungsraum und im Umfeld eignen sich zwar zur Erzeugung von Kaltluft, dies fließt jedoch aufgrund des leicht geneigten Reliefs nach Osten Richtung Längental und somit an das nördliche Ortsende von Niedereschach ab. Eine</p> <p>Der Planungsraum besitzt daher keine Eignung zur Durchlüftung der bestehenden westlichen Siedlungsgebiete.</p>	<p>➤ <b>Wenig erheblich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>geplante große Gebäudeneubauten im Planungsraum verringern die Kaltluftproduktion weiter</li> <li>Gebäudeemission erhöhen sich im Gegenzug</li> <li>keine messbaren Veränderungen des Lokalklimas zu erwarten</li> <li>kleinräumige klimatische Veränderungen durch die Aufheizung von Asphaltflächen und Gebäuden sehr wahrscheinlich</li> </ul>	x	<p><b>Vermeidung und Minimierung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Erneuerbare Energien zur Gebäudeheizung um Emissionen zu verringern</li> <li>Photovoltaik auf dem Gebäudedach gesetzlich vorgeschrieben</li> <li>Zusätzliche Kühlung des Gebiets und darüber hinaus wären über Dach- und Fassadenbegrünungen der Gebäude und naturnahe Außenanlagen mit geringen Versiegelungsanteilen zu erreichen.</li> </ul>

Bestand Empfindlichkeit	hoch	mittel	gering	
Erheblichkeit des Eingriffs (gewichtet)	+++ sehr erheblich	++ erheblich	+ wenig erheblich	x nicht erheblich

Tabelle 6: Schutzgut Klima / Luft



6.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild				
Bestand	Zu erwartende Auswirkungen	Erheblichkeit des Eingriffs	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteil. Umweltauswirkungen	
<p>➤ <b>gering</b></p> <p>Maßgebende Parameter für die Empfindlichkeiten des Landschaftsbildes gegenüber visuellen Beeinträchtigungen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Relief</li> <li>• Vielfalt</li> <li>• Eigenart</li> <li>• Vegetationsdichte (Abschirmeffekt von Vegetation)</li> <li>• Vorbelastungen</li> </ul> <p>Zusätzlich entscheiden Art und Ausmaß der geplanten Veränderungen über Stärke und Intensität der Beeinträchtigungen.</p> <p>Das Landschaftsbild auf dem östlichen Höhenrücken oberhalb des Niedereschacher Ortskerns ist stark anthropogen überformt und durch die großen Gebäudekubaturen beeinträchtigt oder zumindest stark verändert.</p> <p>Zugleich können durch diese kompakte Bauweisen Konzentrationen an Bestandsstandorten geschaffen werden wodurch weitere Eingriffe in Landschaft und Naturhaushalt vermieden werden können.</p>	<p>➤ <b>mittel</b></p> <p>Die Vergrößerung der Gewerbegebietsfläche am südöstlichen Ende fällt aufgrund ihrer Lage zwischen bestehender Bebauung und heckenreicher Landschaft ohne Wander- und Radwege weniger auf.</p> <p>Zugleich kann die Gebäudeausdehnung aufgrund ihrer Größe zu einer stärkeren Wahrnehmung und führen.</p> <p>Bisheriger hoher Gehölzanteil im Umfeld führt zu einem guten Abschirmeffekt.</p> <p>Das Ausmaß der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegt individuell im Auge des Betrachters und hängt zusätzlich auch von der Entfernung und dem Standort der Person ab.</p>	+	<p><b>Vermeidung und Minimierung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrünung des Lagergebäudes am östlichen Rand des Geltungsbereichs mit Fassadenbegrünung</li> </ul>	
<b>Bestand Empfindlichkeit</b>	<b>hoch</b>	<b>mittel</b>	<b>gering</b>	
<b>Erheblichkeit des Eingriffs (gewichtet)</b>	<b>+++ sehr erheblich</b>	<b>++ erheblich</b>	<b>+ wenig erheblich</b>	<b>x nicht erheblich</b>

Tabelle 7: Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

**6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Bestand	Zu erwartende Auswirkungen	Erheblichkeit des Eingriffs	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteil. Umweltauswirkungen
Es sind keine betroffenen Kultur- und Sachgüter bekannt.		x	Die Beachtung des Denkmalschutzgesetzes § 20 im Falle von Zufallsfunden, insbesondere bei Erdarbeiten, ist zu gewährleisten.

<b>Bestand Empfindlichkeit</b>	<b>hoch</b>	<b>mittel</b>	<b>gering</b>	
<b>Erheblichkeit des Eingriffs (gewichtet)</b>	<b>+++ sehr erheblich</b>	<b>++ erheblich</b>	<b>+ wenig erheblich</b>	<b>x nicht erheblich</b>

Tabelle 8: Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

**6.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Bestand	Zu erwartende Auswirkungen	Erheblichkeit des Eingriffs	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteil. Umweltauswirkungen
➤ <b>gering</b> Wechselwirkungen oder verstärkende Folgen zwischen den vorgenannten Schutzgütern sind aktuell nicht erkennbar.	➤ <b>Nicht erheblich</b> Entsprechend sind beim derzeitigen Planungsstand keine erheblichen Auswirkungen abzusehen.	x	

<b>Bestand Empfindlichkeit</b>	<b>hoch</b>	<b>mittel</b>	<b>gering</b>	
<b>Erheblichkeit des Eingriffs (gewichtet)</b>	<b>+++ sehr erheblich</b>	<b>++ erheblich</b>	<b>+ wenig erheblich</b>	<b>x nicht erheblich</b>

Tabelle 9: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

## 7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Ausführung der Planung wird das Bestandsgebäude samt Außenanlagen sowie die Ackerfläche und ihre extensiver genutzten Randbereiche erhalten bleiben.

## 8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### 8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Die Wiederverwertung von Bodenaushub auf den Grundstücken, soweit vorhanden, ist zu gewährleisten. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten und anzuwenden.
2. Mutterboden (soweit vorhanden) ist separat zu behandeln, er ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten maximal 2m hoch aufzuschütten, durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen und zu begrünen.
3. Überschüssiger Oberboden sollte als Auftrag auf umliegende Äcker (Bodenkonzept Baar, s. hierzu entsprechendes GIS-Shapefile festgelegt durch das AUWB beim LRA SBK) übertragen werden.
4. Die Auswirkungen des Baubetriebs sind soweit als möglich, z.B. durch Begrenzung des Baufeldes, flächenschonende Anlage der Baustraßen an Stellen an denen später befestigte Flächen sind, Verwendung von Baufahrzeugen mit geringem Bodendruck, Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe zu beschränken.
5. Evtl. nötige Baustraßen sind rückzubauen und eine Auflockerung des Bodens durchzuführen.
6. Die sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen etc. ist zu gewährleisten.
7. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie angrenzende Biotopflächen sind während der Bauarbeiten von Baufahrzeugen und der Lagerung von Baustoffen freizuhalten. Nötigenfalls ist dies durch eine entsprechende Abgrenzung zu gewährleisten.
8. Die Erschließungs- und Versiegelungsflächen sind auf das absolut erforderliche Maß zu reduzieren.
9. Die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen
10. Bodenmaterial, das von außerhalb im Plangebiet eingebaut werden soll, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Gleiches gilt für mineralische Abfälle (Recycling Bauschutt), sofern dieser nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegt. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt (Amt für Wasser- und Bodenschutz) zu übermitteln.

11. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig
12. Auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb des Plangebietes über Rigolen zu versickern.
13. Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie dauerhaft korrosionsfest beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
14. Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude und durch bauliche Maßnahmen am Rand (bepflanzte Lärmschutzwand), zeitliche Begrenzung des Lärms und die Einhaltung der Grenzwerte v.a. auch abends und nachts (vgl. TA-Lärm) sind zu gewährleisten.
15. Das geplante Lagergebäude an der östlichen Grenze ist auf den süd- und nordöstlich ausgerichteten Wänden im Übergang zur freien Landschaft zu begrünen.
16. Auf eine Einzäunung des Geländes ist zu verzichten. Sollten Teilbereiche durch einen Zaun gesichert werden müssen ist dieser am Boden durchlässig mit einem Mindestabstand von 20 cm (besser 30 cm) vom Boden auszuführen um die Lebensraumzerschneidung von Klein- und Mittelsäußern zu minimieren.
17. Außenbeleuchtungen sind insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten (LED- oder Natriumdampfhochdrucklampen mit langwelligem gelblichem Lichtspektrum). Dabei sind nur Gehäuse ohne Fallenwirkung zulässig. Eine Abstrahlung der Beleuchtung in die freie Landschaft und in den Himmel ist zu vermeiden. Die Benutzung von stark in die freie Landschaft abstrahlenden Beleuchtungsmitteln (z. B. Skybeamer, Laserstrahler) ist ganzjährig unzulässig.
18. Ungebrochene und leuchtende Farben sollten an den Gebäuden und auf dem Gelände insbesondere zur freien Landschaft vermieden werden. Die Farbgebung sollte sich in das Landschaftsbild einfügen.
19. Die Beachtung des Denkmalschutzgesetzes § 20 im Falle von Zufallsfunden ist zu gewährleisten.
20. Die grünordnerischen Maßnahmen sind parallel zum Ablauf der Bauarbeiten durchzuführen und spätestens eine Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionsfähigkeit der Anlage fertig zu stellen und der Gemeindeverwaltung zu melden.

## **8.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**

- akustische und visuelle Belästigungen von Anliegern, Erholungssuchenden und lärmempfindlichen Tierarten durch An- und Auslieferungsverkehr von und zu der Produktionshalle sowie die An- und Abfahrt der Beschäftigten
- Verlust der Bodenfunktionen auf maximal 3,6 ha im Bereich der Gebäude und Verkehrsflächen
- Veränderung des Wasserregimes auf ca. 3,6 ha im Bereich der geplanten Gebäude und Verkehrsflächen

- an den Rändern der Bebauungs- und Versiegelungsflächen werden sich Kleinklima, Wasserregime, Bewuchs und der Lebensraum für Tiere dauerhaft verändern
- Reduzierung der gering geeigneten Kaltluftproduktionsfläche des Ackers und seiner Randflächen

### 8.3 Kompensationsmaßnahmen

Folgende Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Zusammenhang) bzw. Ersatzmaßnahmen (nicht funktionaler aber gleichwertiger Ausgleich) sollen eine Teilkompensation des Eingriffs vor Ort ermöglichen:

#### **Schutzgut Mensch / Erholung / Wohnen**

Neben den genannten Minimierungsmaßnahmen sind aktuell keine Kompensationsmaßnahmen für dieses Schutzgut erkennbar.

#### **Schutzgut Flora, Fauna und Biotop**

Die Entwicklung von Magerweiden auf dem Erdwall im Norden sowie die Anpflanzung von 30 Obstbäumen auf der nördlichen Teilfläche sowie die Dachbegrünung des Bürogebäudes sind als Teilkompensation für den Wegfall von Habitaten von Pflanzen und Tieren einzustufen.

#### **Schutzgut Boden und Grundwasser**

Der Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden und die verringerte Grundwasserneubildung erfolgt teilweise durch die Verbesserung von Ackerflächen mittels Oberbodenauftrag von den zu überbauenden und versiegelnden Eingriffsflächen.

Der restliche Ausgleich für den Bodeneingriff muss über den Erwerb von Ökopunkten erfolgen.

#### **Schutzgut Wasser**

Keine Betroffenheit von Oberflächengewässern.

#### **Schutzgut Klima / Luft**

Die Verringerung der Kaltluftproduktion und die zu erwartenden mikroklimatischen Verschiebungen sind gering einzuschätzen.

#### **Schutzgut Landschaft / Ortsbild**

Die vorhandenen Abschirmeffekte der Randslage des Gewerbegebiets soll durch eine Begrünung der Fassade des östlichen Gebäudes verbessert werden, die gleichzeitig das Lokalklima verbessert und als Lebensraum dienen wird.

Eine entsprechende Durchführungskontrolle der genannten Maßnahmen ist notwendig.

### 8.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation (Bilanz)

Die Berechnung der Eingriffe in Boden und Natur und Landschaft erfolgte durch das Bewertungsverfahren der LU BW für den Boden und die Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg. Es werden die ökologischen Flächenwerte des Ausgangszustandes im Plangebiet dem prognostizierten Zustand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenübergestellt. Die genauen Ergebnisse für den Bereiche Arten und Biotop sind der Tabelle in Anhang C zu entnehmen.



Die vorgesehenen Maßnahmen zur Erreichung des rechnerischen Ausgleichs für das geplante Gewerbegebiet liegen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs. Das noch offene Defizit in erster Linie durch Boden und den Wegfall von biotischem Lebensraum muss im weiteren Planungsverlauf durch den Erwerb von Ökopunkten entsprechender Maßnahmenträger ausgeglichen werden. Dieser Erwerb muss im weiteren Planungsverlauf konkretisiert und ergänzt werden.

Zusammenfassend ergibt sich folgender Kompensationsbedarf bzw. Ausgleich:

Kompensationsbedarf	Schutzgut	Ökopunkte
	Arten- und Biotope	-63.030
	Boden	-285.296
	Ausgleich Boden	+68.000
<b>Aktuelles Defizit</b>	Über den Zukauf von Ökopunkten auszugleichen	-280.326

**Tabelle 11: Gesamtkompensationsbedarf**

## 9. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der geplante Produktionsstandort in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen Bürogebäude und Unternehmenshauptsitz der betroffenen Firma wurde aus Synergiezwecken gewählt.

Alternative Standorte für die Produktionshalle sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Andere Erweiterungsstandorte in Niedereschach sind aktuell (noch) nicht verfügbar.

## 10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

Die Umweltüberwachung (Monitoring) muss den Oberbodenauftrag und die Herstellung der Bepflanzungen umfassen.

Da der größte Teil des Eingriffs rechnerisch über gekaufte Ökopunkte von entsprechenden Maßnahmenträgern erfolgt sind dort entsprechende Monitoringvorgaben zu erfüllen und Nachweise zu erbringen.

Sollten sich im Rahmen der Bauausführung zusätzliche Erkenntnisse ergeben, muss über ein eventuelles weiteres Überwachungskonzept entschieden werden.

## 11. Zusammenfassung

Die Gemeinde Niedereschach beabsichtigt im Bereich des Gewerbegebiets südlich des Ortskerns die bestehenden Bebauungspläne für die Gewerbegebiete 'Auf dem Ösch III' und 'Auf dem Ösch IV' zusammenzulegen. Nötig wird dies durch geänderte Anforderungen der Werner Wohnbau GmbH, die bereits im Bereich des Bebauungsplans 'Auf dem Ösch III' den Hauptstandort des Unternehmens besitzt.

Über das geplante Zusammenlegungsverfahren sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die notwendige Erweiterungsbebauung geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan der der Verwaltungsgemeinschaft Villingen – Schwenningen in seiner aktuellen Fassung, weist die Fläche als Gewerbegebiet aus.

Die Berechnung der Eingriffe in Boden und Natur und Landschaft erfolgte durch das Bewertungsverfahren der LU BW für den Boden und die Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg. Es werden die ökologischen Flächenwerte des Ausgangszustandes im Plangebiet dem prognostizierten Zustand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenübergestellt.

Die Planungsfläche zwischen bestehender Gewerbebebauung und Offenland umfasst neben intensiver Landwirtschaftsfläche ein Teil (700 m<sup>2</sup>) einer 1400 m<sup>2</sup> großen FFH-Mähwiese. Im Südosten, außerhalb des Planungsraums, liegt mit ca. 25m Abstand ein Heckenbiotop nach § 33 NatSchG BW geschützt sowie das Vogelschutzgebiet 'Baar' (Nr. 8017-441)

Folgende unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen sind bei Umsetzung der Planung zu erwarten:

- akustische und visuelle Belästigungen von Anliegern, Erholungssuchenden und lärmempfindlichen Tierarten durch An- und Auslieferungsverkehr von und zu der Produktionshalle sowie die An- und Abfahrt der Beschäftigten
- Verlust der Bodenfunktionen auf maximal 3,6 ha im Bereich der Gebäude und Verkehrsflächen
- Veränderung des Wasserregimes auf ca. 3,6 ha im Bereich der geplanten Gebäude und Verkehrsflächen
- an den Rändern der Bebauungs- und Versiegelungsflächen werden sich Kleinklima, Wasserregime, Bewuchs und der Lebensraum für Tiere dauerhaft verändern
- Reduzierung der gering geeigneten Kaltluftproduktionsfläche des Ackers und seiner Randflächen

Folgende Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Zusammenhang) bzw. Ersatzmaßnahmen (nicht funktionaler aber gleichwertiger Ausgleich) sollen die Kompensation des Eingriffs ermöglichen:

Die Entwicklung von Magerweiden auf dem Erdwall im Norden sowie die Anpflanzung von 30 Obstbäumen auf der nördlichen Teilfläche sowie die Dachbegrünung des Bürogebäudes.

Der Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden und die verringerte Grundwasserneubildung erfolgt teilweise durch die Verbesserung von Ackerflächen mittels Oberbodenauftrag von den zu überbauenden und versiegelnden Eingriffsflächen. Der verbleibende rechnerisch auszugleichende Rest über zu erwerbende Ökopunkte

Die vorhandenen Abschirmeffekte der Randlage des Gewerbegebiets soll durch eine Begrünung der Fassade des östlichen Gebäudes verbessert werden, die gleichzeitig das Lokalklima verbessert und als Lebensraum dienen wird.

Zusammenfassend ergibt sich folgender Kompensationsbedarf bzw. Ausgleich:

Kompensationsbedarf	Schutzgut	Ökopunkte
	Arten- und Biotope	-63.030
	Boden	-285.296
	Ausgleich Boden	+68.000
<b>Aktuelles Defizit</b>	Über den Zukauf von Ökopunkten auszugleichen	-280.326

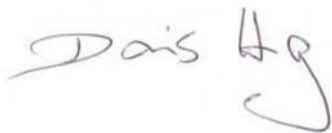
**Tabelle 11: Gesamtkompensationsbedarf**

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Erreichung des rechnerischen Ausgleichs für das geplante Sondergebiet liegen innerhalb des Geltungsbereichs. Das noch offene Defizit muss im weiteren Planungsverlauf durch den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen werden.

Nach Umsetzung der Planung und Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen müssen die Flächen und Maßnahmen abschließend begutachtet und bewertet werden. Gegebenenfalls muss dann über weitere Überwachungsmaßnahmen entschieden werden.

Büro für Grün- & Landschaftsplanung  
Doris Hug  
Bregenbach 9  
78120 Furtwangen – Neukirch

Verfasserin:  
Dipl. Ing. FH Doris Hug



Furtwangen – Neukirch, 27. Oktober 2025

**Literatur / Quellen:**

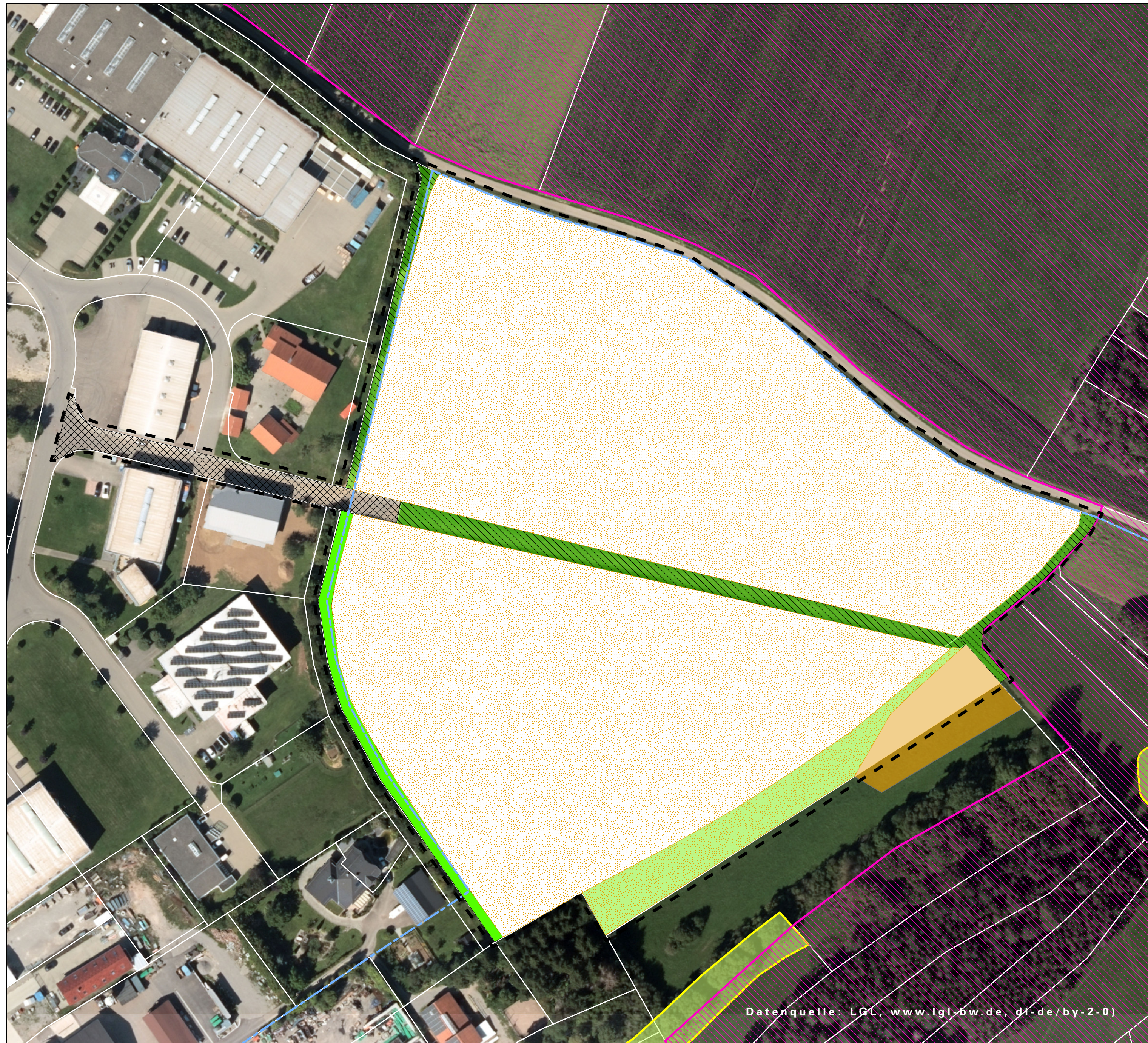
- [1] BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2025), FFH Arten/Vogelarten (VS-RL), Onlinedatenbank Neuntöter, Datenabfrage [https://ffh-vp-info.de/FFHVP/Vog.jsp?m=2,2,10,0&button\\_ueber=true&wg=4&wid=16](https://ffh-vp-info.de/FFHVP/Vog.jsp?m=2,2,10,0&button_ueber=true&wg=4&wid=16), 16.09.2025, Bonn
- [2] BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU- UND STADTENTWICKLUNG (2007), Quantifizierung und Bewältigung entscheidungserheblicher Auswirkungen von Verkehrslärm auf die Avifauna, FuE-Vorhaben 02.237/2003/LR, Bonn
- [3] BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (2012), Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr, bearbeitet von Dr. Annick Garniel & Dr. Ulrich Mierwald KfL – Kieler Institut für Landschaftsökologie, Kiel
- [4] Heine & Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik (2025), Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ in Niedereschach Projekt: 4130/t1, Stuttgart
- [5] LAMBRECHT, H. & TRAUTNER, J. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP – Endbericht zum Teil Fachkonventionen, Schlussstand Juni 2007. – FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 804 82 004 [unter Mitarb. von K. KOCKELKE, R. STEINER, R. BRINKMANN, D. BERNOTAT, E. GASSNER & G. KAULE]. – Hannover, Filderstadt
- [6] LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (2005), Bodenzustandsbericht Baar, Karlsruhe
- [7] LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (2010), Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Karlsruhe
- [8] LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (2024), Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Karlsruhe

- [9] MEYNEN E., SCHMITHÜSEN J. 1955 Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Remagen
- [10] MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND VERKEHR BADEN-WÜRTTEMBERG (2010), Ökokontoverordnung Baden-Württemberg 2011, Stuttgart
- [11] MODUS CONSULT ULM GMBH (2025), Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan „Neubau Holzfabrik“, Ulm

Anhang:

- A) Grünordnungsplan Bestand M.: 1 : 1.000
- B) Grünordnungsplan Maßnahmen M.: 1 : 1.000
- C) Tabelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Biotoptypen nach der ÖKVO Baden-Württemberg sowie die Bewertung des Schutzgutes Boden
- D) Pflanzliste Pflanzgebote allgemein
- E) *Maßnahmenerläuterung der zu erwerbenden Ökopunkte folgen!*
- F) Biotoperhebungsbögen:
  - Flachland-Mähwiese (Nr. 800046040532)
- G) Artenliste Avifauna





## Legende

- 33.41 Fettwiese
- 33.43 Flachland-Magerwiese
- 37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation
- 60.21 Asphalt
- 60.23 Grünlandschotterweg
- 60.25 Grasweg
- Geltungsbereich
- Wasserschutzgebiet Zone III
- Vogelschutzgebiet Natura 2000
- FFH-Mähwiese (Biotop nach § 33 NatSchG BW)
- Offenlandkartierung (Biotop nach § 33 NatSchG BW)
- Flurstücke



## Bebauungsplan GE 'Auf dem Ösch III + IV'

## Grünordnungsplan Bestand

Anhang A

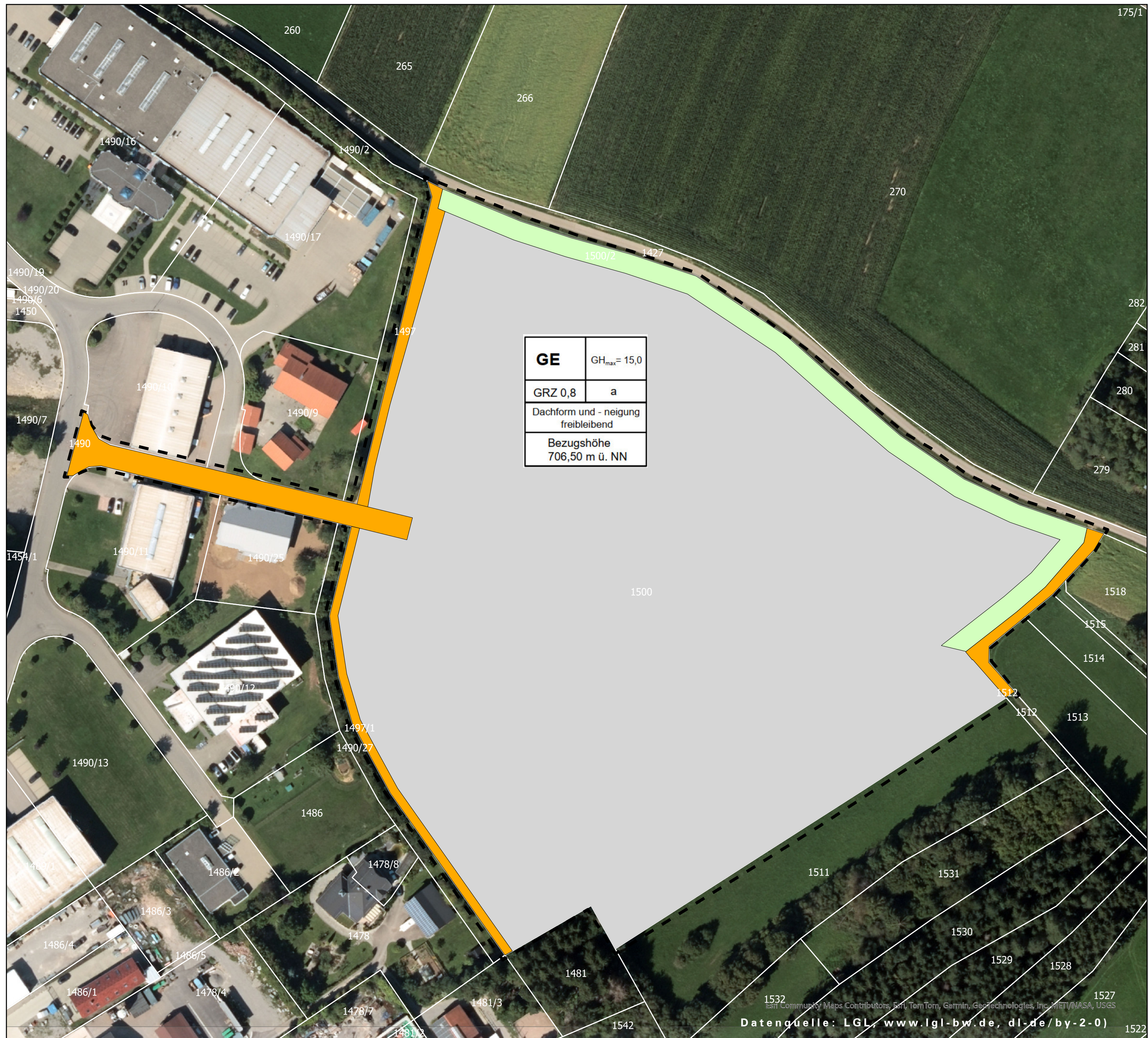


M.: 1 : 1.000



Stand: 27.10.2025





- Legende**  
Planung Bebauungsplan Vorentwurf
- Art
- Gewerbefläche
  - öffentliche Grünfläche
  - Verkehrsflächen (öffentlich bzw. landwirtschaftlicher Weg)
  - Geltungsbereich



## Bebauungsplan GE 'Auf dem Ösch III + IV'

## Grünordnungsplan Planung

Anhang B



M.: 1 : 1.000



Stand: 27.10.2025



Anhang C : Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach ÖKVo BW + Bewertung zu erwartender Bodeneingriff				
Nr. nach ÖKVo	Lebensraum Biotoptyp (incl. Bewertungsspanne)	Punktzahl nach ÖKVo	Fläche in m <sup>2</sup> bzw. Stück	Gesamtsumme
<b>Bestand vor Bebauung FlSt 1500/1, 1500/2 und 1497</b>				
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (4-8)	4	21.249	84.996
60.23	befestigte Fläche / Grünlandschotterweg (2-4)	4	393	1.572
<b>Summe</b>			<b>21.642</b>	<b>86.568</b>
<b>Bestand vor Bebauung FlSt 1500, 1500/4, 1500/3, 1497/1, 1512 in Teilen, 1490 in Teilen,</b>				
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (8-13-19)	13	1.746	22.698
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte (12-21-27)	21	681	14.301
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (4-8)	4	17.226	68.904
60.21	völlig versiegelte Straße oder Platz (1)	1	1.031	1.031
60.23	befestigte Fläche / Grünlandschotterweg (2-4)	2	1.572	3.144
60.25	Grasweg FlSt 1497/1	6	662	3.972
<b>Summe</b>			<b>22.918</b>	<b>114.050</b>
<b>Summe Bestand Gesamtfläche Geltungsbereich</b>			<b>44.560</b>	<b>200.618</b>
Nr. nach ÖKVo	Lebensraum Biotoptyp (incl. Bewertungsspanne)	Punktzahl nach ÖKVo	Fläche in m <sup>2</sup> bzw. Stück	Gesamtsumme
<b>Planung 2025</b>				
33.51	Magerweide mittlerer Standorte (12-21-27)	21	1.932	40.572
45.30 a	Einzelbäume Laubbäume auf geringwertigen Biotoptypen (6 x StU: 125 cm)	750	25	18.750
45.30 b	Einzelbäume Laubbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (6 x StU: 62 cm)	372	30	11.160
60.10	von Bauwerken bestandene Fläche (1) max. gem. BP	1	21.500	21.500
60.21	völlig versiegelte Straße oder Platz (1) max. gem. BP	1	14.162	14.162
60.22	gepflasterte Straße oder Platz (1-2)	1	1.794	1.794
60.23	befestigte Fläche / Grünlandschotterweg (2-4) FlSt 1497+1512	4	691	2.764
60.25	Grasweg FlSt 1497/1	6	662	3.972
60.60	private Grünfläche (6)	6	3.819	22.914
<b>Summe Planung Gesamtfläche Geltungsbereich</b>			<b>44.560</b>	<b>137.588</b>
<b>aktuelles Defizit Arten + Biotope</b>				<b>-63.030</b>

Eingriff Boden Gesamtfläche				
	Gesamtbewertung Boden nach Verfahren LU BW	Punktzahl nach ÖKVo	Fläche in m <sup>2</sup>	Gesamtsumme
Ökokontoverordnung 3.1.1 bzw. § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG				
	Kompensationsbedarf Boden (4 x Gesamtbewertung 2 = 8 ÖP – 0 ÖP)	8	35.662	<b>-285.296</b>
	Oberbodenauftrag auf Ackerflächen im Umfeld (Verbesserung um eine Wertstufe)	4	17.000	<b>68.000</b>
<b>Defizit Boden</b>				<b>-217.296</b>
<b>aktuelles Defizit Arten + Biotope</b>				<b>-63.030</b>
<b>Gesamtdefizit Arten, Biotope und Boden</b>				<b>-280.326</b>
Nr. nach ÖKVo	Lebensraum Biotoptyp (incl. Bewertungsspanne)	Punktzahl nach ÖKVo	Fläche in m <sup>2</sup> bzw. Stück	Gesamtsumme
<b>Ausgleich über den Kauf von Ökopunkten</b>				
	Maßnahme Ausgleich FFH-Magerwiese extern	21	681	<b>14.301</b>
	Maßnahme XY			<b>266.025</b>
Summe ÖP Ausgleich extern				<b>280.326</b>

**D) Pflanzliste Pflanzgebote allgemein**

<b>Empfehlenswerte standortgerechte Arten für private Grünflächen</b>	
<b>Sträucher</b>	
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Kreuzdorn	Rhamnus carthartica
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
<b>Heister / Kleinbäume</b>	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Zitterpappel	Populus tremula
<b>Großbäume</b>	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Wildkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
<b>Obstgehölze</b>	
'Berlepsch'	
'Blumberger Langstiel'	
'Bohnapfel'	
'Brettacher'	
'Jakob Lebel'	
bzw. andere Sorten des 'Wartenberg'-Sortiments (vgl. LRA Schwazwald-Baar)	
<b>Kletterpflanzen zur Begrünung von Gebäuden</b>	
Waldrebe	Clematis montana
Geißblatt	Lonicera caprifolium
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Knöterich	Polygonum aubertii



## Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg

Biotopname: **Magere Mähwiese am östlichen Ortsrand von Niedereschach**

Biotopnummer: **378173260028**

Nach BNatSchG geschützt als Magere Flachland-Mähwiesen und Berg-Mähwiesen.

**Fläche:** 0,1316 ha

**Teilflächen:** 1

**Ost:** 465698

**Nord:** 5330103

**Naturraum:** Obere Gäue

**Erfassung:** 22.09.2013 Kuffer, Susanne (SuKu)

**Schutzstatus:** geschützt

**Kreis:** Schwarzwald-Baar-Kreis

**Gemeinde:** Niedereschach (100%)

### Biotopbeschreibung:

Artenreiche Mähwiese entlang einem Waldrand auf einem nach Westen bzw. Nordwesten exponierten Buckel auf flachgründigem Bodensubstrat. Neben Goldhafer kommt auch Aufrechte Trespe regelmäßig vor, die Krautschicht wird von einer gut deckenden Schicht aus Magerkeitszeigern gebildet.

Neben vereinzelten Fettwiesenarten kommen Magerkeitszeiger wie Mittlerer Wegerich, Acker-Witwenblume und Knolliger Hahnenfuß regelmäßig vor, kleinflächig auch Arten sehr magerer Standorte wie Schafschwingel und Knollige Spierstaude.

Aufgrund der Aufnahme nach dem 1. bzw. 2. Schnitt konnte das Artenspektrum nicht vollständig aufgenommen werden.

**Bewertungskategorie:** keine Angabe

**Beeinträchtigungen:**

### 1. Biotoptyp: Magerwiese mittlerer Standorte (100%)

Nach BNatSchG geschützt als Magere Flachland-Mähwiesen und Berg-Mähwiesen.

**Fläche:** 0,1316 ha

**Beeinträchtigung / Beeinträchtigungsgrad des Teilbiotops:**

Keine Beeinträchtigung erkennbar / keine Angabe

### 1. Lebensraumtyp: Magere Flachland-Mähwiesen (100%)

#### Arten im Gesamtbiotop:

RL	Wissenschaftl. Artnamen	Deutscher Artnamen	Jahr	Q/Be	Menge	Status
<u>Höhere Pflanzen/Farne</u>						
*	Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	2013	SuKu	m	
*	Bromus erectus	Aufrechte Trespe	2013	SuKu	m	
^	Festuca ovina agg.	Artengruppe Schafschwingel	2013	SuKu	m	
^	Galium mollugo agg.	Artengruppe Wiesenlabkraut	2013	SuKu	z	
*	Helictotrichon pubescens	Flaumiger Wiesenhafer	2013	SuKu	m	

## Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg

Biotopname: **Magere Mähwiese am östlichen Ortsrand von Niedereschach**

Biotopnummer: **378173260028**

---

*	<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau	2013	SuKu	m
*	<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	2013	SuKu	m
*	<i>Leucanthemum ircutianum</i>	Wiesen-Margerite	2013	SuKu	z
*	<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich	2013	SuKu	m
*	<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich	2013	SuKu	z
*	<i>Poa pratensis</i>	Echtes Wiesenrispengras	2013	SuKu	m
*	<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß	2013	SuKu	m
*	<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf	2013	SuKu	m
*	<i>Taraxacum sectio Ruderalia</i>	Wiesen-Löwenzähne	2013	SuKu	m
*	<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee	2013	SuKu	m
*	<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee	2013	SuKu	m
*	<i>Trisetum flavescens</i>	Gewöhnlicher Goldhafer	2013	SuKu	z

---

**Quelle:** SuKu = Kuffer, Susanne

**Rote Liste:** \* = ungefährdet

^ = nicht bewertet

**Menge:** z = zahlreich, viele

m = etliche, mehrere

---

**G) Artenliste Avifauna Bestandserhebung 10.04.2025**

Arten, die außerhalb / im Umfeld des Planungsraums gesichtet bzw. gehört wurden:

**Vögel****Hecken West:**

Kohlmeise (*Parus major*)  
Star (*Sturnus vulgaris*)  
Rabenkrähe (*Corvus corone*)  
Elster (*Pica pica*)  
Haussperling (*Passer domesticus*)  
Buchfink (*Fringilla coelebs*)  
Gimpel (*Pyrrhula pyrrhula*)  
Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*)

**Angrenzender Wald:**

Rotmilan (*milvus milvus*)  
Turmfalke (*Falco tinnunculus*)  
Ringeltaube (*Columba palumbus*)  
Eichelhäher (*Garrulus glandarius*)

**Richtung Osten Heckenstreifen bzw. Grünland davor:**

Fitis (*Phylloscopus trochilus*)  
Singdrossel (*Turdus philomelos*)  
Amsel (*Turdus merula*)