

GEMEINDE NIEDERESCHACH



BP GE 'AUF DEM ÖSCH III + IV'

GRÜNORDNUNGSPLAN UND UMWELTBERICHT ZUR OFFENLAGE



Auftraggeber:



HAUPTAMT

VILLINGER STRASSE 10
78078 NIEDERESCHACH

Auftragnehmer:



www.hug-landschaftsplanung.de

Ust-IdNr.: DE 193375417

27. Oktober 2025
ergänzt 21.07.2026

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	26
8.3 Kompensationsmaßnahmen.....	26
8.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation (Bilanz).....	27
9. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	28
10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)	28
11. Zusammenfassung.....	28
12. Literatur / Quellen:	30

Anhang:

- A) Grünordnungsplan Bestand M.: 1 : 1.000
- B) Grünordnungsplan Maßnahmen M.: 1 : 1.000
- C) Tabellen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Biotoptypen nach der ÖKVO Baden-Württemberg sowie die Bewertung des Schutzgutes Boden
- D) Pflanzliste allgemein
- E) Erläuterungen der Kompensationsmaßnahmen E1-E3
- F) Magerwiesenbereiche mit extensiver Schafbeweidung und Pflanzung von 30 Obstbaum-Hochstämmen
- G) Biotoperhebungsbögen:
 - Flachland-Mähwiese (Nr. 800046040532)
- H) 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 dieses Bürogebäudes 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 aufgrund der notwendigen Arbeitsabläufe 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.

In die vorliegende Fassung wurden die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung eingearbeitet und die Maßnahmen Erläuterungen im Anhang E und F ergänzt.

3. Gebietsbeschreibung und Naturraumbeschreibung

Der Geltungsbereich umfasst 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.

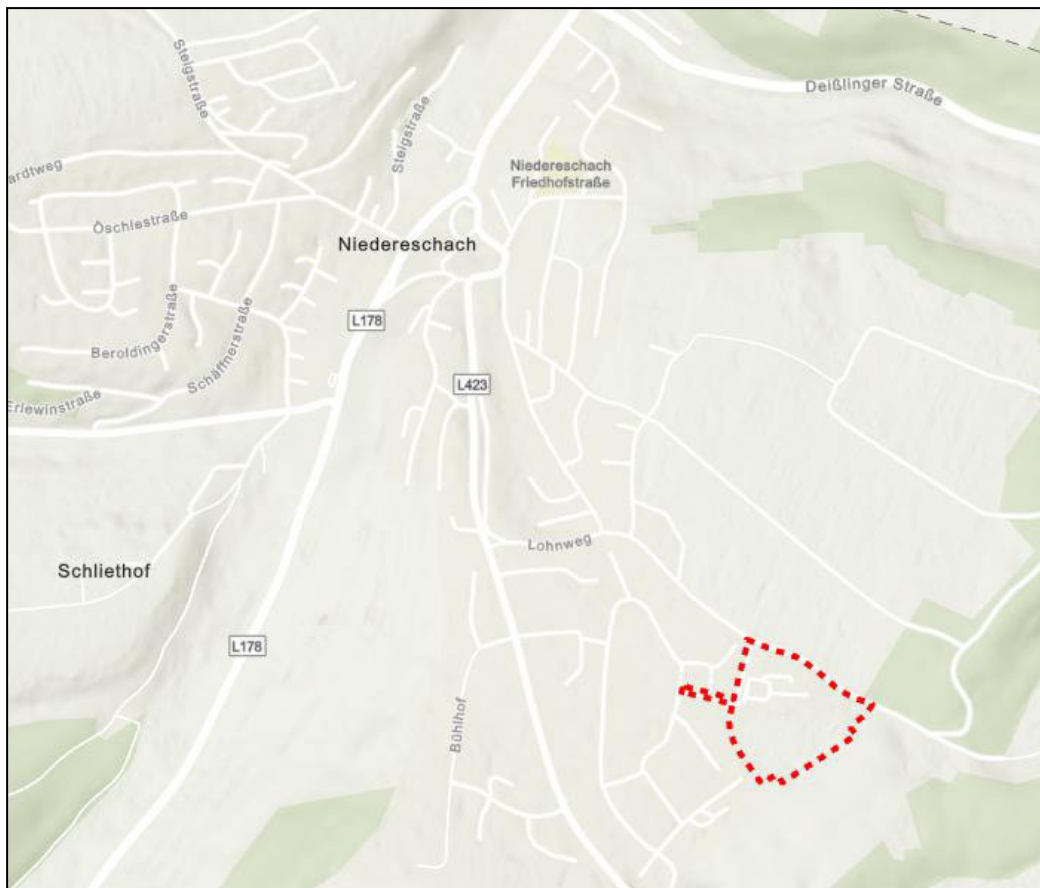


Abbildung 1: Auszug aus der topographischen Karte (© ESRI) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes GE 'Auf dem Ösch III + IV' (rot)

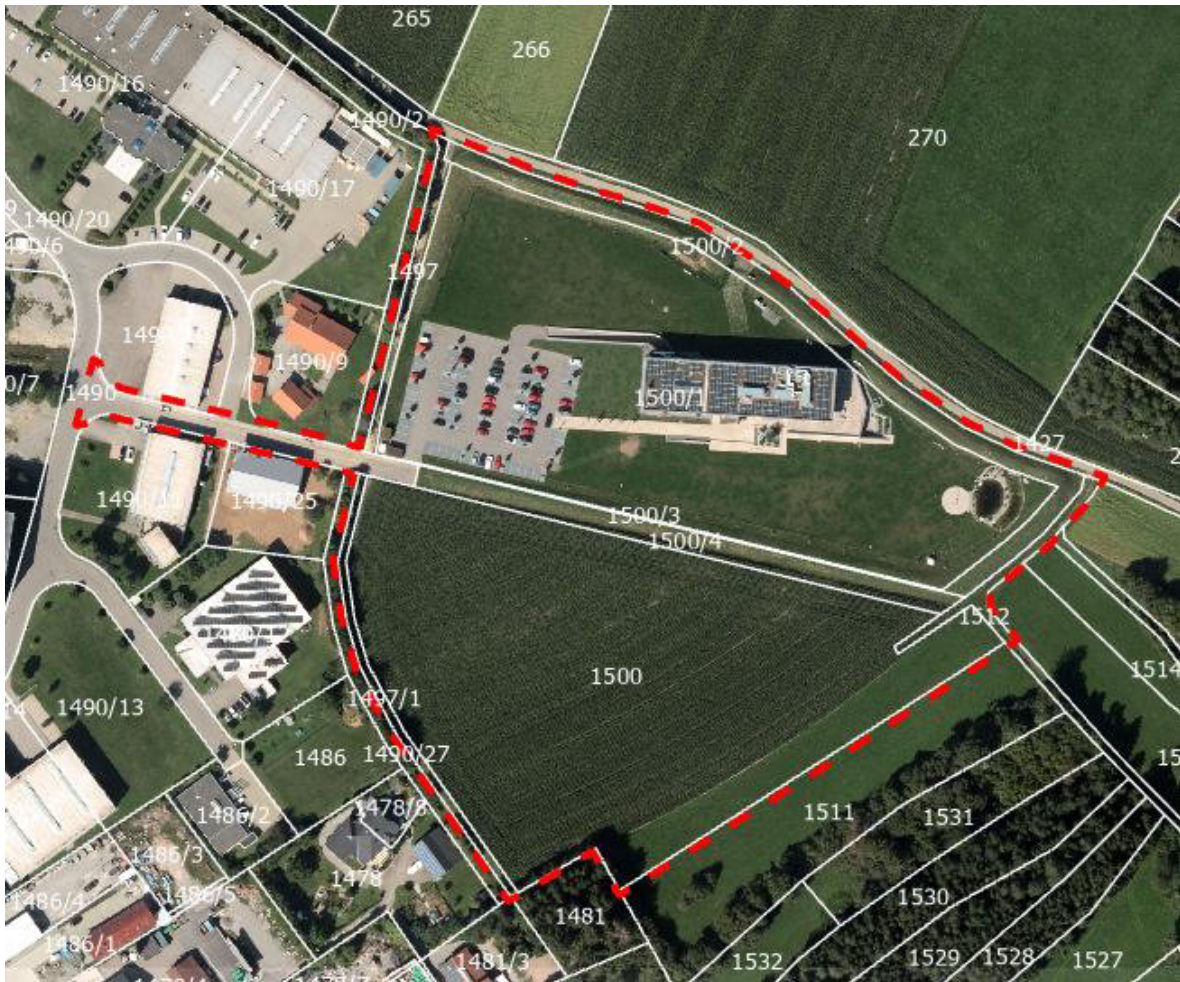


Abb. 2: Lage des Geltungsbereichs (rot) BP GE 'Auf dem Ösch III + IV' 1. Änderung mit dem aktuellen Bestand (Grundlage: Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0)

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

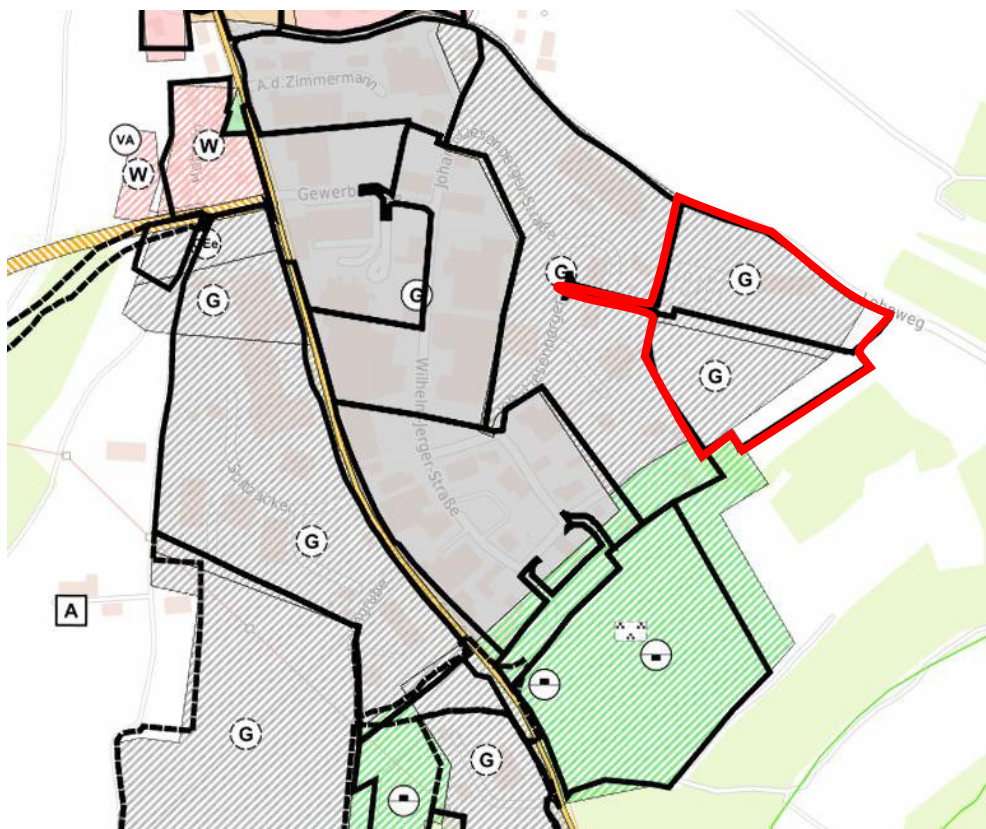


Abb. 6: Auszug aus dem Raumordnungskataster (AROK) mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen im Umfeld des Geltungsbereichs BP 'Auf dem Ösch III + IV' in rot (© Daten aus dem Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, Stand Juli 2025)

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

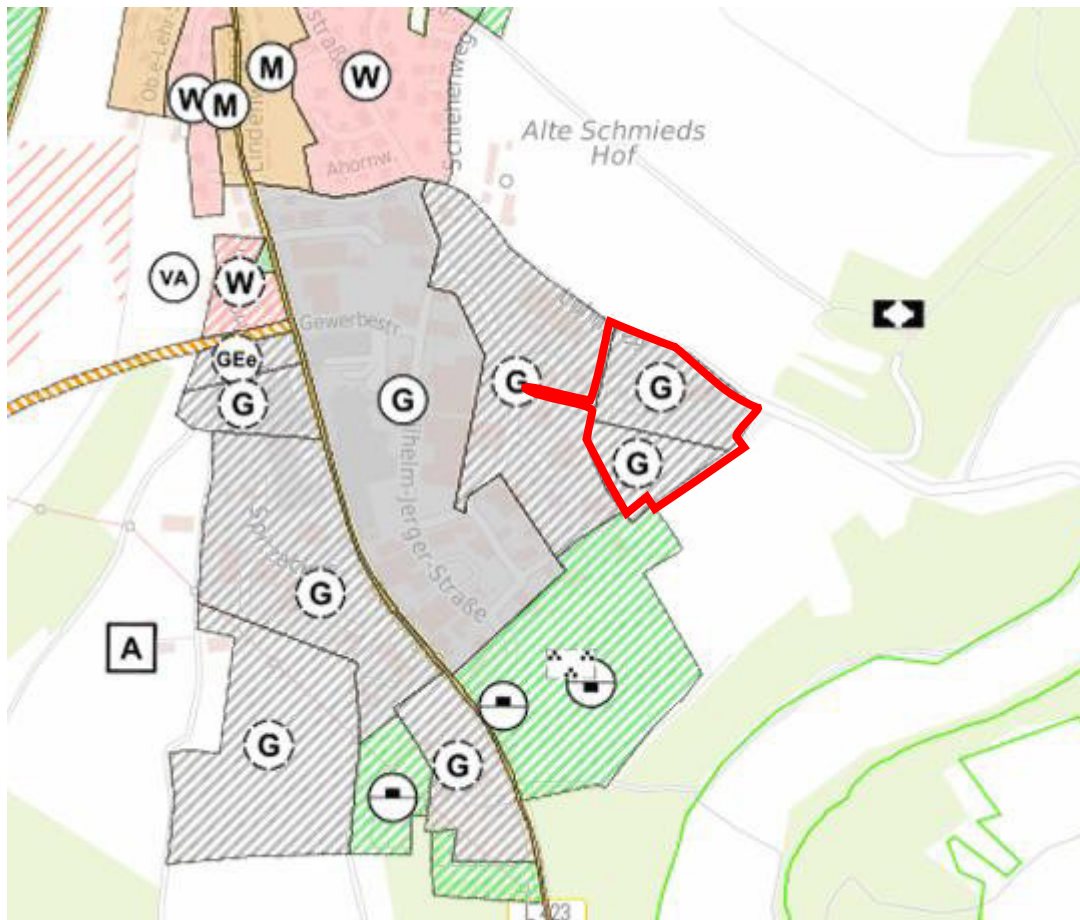


Abbildung 7: Auszug aus dem Raumordnungskataster (AROK) mit dem FNP-Rechtsbestand (© Daten aus dem Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, Stand September 2025)

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 einen Teilbereich (700 m²) einer 1400 m² großen FFH - Mähwiese.

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

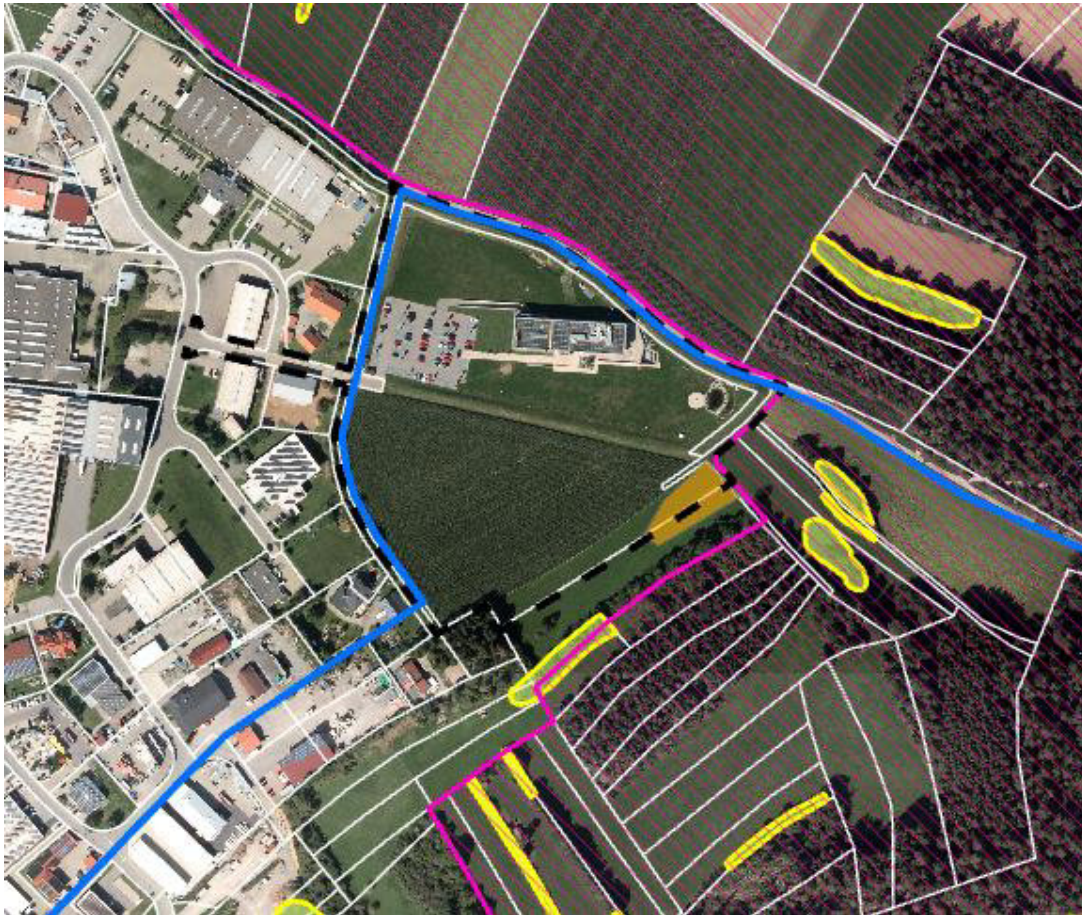


Abbildung 8: Abgrenzungen des Natura 2000 – Vogelschutzgebiets 'Baar' sowie die § 33 Biotope (gelb) und FFH-Mähwiesen (orange), WSG Zone III blau, vgl. hierzu auch Bestandsplan / Anhang A

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	bedingt betroffen
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	betroffen
Wasserschutzgebiete , Heilquellenschutzgeb., Überschwemmungsgeb. gem. §§ 19, 32 WHG/§§ 45+65 WG BW	betroffen
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 m² sowie knapp 2000 m² öffentliche Grünfläche.

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 m² 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 gewissen Ausleuchtung der Straßenräume und Außenanlagen. Hinzu kommen entsprechende Gebäudebeleuchtungen und Werbeanlagen. Dauer und Stärke der Lichtemissionen sind aktuell nicht abschätzbar, wären jedoch bei einem Zweischichtbetrieb (bis 22 Uhr) im Winter höher als beim Einschichtbetrieb.

Bewegungsmelder zur Reduzierung der Lichtemissionen werden empfohlen, die Komplettabschaltung der Straßenbeleuchtung nachts wird ohnehin in Niedereschach praktiziert. Die Installation und Benutzung von nach oben strahlenden Leuchten, Himmelsstrahlern oder in die freie Landschaft abstrahlenden Beleuchtungen sind aus Gründen des Vogel-, Insekten- und Fledermausschutzes ebenfalls auszuschließen. Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hierzu unter 6.2.

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 muss aus Sicherheitsgründen ganz oder in Teilbereichen 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 Abzäunungen vor Baumaschinen und der Lagerung von Baumaterialien etc. zu schützen.

- **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. unter Einhaltung der aktuellen technischen Regelwerke in die geplante Versickerung innerhalb des Plangebietes.
- **Lärm**
Nach Fertigstellung des Gebäudes werden durch An- und Auslieferungsverkehr, An- und Abfahrten der Arbeitnehmer, durch Besucherverkehr 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 hierzu, sowie die notwendigen Maßnahmen zur Einhaltung der gesetzlichen Richtwerte für die Menschen in der Umgebung, sind 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 in der Verkehrsuntersuchung [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 Besucherverkehr, 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 Umsetzung der geplanten 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	
➤ mittel Das Planungsgebiet selbst ist landwirtschaftlich intensiv genutzt und besitzt nur geringen Erholungswert. Es liegt am östlichen Ende der großen Gewerbegebietsflächen in Niedereschachs Südosten. 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. Der Lohnweg wird vor allem als Wander- und Radweg genutzt und ist Teil des überörtlichen Radwegenetzes sowie des örtlichen Wander- und Radwegenetzes. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen um den Geltungsbereich sind Arbeitsplatz der örtlichen Landwirte und werden zur Lebensmittelgewinnung genutzt. Im bestehenden Gewerbegebiet sind einzelne Betriebsleiterwohnungen/-gebäude vorhanden, die entsprechend zu Wohnzwecken genutzt werden.	➤ erheblich 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. 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 für die betroffenen Mischgebiete und die daran angrenzenden allgemeinen Wohngebiete die Grenzwerte eingehalten. Weitere negative Beeinträchtigungen durch Gerüche, Erschütterungen, Licht, Strahlung oder Luftreinhalte für die betroffenen Menschen sind derzeit nicht erkennbar. Die Bewegungsfreiheit erholungssuchender Menschen wird durch die Durchführung der Planung nicht verschlechtert.	++	Vermeidung und Minimierung • Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude • Lärmschutzmaßnahmen durch bauliche Maßnahmen am Rand (bepflanzte Lärmschutzwand) • zeitliche Begrenzung (nach TA-Lärm und Lärmschutzgutachten) • Einhaltung der Grenzwerte v.a. auch abends und nachts (vgl. TA-Lärm) • Begrünung der Wände des Lagergebäudes nach Nord und Südosten in die freie Landschaft • Anpassung der Zufahrten zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen für landwirtschaftliche Maschinen und Gerätschaften (v.a. Übergang zu Flurstück 1511) Detaillierte Erkenntnisse ergeben sich aus dem gesonderten Lärmgutachten [4].	
Bestand Empfindlichkeit	hoch	mittel	gering	
Erheblichkeit des Eingriffs (gewichtet)	+++ sehr erheblich	++ erheblich	+ wenig erheblich	x nicht erheblich

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
➤ gering 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 Die als Grünfläche angelegte Wallfläche im Norden und Osten wird mit Schafen beweidet. Der Rest der Bestandsaußenanlagen wird intensiver als Zierrasen genutzt. Ein Teil der Grünlandfläche ist als geschützter Biotop nach § 33 NSchG BW als Flachland-Mähwiese (Nr. 800046040532), eingestuft. Hiervon sind knapp 700 m² betroffen. Das Natura 2000-Vogelschutzgebiet 'Baar' (Nr. 8017-441) grenzt in einem Abstand zwischen 5 und 30 m bis an den Planungsraum an. Schutzzweck des VSG Baar sind in erster Linie nach BNatSchG streng geschützten und in der europäischen Vogelschutzrichtlinie genannte Arten Schwarzmilan und Rotmilan. Zusätzlich zu erwarten sind die Greifvogelarten Turmfalke sowie Mäusebussard, als Bodenbrüter die besonders geschützte Feldlerche und als Gehölzbrüter der Neuntöter.	➤ wenig erheblich Aufgrund der hauptsächlichen Betroffenheit intensiv genutzter Ackerstandorte, die als Lebensraum wenig hochwertig sind, ist der zu erwartende Eingriff trotz seiner Größe wenig erheblich einzustufen. Durch die Vorbelastungen des bestehenden Gewerbegebiets ist der Lebensraum für sensible Arten, insbesondere Tierarten, bereits heute wenig attraktiv. Die Feldlerche wurde lediglich nördlich des Lohnwegs angetroffen. Aufgrund der bereits bestehenden Kulissenwirkung der Bestandsbebauung, der vorhandenen Waldränder und Heckenriegel wurden dort keine weiteren Erhebungen erstellt. Die genannten Greifvogelarten nutzen v.a. Grünlandflächen als Nahrungshabitat. Die dominierende Ackernutzung, insbesondere der angebaute Mais, ist für die genannten Arten weniger bzw. gar nicht geeignet.	++	Vermeidung und Minimierung: • Beschränkung der Bau- und Erschließungsflächen auf das notwendige Maß • Schutz der angrenzenden Lebensräume auf den Randstreifen/Erdwällen außerhalb des Geltungsbereichs • Als Ausweichhabitat für lärmempfindlichere Arten wäre ein Ausweichen in das südlich liegende Gewann 'Untere Reuten' sowie 'Längental' vorhanden und zu erwarten. • Verhinderung von Lichtabstrahlungen auf den südlich gelegenen Feldgehölzbiotop sowie den Waldrand, um lichtsensible Fledermausarten nicht zu beeinträchtigen. • Beachtung des Fassadenbeleuchtungsverbots gem. § 21 Abs. 2 NatSchG • Aufstellen von Beleuchtungsanlagen nur soweit nötig und mit gezielter Strahlung nach unten unter Verwendung warmweißer Lichtfarbe (LED mit 1700 bis 2200 bzw. max. 2700 Kelvin) • Bei großflächig vorgesehenen Glasflächen sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen um Vogel-schlag vorzubeugen und zu vermindern. Ausgleich: • Schafmagerweide auf Wall im Norden und Osten (bereits i. R. des BP 'Auf dem Ösch III' umgesetzt) • aufgrund der der fehlenden Flächenverfügbarkeit ist ein Ausgleich der Mähwiese über den Erwerb von Ökopunkten einer vergleichbaren Maßnahme mit dem Ziel Magerwiese erforderlich (s. hierzu Anhang E2)

Ebenfalls im Osten liegt in ca. 20 m Entfernung ein nach § 33 NatSchG BW geschützter Biotop in Form einer Hecke und Steinriegel (Reuten/Untere Reuten) von 1005 m² Größe. Nahrungsflüge von Fledermäusen entlang dieses Gehölzriegels und der umliegenden Waldränder sind anzunehmen. Die Empfindlichkeit von Lebensräumen gegenüber Beeinträchtigungen richtet sich im Wesentlichen nach: • Standorteigenschaften der Biotope (bes. gefährdet sind i.d.R. alle Extremstandorte) • Alter von Biotopen • Naturnähe • Gefährdungsgrad / Verbreitung der Lebensräume und ihrer Arten Faunistisch wurden weder besonders noch streng geschützte Arten (§ 44 BNatSchG) im Planungsraum und dessen Randbereichen gefunden (Artenliste s. Anhang G). Die vorh. wenig hochwertigen Lebensraumstrukturen lassen die Anwesenheit weiterer nach BNatSchG geschützter Arten nicht erwarten. Die vorhandenen Gehölzbestände auf dem Wall an der Westgrenze sowie die Gehölze am Süden der Fläche sind nicht geschützt, können aber trotz allem Lebensraum zahlr. Tierarten sein. So konnten dort einige Brutvorkommen wie z. B der Elster festgestellt werden <table><tr><th>Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz Arten und Biotope</th><th>ÖP</th></tr><tr><td>Bestand</td><td>200.618</td></tr><tr><td>Planung</td><td>137.588</td></tr><tr><td>Defizit</td><td>63.030</td></tr></table>	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz Arten und Biotope	ÖP	Bestand	200.618	Planung	137.588	Defizit	63.030	Lediglich für den nach Vogelschutzrichtlinie geschützten Neuntöter könnten die Gehölzriegel östlich des Geltungsbereichs bis zum Waldbeginn teilweise als Lebensraum und Brutgehölz geeignet sein. Allerdings wird der Neuntöter zur Gruppe mit unter-geordneter 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. Insgesamt ist durch die zu erwartende Lärmausbreitung mit einer Verschlechterung der angrenzenden Lebensräume insb. für lärmmeidende Arten zu rechnen. Zugleich ist je nach Art und Empfindlichkeit mit der Gewöhnung / Habituation oder dem Ausweichverhalten der Individuen zu rechnen.	++	Ausgleich planextern: • Erwerb von externen Ökopunkten erfolgt über die Maßnahme des naturschutzfachlichen Ökokontos: - Umwandlung von Fettwiesen mittlerer Standorte in Magerwiesen mittlerer Standorte (AZ326.02.030), FlSt 411+454, Gem. Niedereschach - Umbau einer Ackerfläche zu Extensiväckern, Magerwiese und Blühstreifen incl. Maßnahmen für Kiebitz und Wanstschrecke in Fischbach (AZ 326.02.027), Flst 567, Gem. Fischbach Details hierzu im Anhang E. Die zusammenfassende Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach der ÖKVO BW ergibt folgenden rechnerischen Ausgleich an Ökopunkten. <table><tr><th>Ausgleichsmaßnahmen Arten und Biotope</th><th>ÖP</th></tr><tr><td>planextern FFH-Mähwiese über Kauf</td><td>14.301</td></tr><tr><td>planextern über Kauf</td><td>48.729</td></tr><tr><td>Summe</td><td>63.030</td></tr></table> Die detaillierte Bewertung der Lebensräume befindet sich im Anhang C.	Ausgleichsmaßnahmen Arten und Biotope	ÖP	planextern FFH-Mähwiese über Kauf	14.301	planextern über Kauf	48.729	Summe	63.030
Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz Arten und Biotope	ÖP																		
Bestand	200.618																		
Planung	137.588																		
Defizit	63.030																		
Ausgleichsmaßnahmen Arten und Biotope	ÖP																		
planextern FFH-Mähwiese über Kauf	14.301																		
planextern über Kauf	48.729																		
Summe	63.030																		
Bestand Empfindlichkeit	hoch	mittel	gering																
Erheblichkeit des Eingriffs (gewichtet)	+++ sehr erheblich	++ erheblich	+ wenig erheblich x nicht erheblich																

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
➤ mittel - Böden in Form von Parabraunerde, Terra fusca-Parabraunerde und Parabraunerde-Braunerde, die meist erodiert und zugleich mäßig tief bis tief entwickelt sind. - Ausgangsmaterial: Lösslehm und lösslehmreiche Fließerden über Tonen der Verwitterungsgesteinen des oberen Muschelkalks. - südlich angrenzende Muldenlage: Abschwemmmassen aus kalkhaltigem Gestein, die sich zu mitteltiefen bis tiefen, kalkhaltigen Kolluvien entwickelt haben. Die Böden beider o.g. Kartiereinheiten sind in der Bewertung ihrer Funktionen gleich. Daher ergibt sich eine einheitliche Wertigkeit. Bewertungsverfahren der LU BW (Boden): - Ausgleichskörper i.Wasserkreislauf: 1 (gering) - Filter und Puffer für Schadstoffe: 3 (hoch) - Standort für Kulturpflanzen 2 (mittel) - Sonderstandort für naturnahe Vegetation: 2 bzw. 3 (fließt nicht in die Bewertung ein) In der Gesamtbewertung ergibt sich für den Geltungsbereich: Stufe 2 (Datengrundlage: Bodenfunktionskarte ALB/ALK flurstücksbezogen / Stand 2010) Der Bodenzustandsbericht Baar vom Landratsamt Schwarzwald-Baar stuft die betroffenen Böden als Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft ein.	➤ mittel - maximaler Flächenverlust von 35.662 m² gemäß Bebauungsplan (Gesamtfläche BP 44.578 m² x 0,8) - Verdichtung und Zerstörung des natürlich entstandenen Bodenprofils im Bereich der Verkehrs- und Gebäudeflächen - keine Erosion zu erwarten - hohe Nutzungsintensität vor allem im Süden des Geltungsbereichs Bei Durchführung des geplanten Vorhabens gemäß den Vorgaben aus dem Bebauungsplan kommt es zu einem naturschutzrechtlichen ausgleichspflichtigen Verlust von zusätzlich maximal 34.631 m² offener und belebter Bodenschicht durch Überbauung und Versiegelung.	+	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 / m². Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden analog zu den Beschränkungen aus dem Bebauungsplan wird gemäß folgender Formel ermittelt: Fläche Neuversiegelung in m² x (Ökopunkte vor dem Eingriff – ÖP nach dem Eingriff) = Kompensationsbedarf in Ökopunkten: 34.631 m² x (8 ÖP – 0 ÖP) = 277.048 Ökopunkte Die detaillierte Auflistung der Bodenschutzbilanzierung befindet sich im Anhang C. Vermeidung und Minimierung: - Park-, und Hofflächen sowie Zufahrtswege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, betrieblichen Verkehr, Fahrzeugreinigung/ -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugigem Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.), ggf. zusätzlich mit bewachsenen Versickerungsmulden, herzustellen. Ausgleich: - Oberbodenauftrag des anfallenden Oberbodens auf geeigneten Ackerflächen im Umfeld ca. 17.000 m² (68.000 ÖP)
Bestand Empfindlichkeit	hoch	mittel	gering
Erheblichkeit des Eingriffs (gewichtet)	+++ sehr erheblich	++ erheblich	+ wenig erheblich
			x nicht erheblich

Tabelle 4: Schutzgut Boden

6.4 Schutzgut Wasser

Bestand	Zu erwartende Auswirkungen	Erheblichkeit des Eingriffs	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteil. Umweltauswirkungen
➤ gering Oberflächengewässer: Im Planungsgebiet und seinem Umfeld sind aus geologischen Gründen (oberer Muschelkalk) keine Fließgewässer vorhanden. Grundwasser: 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. Die geringe Überdeckung der Grundwasserbasis im oberen Muschelkalk und die untersch. Klüfte führen überwiegend zu einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen und stark schwankenden Schüttungen. Die Empfindlichkeit hängt ab von: • Durchlässigkeit der Deckschichten • Grundwasserflurabstand • Mächtigkeit des Grundwasserleiters • Ausprägung der Vegetationsdecke 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.	➤ wenig erheblich Durch die geplante großflächige Bebauung und die notwendige Versiegelung der Verkehrsflächen von maximal ca. 35.700 m² ist von einer großen Verringerung der Versickerungsfläche sowie der Grundwasserneubildung im Plangebiet auszugehen. Eine örtliche offene Versickerung ist nochmals im nördlichen Bereich zu prüfen.	+	Die rechtlichen Vorgaben und Einschränkungen bezüglich der Wasserschutzgebietszone III sind einzuhalten. Vermeidung und Minimierung: • Versickerung des anfallenden nicht verunreinigten Oberflächenwassers innerhalb des Geltungsbereichs (über Rigolen oder andere geeignete Maßnahmen). • Anlage von Grünstreifen, Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen neben den Erschließungsflächen • Park-, und Hofflächen sowie Zufahrtswege etc. bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung / Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, betrieblichen Verkehr, Fahrzeugreinigung / -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugigem Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.) ggf. zusätzlich mit bewachsenen Versickerungsmulden, herzustellen. • Es darf maximal die Mindestanzahl an Stellplätzen gemäß der aktuell gültigen Fassung der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) eingerichtet werden

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

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
➤ gering 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. Die Grünland- und Ackerfreiflächen im Planungsraum und im Umfeld eignen sich zwar zur Erzeugung von Kaltluft, diese fließt jedoch aufgrund des leicht geneigten Reliefs nach Osten Richtung Längental und somit an das nördliche Ortsende von Niedereschach ab. Der Planungsraum besitzt daher keine Eignung zur Durchlüftung der bestehenden westlichen Siedlungsgebiete.	➤ wenig erheblich - geplante große Gebäudeneubauten im Planungsraum verringern die Kaltluftproduktion vor Ort - Gebäudeemission erhöhen sich im Gegenzug - keine messbaren Veränderungen des Lokalklimas zu erwarten - kleinräumige klimatische Veränderungen durch die Aufheizung von Asphaltflächen und Gebäuden sehr wahrscheinlich	x	Vermeidung und Minimierung: - Erneuerbare Energien zur Gebäudeheizung um Emissionen zu verringern - Photovoltaik auf dem Gebäudedach gesetzlich vorgeschrieben - zusätzliche Kühlung des Gebiets und darüber hinaus wären über Dach- und Fassadenbegrünungen der Gebäude und naturnahe Außenanlagen mit geringen Versiegelungsanteilen zu erreichen.

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	
➤ gering Maßgebende Parameter für die Empfindlichkeiten des Landschaftsbildes gegenüber visuellen Beeinträchtigungen sind: • Relief • Vielfalt • Eigenart • Vegetationsdichte (Abschirmeffekt von Vegetation) • Vorbelastungen Zusätzlich entscheiden Art und Ausmaß der geplanten Veränderungen über Stärke und Intensität der Beeinträchtigungen. Das Landschaftsbild auf dem östlichen Höhenrücken oberhalb des Niedereschacher Ortskerns ist stark anthropogen überformt und durch die großen Gebäudekubaturen beeinträchtigt oder zumindest stark verändert. Zugleich können durch diese kompakte Bauweise Konzentrationen an Bestandsstandorten geschaffen werden, wodurch weitere Eingriffe in Landschaft und Naturhaushalt an anderer Stelle vermieden werden können.	➤ mittel Die Vergrößerung der Gewerbegebietsfläche am südöstlichen Ende fällt aufgrund ihrer Lage zwischen bestehender Bebauung und heckenreicher Landschaft ohne Wander- und Radwege weniger auf. Zugleich kann die Gebäudeausdehnung aufgrund ihrer Größe zu einer stärkeren Wahrnehmung und führen. Bisheriger hoher Gehölzanteil an den Rändern und im Umfeld führt zu einem guten Abschirmeffekt. Das Ausmaß der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hängt individuell von der Empfindung des einzelnen Betrachters und zusätzlich auch von der Entfernung und dem Standort der Person ab.	+	Vermeidung und Minimierung: • Begrünung des Lagergebäudes am östlichen Rand des Geltungsbereichs mit Fassadenbegrünung • Begrünung der notwendigen Lärmschutzwände Richtung Südwesten und Westen	
Bestand Empfindlichkeit	hoch	mittel	gering	
Erheblichkeit des Eingriffs (gewichtet)	+++ sehr erheblich	++ erheblich	+ wenig erheblich	x nicht erheblich

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.

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

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
➤ gering Wechselwirkungen oder verstärkende Folgen zwischen den vorgenannten Schutzgütern sind aktuell nicht erkennbar.	➤ nicht erheblich Entsprechend sind beim derzeitigen Planungsstand keine erheblichen Auswirkungen abzusehen.	x	

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

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 intensive 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 soll 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 ist 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 entsprechende Abgrenzungen mit Bauzäunen zu gewährleisten.
8. Die Erschließungs- und Versiegelungsflächen sind auf das absolut erforderliche Maß zu reduzieren.
9. Park-, und Hofflächen sowie Zufahrtswege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, betrieblichen Verkehr, Fahrzeugreinigung/ -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugigem Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.), ggf. zusätzlich mit bewachsenen Versickerungsmulden, herzustellen.

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 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. Es darf maximal die Mindestanzahl an Stellplätzen gemäß der aktuell gültigen Fassung der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) eingerichtet werden.
17. Als Einfriedungen sind offene Metall- und Holzzäune entlang der Erschließungsstraßen bis 1,20 m Höhe und im übrigen Bereich bis 2,00 m Höhe zulässig. Diese sind bei fehlendem Seitenstreifen 0,50 m hinter den Fahrbahnrand (Bordstein) zurückzusetzen. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,50 m betragen. Es sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Geeignete Arten für Hecken enthält die der Begründung beigefügte Pflanzliste. Holzzäune sind nur als Latten- oder Bretterzäune mit stumpfen Enden zulässig. Auf geschlossene Einfriedungen ist möglichst zu verzichten. Zumindest aber sind Einzäunungen am Boden durchlässig, mit einem Mindestabstand von 20 cm (besser 30 cm) vom Boden auszuführen, um die Lebensraumzerschneidung von Klein- und Mittelsäugern zu minimieren. Solarzäune sind mit den vorgenannten Bodenabständen zulässig.
18. Außenbeleuchtungen sind nur soweit nötig anzubringen und insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten (warmweiße Lichtfarbe (LED mit 1700 bis 2200 bzw. max. 2700 Kelvin). Dabei sind nur Gehäuse ohne Fallenwirkung zulässig. Eine Abstrahlung der Beleuchtung in die freie Landschaft (insbesondere auf den südlich gelegenen Feldgehölzbiotop sowie den Waldrand) und in den Himmel ist zu vermeiden. Das Fassadenbeleuchtungsverbot gem. § 21 Abs. 2 NatSchG ist zu beachten.
19. Bei großflächig vorgesehenen Glasflächen sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen um Vogelschlag vorzubeugen und zu vermindern.

20. 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.
21. Die Beachtung des Denkmalschutzgesetzes § 20 im Falle von Zufallsfunden ist zu gewährleisten.
22. Die Zufahrten zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen für landwirtschaftliche Maschinen und Gerätschaften (v.a. Übergang zu Flurstück 1511) sind höhenmäßig anzupassen.
23. Neben den Erschließungsflächen sind Grünstreifen, Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen vorzusehen. Die notwendigen Lärmschutzwände Richtung Südwesten und Westen sind zu begrünen.
24. 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, durch die An- und Abfahrt der Beschäftigten sowie produktionsbedingtem Lärm der bei kurzzeitigen logistikbedingten Toröffnungen nach außen dringt
- 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 zur Lärminderung und Begrünung sind aktuell keine Kompensationsmaßnahmen für dieses Schutzgut erkennbar.

Schutzgut Flora, Fauna und Biotope

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. Diese Maßnahmen wurden bereits im Rahmen der Umsetzung des BP 'Auf dem Ösch III' durchgeführt und werden weiter gepflegt und erhalten.

Für das sich ergebende rechnerische Defizit von 63.030 Ökopunkten durch planexterne Maßnahmen ist der Erwerb zwischenzeitlich weiter konkretisiert und die entsprechenden Kaufverträge geschlossen (s. Maßnahmen Anhang E).

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 (ca. 17.000 m²).

Der restliche Ausgleich für den Bodeneingriff von 209.048 ÖP muss über den Erwerb von Ökopunkten erfolgen. Dieser ist der zwischenzeitlich weiter konkretisiert und die entsprechenden Kaufverträge geschlossen (s. Maßnahmen Anhang E).

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 Randlage des Gewerbegebiets soll durch eine Begrünung der Fassade des östlichen Gebäudes sowie der Begrünung der Lärmschutzwand nach Südwesten zur Bestandsbebauung verbessert werden, die gleichzeitig das Lokalklima verbessert und als Lebensraum dienen wird.

Eine entsprechende Durchführungskontrolle der genannten Maßnahmen sowie ein Monitoring der Magerweide ist notwendig (näheres hierzu in Anhang E1).

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 Biotope 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 wird im aktuellen Planungsverlauf durch den Erwerb von Ökopunkten entsprechender Maßnahmenträger ausgeglichen werden.

Dieser Erwerb wurde zwischenzeitlich weiter konkretisiert und die entsprechenden Kaufverträge geschlossen (s. Details Anhang E).

Zusammenfassend ergibt sich folgender Kompensationsbedarf bzw. Ausgleich:

Kompensationsbedarf	Schutzgut	Ökopunkte
	Arten- und Biotope	-63.030
	Boden	-277.048
	Ausgleich Boden	+68.000
Aktuelles Defizit	Über den Zukauf von Ökopunkten auszugleichen (Details s. Anhang E)	-272.078

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 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 m²) einer 1400 m² großen FFH-Mähwiese. Im Südosten, außerhalb des Planungsraums, liegt mit ca. 25 m 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, durch die An- und Abfahrt der Beschäftigten sowie produktionsbedingtem Lärm der bei kurzzeitigen logistikbedingten Toröffnungen nach außen dringt
- 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. Diese Maßnahmen wurden bereits im Rahmen des BP 'Auf dem Ösch III' umgesetzt.

Der Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden und die verringerte Grundwasserneubildung kann teilweise durch die Verbesserung von Ackerflächen mittels Oberbodenauftrag von den zu überbauenden und versiegelnden Eingriffsflächen erfolgen. Der verbleibende rechnerisch auszugleichende Rest soll über zu erwerbende Ökopunkte aus zwei bestehenden naturschutzrechtliche Ökokontomaßnahmen im Gemeindegebiet Niedereschach von örtlichen Landwirten erfolgen.

Die vorhandenen Abschirmeffekte der Randlage des Gewerbegebiets soll durch eine Begrünung der Fassade des östlichen Gebäudes sowie der Begrünung der geplanten Lärmschutzwand im Südwesten verbessert werden. Gleichzeitig wird dadurch das Lokalklima verbessert und ein bedingter Lebensraum entstehen.

Zusammenfassend ergibt sich folgender Kompensationsbedarf bzw. Ausgleich:

Kompensationsbedarf	Schutzgut	Ökopunkte
	Arten- und Biotope	-63.030
	Boden	-277.048
	Ausgleich Boden	+68.000
Aktuelles Defizit	Über den Zukauf von Ökopunkten auszugleichen (Details s. Anhang E)	-272.078

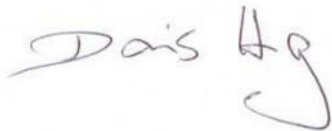
Tabelle 11: Gesamtkompensationsbedarf

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Erreichung des rechnerischen Ausgleichs für das geplante zusammengelegte Gewerbegebiet liegen innerhalb des Geltungsbereichs. Das noch offene Defizit muss durch den Erwerb von Ökopunkten (Details s. Anhang E) 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, 21. Juli 2026

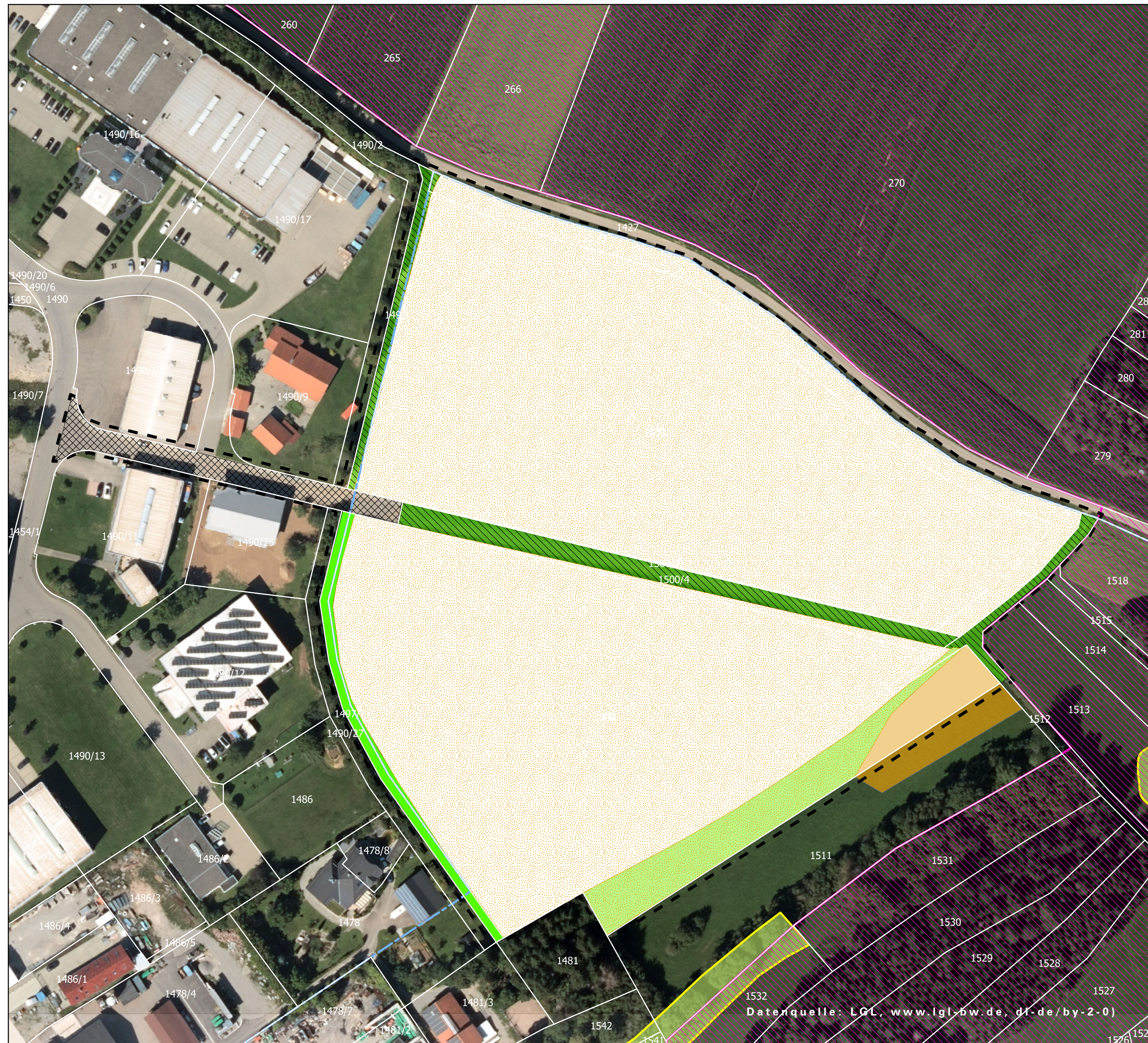
12. Literatur / Quellen:

- [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, 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

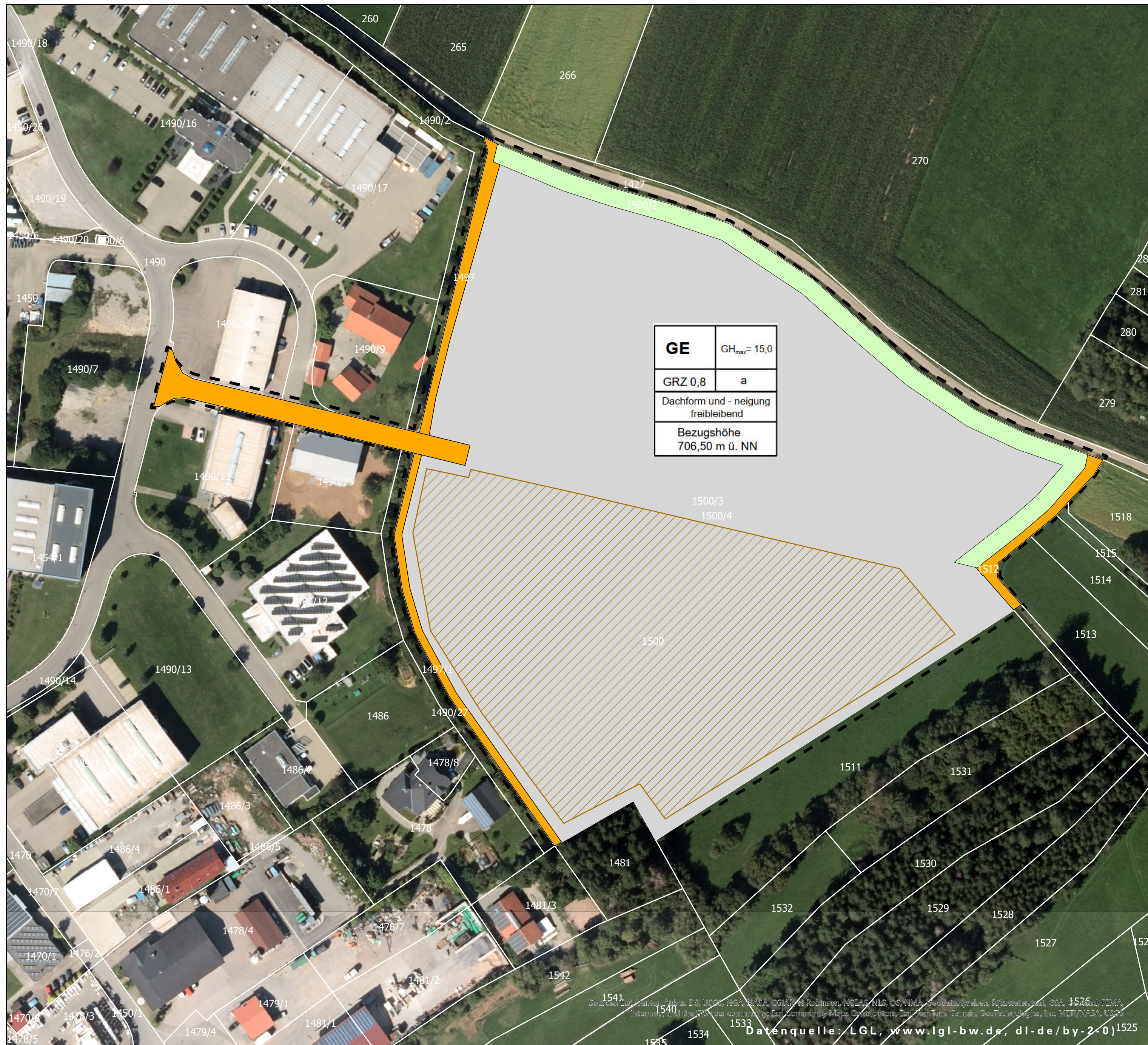
- [9] MEYNEN E., SCHMITHÜSEN J. (1955), Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Remagen
- [10] MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND VERKEHR BADEN-WÜRTTEMBERG (2010), Ökokontoverordnung Baden-Württemberg 2011, Stuttgart
- [11] MODUS CONSULT ULM GMBH (2025), Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan „Neubau Holzfabrik“, Ulm
- [12] REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG, LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB 2010), Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der digitalen Bodenschätzungsdaten, Freiburg i. Br., www.lgrb-bw.de

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 allgemein
- E) Erläuterungen der Kompensationsmaßnahmen
- F) Magerwiesenbereiche mit extensiver Schafbeweidung und Pflanzung von 30 Obstbaum-Hochstämmen
- G) Biotoperhebungsbögen:
 - Flachland-Mähwiese (Nr. 800046040532)
- H) Artenliste Avifauna Bestandserhebung im Gebiet und seinen Rändern



Stand: 21.07.2026



Legende

Planung BP

Art

- Gewerbefläche
- Verkehrsflächen
- Grünfläche / Magerweide mittl. Sto. (33.51 nach ÖkVo BW)
- Oberbodenabtrag möglich / Ausgleich Boden geplant
- Flurstücke
- Geltungsbereich

planextern

Erwerb von 200.000 Ökopunkten Maßnahme 1:
Umwandlung von Fettwiesen mittlerer Standorte in Magerwiesen
mittlerer Standorte
Kennzeichnung: OEK-012026-D0A0B0 bzw. AZ 326.02.030
FlSt 411 und 454 Gemarkung Niedereschach

Erwerb von 72.078 ÖP Ökopunkten Maßnahme 2:
Umbau einer Ackerfläche zu Extensiväckern, Magerwiese und
Blühstreifen incl. Maßnahmen für Kiebitz und Wanstschrecke in
Fischbach
Kennzeichnung: OEK-012026-364846 bzw. AZ 326.02.027
FlSt 567 Gemarkung Fischbach

Details in Anhang E des Umweltberichts sowie im Kompensations-
verzeichnis der LU BW (<https://kompvz.landbw.de/>) unter
Eingabe der Kennzeichnung.



Bebauungsplan GE 'Auf dem Ösch III + IV'

Grünordnungsplan

Planung zur Offenlage

Anhang B



M.: 1 : 1.000



Stand: 21.07.2026

Anhang C : Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach ÖKVo BW + Bewertung zu erwartender Bodeneingriff				
Nr. nach ÖKVo	Lebensraum Biotoptyp (incl. Bewertungsspanne)	Punktzahl nach ÖKVo	Fläche in m ² bzw. Stück	Gesamtsumme
Bestand vor Bebauung FlSt 1500/1, 1500/2 und 1497				
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (4-8)	4	21.249	84.996
60.23	befestigte Fläche / Grünlandschotterweg (2-4)	4	393	1.572
Summe			21.642	86.568
Bestand vor Bebauung FlSt 1500, 1500/4, 1500/3, 1497/1, 1512 in Teilen, 1490 in Teilen,				
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
Summe			22.918	114.050
Summe Bestand Gesamtfläche Geltungsbereich			44.560	200.618
Nr. nach ÖKVo	Lebensraum Biotoptyp (incl. Bewertungsspanne)	Punktzahl nach ÖKVo	Fläche in m ² bzw. Stück	Gesamtsumme
Planung 2025				
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
Summe Planung Gesamtfläche Geltungsbereich			44.560	137.588
aktuelles Defizit Arten + Biotope				-63.030

Eingriff Boden Gesamtfläche				
	Gesamtbewertung Boden nach Verfahren LU BW	Punktzahl nach ÖKVo	Fläche in m²	Gesamtsumme
Ökokontoverordnung 3.1.1 bzw. § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG				
	Kompensationsbedarf Boden (4 x Gesamtbewertung 2 = 8 ÖP – 0 ÖP)	8		277.048
	Oberbodenauftrag auf Ackerflächen im Umfeld (Verbesserung um eine Wertstufe)	4	17.000	68.000
Defizit Boden				-209.048
aktuelles Defizit Arten + Biotope				-63.030
Gesamtdefizit Arten, Biotope und Boden				-272.078
Nr. nach ÖKVo	Lebensraum Biototyp (incl. Bewertungsspanne)	Punktzahl nach ÖKVo	Fläche in m² bzw. Stück	Gesamtsumme
Ausgleich über den Kauf von Ökopunkten				
	Ausgleich Magerwiese (OEK-012026-D0A0B0 bzw. AZ 326.02.030) extern für Verlustfläche FFH-Mähwiese (Nr. 800046040532)	21	681	14.301
	Einkauf ÖP aus 2 bestehenden Ökokontomaßnahmen			
	OEK-012026-D0A0B0 bzw. AZ 326.02.030			185.699
	OEK-012026-364846 bzw. AZ 326.02.027			72.078
Summe ÖP Ausgleich extern				272.078

Anhang C: Bodenschutz Bilanzierung BP 'Auf dem ÖSch III + IV Zusammenlegung'				
	m ²	Wert aus Bodenfunktionskarte ALB/ALK (flurstücksbez. Daten, Stand 2010)	Bodenwert	Bodenwert in ÖP (x4)
Bestand				
versiegelte Flächen	1.031	0	0	0
Unversiegelte Flächen	43.529	2	87.058	348.232
Summe	44.560			348.232
Planung				
versiegelte Flächen	35.662	0	0	0
Unversiegelte Flächen	8.898	2	17.796	71.184
Summe	44.560			71.184
Defizit Bestand - Planung				277.048

D) Pflanzliste allgemein

Orientierungsrahmen für die Pflanzenauswahl gibt die potentiell natürliche Vegetation ergänzt durch weitere geeignete, standortgerechte Arten für Niedereschach. Sie können gegebenenfalls durch weitere standorttypische Gehölze ergänzt werden. Auf immergrüne Gehölze ist zu verzichten, da diese den heimischen Tierarten kaum Lebens- und Nahrungsraum bieten.

Für das Gemeindegebiet Niedereschachs sind gebietsheimische Gehölze zu bevorzugen, insbesondere auch, da das Plangebiet den Übergang zur freien Landschaft bildet. Die Pflanzen sollten, soweit verfügbar, aus dem Vorkommensgebiet 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) bzw. falls Forstpflanzen zur Anwendung kommen, aus der ökologischen Grundeinheit 38 (gem. FoVG) stammen.

Empfehlenswerte standortgerechte Arten für private Grünflächen	
Sträucher (Pflanzqualität Str. mind. 2xv, Höhe 100-120 cm)	
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
Heister / Kleinbäume (Bäume 2. Ordnung, Pflanzqualität Hochstamm mind. StU 12-14 cm bzw. Heister 2xv, Höhe mind. 100 -150 cm)	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Zitterpappel	Populus tremula
Großbäume (Bäume 1. Ordnung, Pflanzqualität Hochstamm mind. StU 14-16 cm)	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Wildkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata

Obstgehölze (Bäume, Pflanzqualität Hochstamm mind. StU 12-14 cm)	
'Berlepsch'	
'Blumberger Langstiel'	
'Bohnapfel'	
'Brettacher'	
'Jakob Lebel'	
bzw. andere Sorten des 'Wartenberg'-Sortiments (vgl. LRA Schwazwald-Baar)	
Kletterpflanzen zur Begrünung von Gebäuden	
Waldrebe	Clematis montana
Geißblatt	Lonicera caprifolium
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Knöterich	Polygonum aubertii
Geeignete Arten für Hecken (Pflanzqualität Str. mind. 2xv, Höhe 100-120 cm)	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Artenliste Dachbegrünung extensiv	
Deutscher Name	Botanischer Name
Schnittlauch	Allium schoenoprasum
Dach-Trespe	Bromus tectorum
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Kartäusernelke	Dianthus carthusianorum
Heidenelke	Dianthus deltoides
Schafschwingel	Festuca ovina
Alpen-Rispengras	Poa alpina
Frühlings-Fingerkraut	Potentilla verna
Wiesensalbei	Salvia pratensis
Seifenkraut	Saponaria officinalis
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Gold-Fetthenne	Sedum floriferum
Fetthenne	Sedum montanum
Felsen-Fetthenne	Sedum reflexum
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Teppich-Fetthenne	Sedum spurium
Dachwurz versch. Arten	Sempervivum spec.
Breitblättriger Thymian	Thymus pulegioides
Feld-Thymian	Thymus serpyllum
Acker-Stiefmütterchen	Viola arvensis

E) Erläuterungen der Kompensationsmaßnahmen planintern und -extern**E1) planintern**

Aufgrund der Zusammenfassung zweier bestehender Bebauungspläne wurde dieser Teil der Kompensationsmaßnahmen bereits umgesetzt.

Im Verfahren ‚Auf dem Ösch III‘ war im Norden die Aufschüttung eines Walls und dessen Bepflanzung mit standortgerechten Hecken vorgesehen. Im Rahmen der Umsetzung wurde diese Maßnahme 2020 in Rücksprache und Genehmigung mit der UNB beim Landratsamt Schwarzwald-Baar in Magerwiesenbereiche mit extensiver Schafbeweidung und der Pflanzung von 30 Obstbaum-Hochstämmen geändert, umgesetzt und seither entwickelt.

Aus diesem Grund wurde auf diese Maßnahme im Rahmen des Umweltberichts zur frühzeitigen Beteiligung nicht mehr näher eingegangen. Der Vollständigkeit halber wird diese Änderung incl. den festgelegten Teilmaßnahmen dem Umweltbericht in Anhang F angehängt.

Bereits damals waren folgende Ergänzungen durch die UNB vorgeschlagen, übernommen und umgesetzt:

Änderung des Pflanzgebots PFG 2 aus dem B-Plan vom 30.04.2012

Die festgesetzte Wildhecke mit Großbäumen auf dem Erdwall im Norden und Osten des Grundstückes wird in einvernehmlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in eine Magerwiese mit Schafbeweidung und insgesamt 30 Obstbaum-Hochstämmen abgeändert (die Wertpunkte nach SBK-Modell sind identisch).

Dabei ist die Magerwiese in einzelne Abschnitte zu unterteilen, welche versetzt und nacheinander beweidet werden. Zwischen dem 1. und 2. Weidegang sollen mind. 8 Wochen Ruhezeit zur Vegetationsentwicklung liegen. Dauer der Beweidung auf einem Abschnitt maximal 2 Wochen.

Zur Entwicklung der Magerwiese/-weide wird eine initiale Einsaat durch Einfräsen von autochthonem Saatgut basenreicher Magerwiesen/ Halbtrockenrasen (Firma Rieger-Hoffman, Firma Saaten-Zeller oder vergleichbar) in zwei Meter breiten Streifen auf dem Erdwall festgesetzt. Das Entwicklungsziel ist eine arten-/blütenreiche Magerwiese/-weide!

Die 30 Obstbaum-Hochstämme sind in der Qualität 3xv StU 16-18 zu pflanzen und stetig fachgerecht zu pflegen.

Folgende Obstbaumempfehlung aus dem gültigen Grünordnungsplan zum B-Plan:

'Berlepsch'

'Blumberger Langstiel'

'Bohnapfel'

'Brettacher'

'Jakob Lebel'

bzw. andere Sorten des 'Wartenberg'-Sortiments (vgl. LRA Schwarzwald-Baar)

Sollten im Zuge der Umsetzung der Erweiterungsplanung ein Magerwiesenanteil und ein Teil der Hochstammobstbäume entfernt werden, müssen diese an geeigneter anderer Stelle des nördlichen Planungsraums wiederhergestellt, gepflegt und erhalten werden.

Ein Monitoring der 2020 durchgeführten Maßnahmen erfolgte bislang wohl nicht. Daher wird vorgeschlagen, dies spätestens 2026 oder 2027 durchzuführen um evtl. nötige Anpassungen mit evtl. nötiger Versetzung einzelner Obstbäume und Magerwiesenbereiche zeitgleich umzusetzen.

E2) planextern: Erwerb von Ökopunkten Maßnahme 1

Der Ausgleich für die wegfallende Teilfläche der Flachland-Mähwiese (Nr. 800046040532) von knapp 700 m² am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs soll mit 14.301 Ökopunkten über den Erwerb aus nachstehender Maßnahme erfolgen. Zusätzlich sind 185.699 ÖP für den Ausgleich für die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden vorgesehen. Insgesamt ist der Erwerb von 195.254 ÖP aus dieser Maßnahme mit deren Maßnahmenträger vertraglich gesichert.

Name der Maßnahme: Umwandlung von Fettwiesen mittlerer Standorte in Magerwiesen mittlerer Standorte

Kennzeichnung: OEK-012026-D0A0B0 bzw. AZ 326.02.030

F1St 411 und 454 Gemarkung Niedereschach

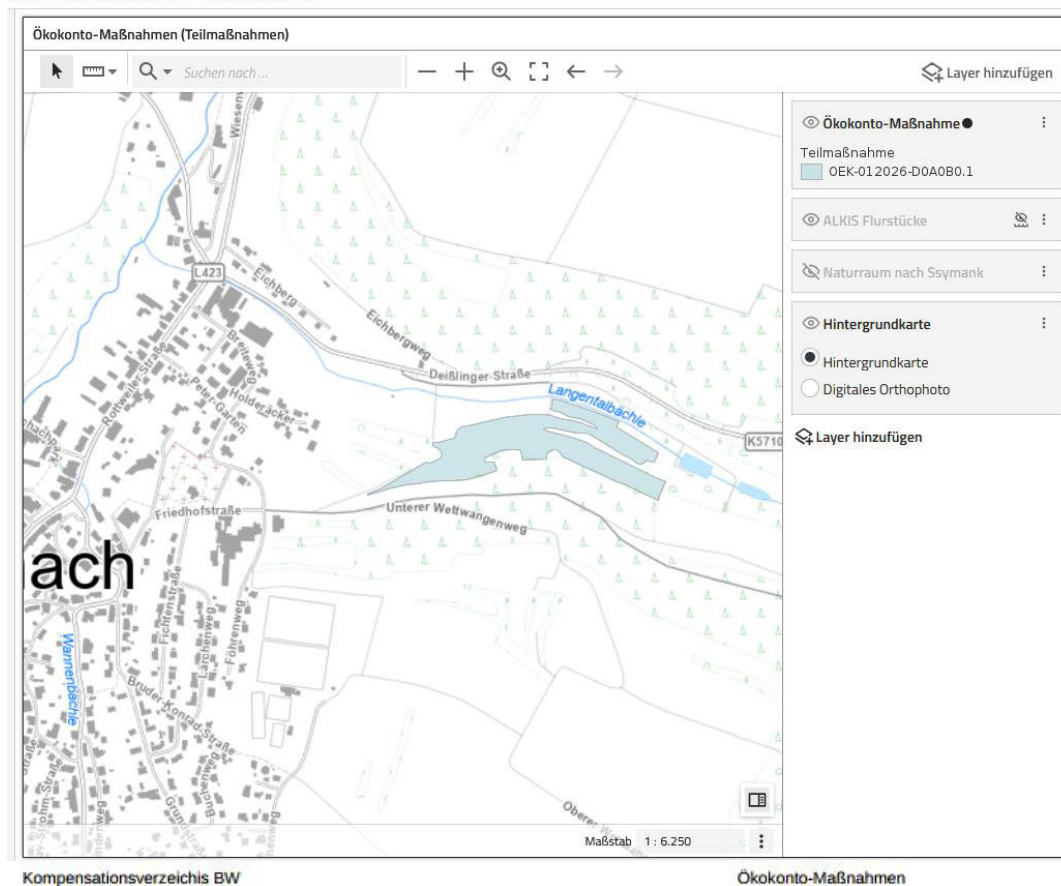
Kurzbeschreibung: Die beiden Flurstücke 411 und 454 liegen östlich von Niedereschach an einem leicht nord-exponierten Hang südlich des Längentalbächles. Ein Großteil der Fläche wird aktuell als Grünland bewirtschaftet, mit Festmist gedüngt und ca. vier Mal im Jahr siliert. Eine Kartierung im Mai 2019 ergab, dass es sich um eine Fettwiese mittlerer Standorte (33.41) mit unterdurchschnittlicher Artenausstattung handelt. Innerhalb des unteren Flurstücks liegen zwei nord-nordost-exponierte Böschungen, die mit verbrachter und z.T. eutrophierter Fettwiese mit einzelnen Gehölzen bewachsen sind. Außerdem liegen auf den Flurstücken weitere Strukturen, die jedoch von der Maßnahmenfläche ausgeschlossen sind: der Quellbereich im Osten, die Gehölzsukzession im Westen, das Feldgehölz, der naturferne Fichtenbestand in der Mitte des Flurstücks 411 und der dazwischen liegende nitrophytisch geprägte, schattige Wiesenstreifen. Die Maßnahme erfolgt nur auf der Fettwiese. Entwicklungsziel: Auf der Fläche soll eine magere Flachland-Mähwiese entwickelt werden. Die artenreiche, extensiv bewirtschaftete magere Flachland-Mähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510, Biotoptyp: Magerwiese mittlerer Standorte 33.43) soll durch Ansaat von Wiesensaatgut und entsprechende Pflege etabliert werden. **Naturschutzfachliche Begründung:** Die Maßnahme ist in bereits bestehende naturschutzfachliche Planungen eingebunden: Die Fläche liegt innerhalb des Biotopverbunds mittlerer Standorte, ist vom Vogelschutzgebiet Baar umschlossen und grenzt im Norden an einen Graben (Längentalbächle) mit Großseggenried (Offenlandbiotop Nr. 178173260096). In der unmittelbaren Umgebung (weniger als 100 m Distanz) liegt eine magere Flachland-Mähwiese mit "gutem " (B) Erhaltungszustand (Nr. 6510800046040533) und in der weiteren Umgebung (in 1 bis 3 km Entfernung) liegen weitere magere Flachland-Mähwiesen. Durch die Einbindung in bestehende naturschutzfachliche Planungen und die enge Verzahnung mit bereits existierenden Mähwiesen ist eine sehr gute Einbindung der Maßnahmen auf der Landschaftsebene gewährleistet.

Ausgangszustand: Fettwiese mittlerer Standorte (33.41): Bewertung 12 ÖP

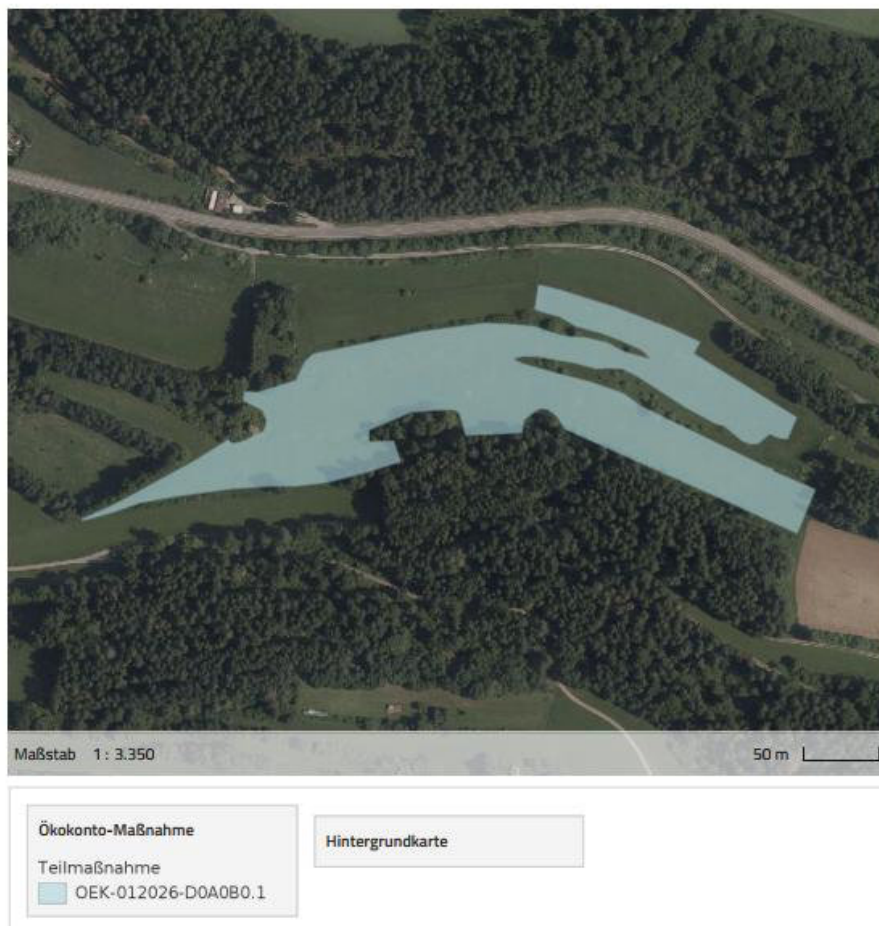
Zielzustand: Magerwiese mittlerer Standorte (33.43): Bewertung 21 ÖP

Die Lage der Maßnahme sind untenstehender Lagepläne zu entnehmen. Weitere Details sind über das Kompensationsverzeichnis der LU BW (<https://kompvz.landbw.de/>) unter Eingabe der Kennzeichnung OEK-012026-D0A0B0 einzusehen.

Ökokonto-Maßnahme - Kartenansicht



Kartenansicht



E3) planextern: Erwerb von Ökopunkten Maßnahme 2

Die fehlenden Ökopunkte zum rechnerischen Ausgleich für die Schutzgüter Arten und Biotop sowie Boden von 76.824 ÖP (bereits vertraglich gesichert) werden über den Erwerb aus nachstehender Maßnahme erfolgen:

Name der Maßnahme: Umbau einer Ackerfläche zu Extensiväckern, Magerwiese und Blühstreifen incl. Maßnahmen für Kiebitz und Wantschrecke in Fischbach

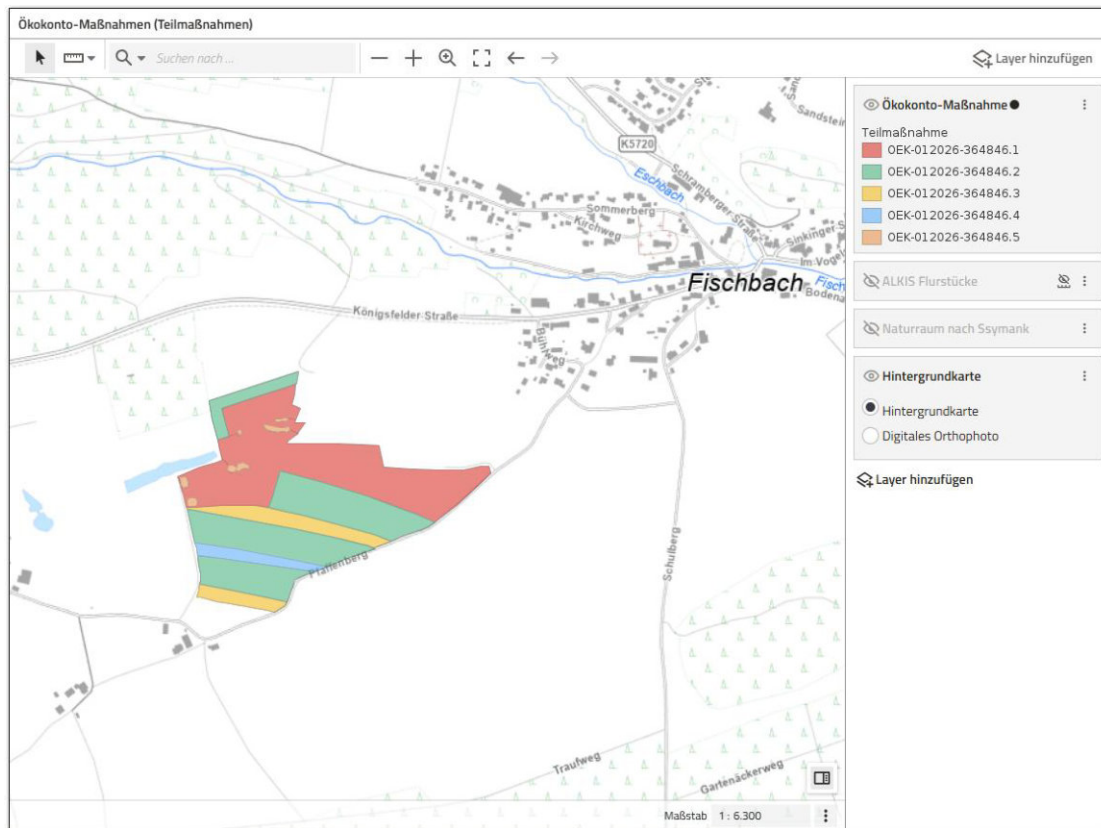
Kennzeichnung: OEK-012026-364846 bzw. AZ 326.02.027

FIS 567 Gemarkung Fischbach

Kurzbeschreibung: Im Bereich Fischbach Pfaffenberg sollen auf ca. 11,2 ha eines 11,7 ha großen Flurstücks, bislang nahezu komplett als Ackerfläche genutzt, extensiviert werden. Hierzu wird das angesäte Szarvasi-Gras (Riesenweizengras) umgebrochen und ein Mosaik aus extensivem Getreideacker, Mähwiese, artenreichen mehrjährigen Blühstreifen und einjährigen Ackerunkrautstreifen geschaffen. Durch den Verzicht einer Ansaat in vorhandenen nassen Teilbereichen, soll der Feldlerche und andere Bodenbrüter bessere Lebens- und Brutbedingungen geschaffen werden. Zugleich soll durch die Schaffung einer artenreichen Mähwiese auf einer Teilfläche die Wiederansiedlung der Wantschrecke (*Polysarcus denticauda*), die im Umfeld vorhanden war bzw. ist, begünstigt werden. Eine weitere Teilfläche der Magerwiese nördlich und südlich des vorhandenen Grabens wurde so terrassenartig modelliert, mit Ton abgedichtet und vernässt, dass sich im Frühjahr wasserstauende Blänken bilden, die zur einer Wiederansiedlung des bis in die 1980er Jahre vorhandenen Kiebitzvorkommens (*Vanellus vanellus*) führen soll. Als flankierende Maßnahmen wird hierfür jedes Frühjahr die potentielle Fläche mittels Elektrozaun umzäunt und kontrolliert, um Prädatoren wie Fuchs und Dachs fernzuhalten. Zu erwartende Luftfeinde wie Falken, Krähen und Raben bzw. deren Ansitzwarten sollen vergrämt bzw. entfernt werden. Insgesamt ist die Maßnahme mit ihren Teilflächen gekennzeichnet durch ihre Großflächigkeit, den hohen Anteil an neu geschaffenen Grenzlinien durch die unterschiedlichen angepassten Bewirtschaftungen sowie eine große Nutzungsvielfalt. Diese soll nicht nur der Wantschrecke sondern vor allem auch den landesweit zurück gehenden Bodenbrütern wie Feldlerche, Wachtel oder Rebhuhn Brut- und Lebensraum bieten. Zusätzlich bietet sich die Chance seltener werdende und bedrohte Arten der Ackerbegleitflora wieder im Gebiet zu etablieren. Nicht zuletzt kann diese Fläche mittel- und langfristig ein wichtiger Trittstein im Biotopverbund im Bereich Fischbach darstellen.

Ausgangszustand: Rotationsgrünland oder Grünlandansaat (33.62): Bewertung 5 ÖP

Zielzustand: zahlreiche Teilmaßnahmen mit unterschiedlichen Zielen und Bewertungen wie z. B. Magerwiese mittlerer Standorte, Extensivacker etc.: Details hierzu im Kompensationsverzeichnis der LU BW (<https://kompvz.landbw.de/>) unter Eingabe der Kennzeichnung OEK-012026-364846 .

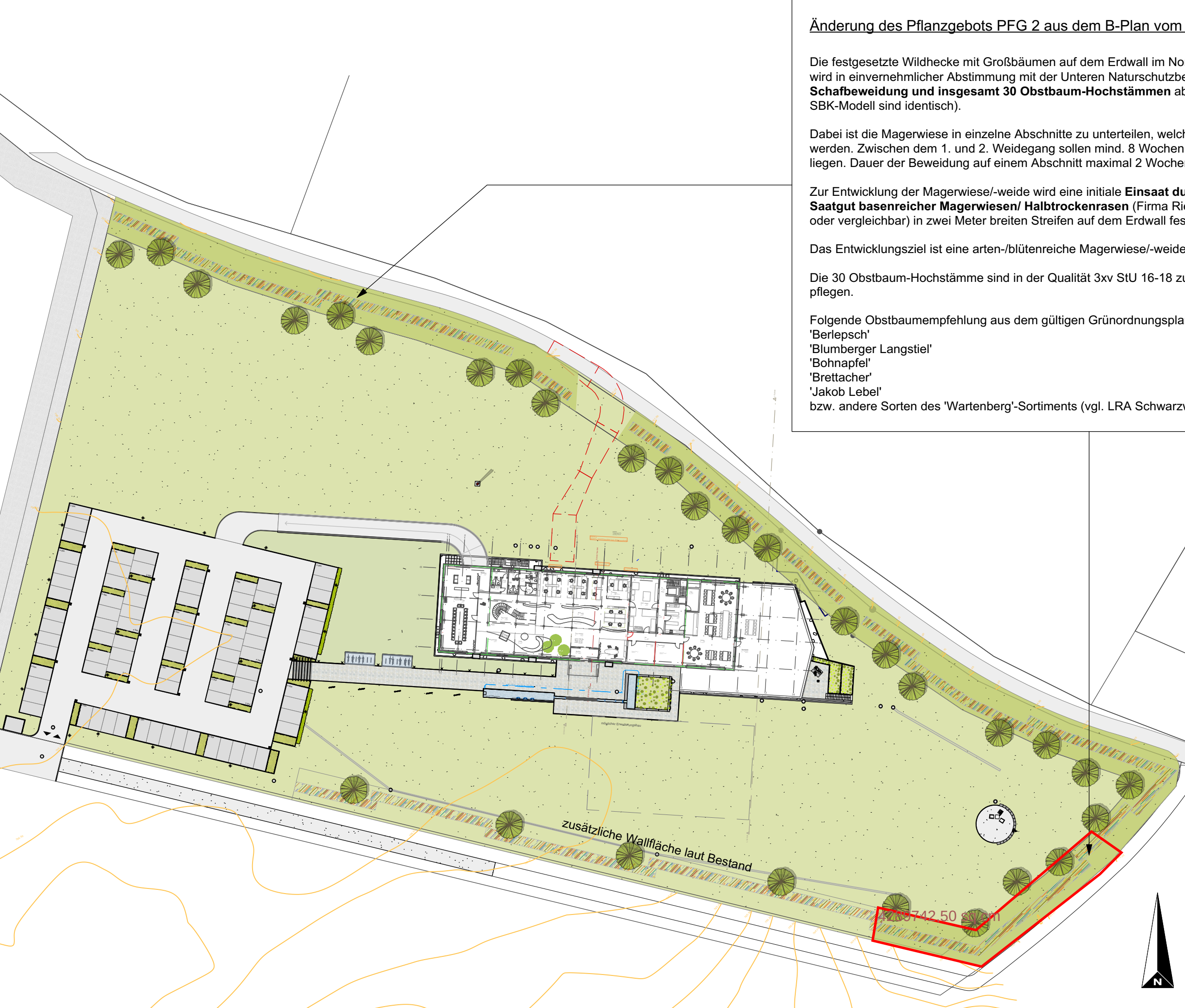


Kompensationsverzeichnis BW

Ökokonto-Maßnahmen

Kartenansicht





Änderung des Pflanzgebots PFG 2 aus dem B-Plan vom 30.04.2012

Die festgesetzte Wildhecke mit Großbäumen auf dem Erdwall im Norden und Osten des Grundstückes wird in einvernehmlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in eine **Magerwiese mit Schafbeweidung und insgesamt 30 Obstbaum-Hochstämmen** abgeändert (die Wertpunkte nach SBK-Modell sind identisch).

Dabei ist die Magerwiese in einzelne Abschnitte zu unterteilen, welche versetzt und nacheinander beweidet werden. Zwischen dem 1. und 2. Weidegang sollen mind. 8 Wochen Ruhezeit zur Vegetationsentwicklung liegen. Dauer der Beweidung auf einem Abschnitt maximal 2 Wochen.

Zur Entwicklung der Magerwiese/-weide wird eine initiale **Einsaat durch Einfräsen von autochtonem Saatgut basenreicher Magerwiesen/ Halbtrockenrasen** (Firma Rieger-Hoffman, Firma Saaten-Zeller oder vergleichbar) in zwei Meter breiten Streifen auf dem Erdwall festgesetzt.

Das Entwicklungsziel ist eine arten-/blütenreiche Magerwiese/-weide!

Die 30 Obstbaum-Hochstämmen sind in der Qualität 3xv StU 16-18 zu pflanzen und stetig fachgerecht zu pflegen.

Folgende Obstbaumempfehlung aus dem gültigen Grünordnungsplan zum B-Plan:

- 'Berlepsch'
 - 'Blumberger Langstiel'
 - 'Bohnapfel'
 - 'Brettacher'
 - 'Jakob Lebel'
- bzw. andere Sorten des 'Wartenberg'-Sortiments (vgl. LRA Schwarzwald-Baar)

k3 Landschafts Architektur

Martin B. Kuberzyk
Freier Garten- und
Landschaftsarchitekt

Luisenstraße 4
78048 Villingen-Schwenningen
Fon 07721/404955
Fax 07721/404954
buero@k3-landschaftsarchitektur.de

PROJEKT	Neubau Bürogebäude - Außenanlagen
BAUHERR	Werner-Wohnbau GmbH & Co. KG
BAUSTELLE	Niedereschach
Änderung Pflanzgebot PFG 2 B-Plan	
Planmaßstab	1:750
Plannummer	2.0
Planverfasser	KH/ MK
Datum	09.01.2020
Alle Maße und Angaben sind auf der Baustelle zu prüfen!!	

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. Biototyp: 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

H) Artenliste Avifauna Bestandserhebung 10.04.2025

Arten, die außerhalb / im nahen Umfeld des Planungsraums zufällig im Rahmen der Bestandsbegehung 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*)