

Gemeinde Schemmerhofen
Gemarkung Altheim
Kreis Biberach

Baugebiet „Unter dem Schleifweg“

*Begründung zum Bebauungsplan
Umweltbericht zum Bebauungsplan
Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften*

Ausgefertigt
Schemmerhofen, den 21.05.2014


Glaser, Bürgermeister



Aufgestellt: RF/R
Riedlingen, den 12.05.2014

F U N K
I N G E N I E U R B Ü R O

Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen
Telefon: 07371/1800-0 – Fax: 1800-10

Inhaltsverzeichnis:

A.) Begründung zum Bebauungsplan	3
1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Beschreibung des Planbereiches und Planungskonzept	4
3. Verkehrskonzept	6
4. Geologische Verhältnisse	6
5. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasser, Stromversorgung	7
6. Bodenordnung	8
7. Altlasten	8
8. Städtebauliche Daten	8
B.) Umweltbericht	9
1. Einleitung	9
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	9
1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen	9
2. Bestandsaufnahmen, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung, einschl. Prognose bei Durchführung der Planung	11
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	14
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	14
4.1 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	14
4.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz - Eingriffsregelung nach § 1a BauGB	16
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
6. Zusätzliche Angaben	23
6.1 Beschreibung der Methodik und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	23
6.2 Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen	23
7. Zusammenfassung	24
C.) Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	25

A.) Begründung zum Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung

Zur weiteren Entwicklung und zur wirtschaftlichen Stärkung zur besseren Auslastung der Infrastruktureinrichtungen benötigt Altheim die Bereitstellung von Wohnbauplätzen. Durch das Plangebiet werden 30 Wohnbauplätze ausgewiesen. Dadurch soll mittelfristig der Bedarf an Bauflächen in Altheim befriedigt werden.

Erste Vorplanungen im Bereich „Unter dem Schleifweg“ wurden schon im Jahre 2005 vorgenommen. Durch aufwändige Grunderwerbsverhandlungen und durch mehrere Flächentausche konnten inzwischen unter anderem auch im nordwestlichen Bereich zusätzlich Innengrundstücke einer Bebauung zugeführt werden.

Da im bisherigen Baugebiet „Bizäune“ keine verfügbaren Bauflächen mehr vorhanden sind, hat der Gemeinderat am 23.07.2012 beschlossen, den Bebauungsplan „Unter dem Schleifweg“ aufzustellen.

Die Gemeinde ist um eine Innenentwicklung bemüht. Innerörtliche Flächen in geeigneter Größe sind in Altheim nicht verfügbar. Im Umweltbericht Ziff. 5 sind die aktuellen Bemühungen der Gemeinde in Bezug auf Innenentwicklung dargelegt.

Das Plangebiet mit ca. 2,3 ha ist nur im nördlichen Teil im Flächennutzungsplan enthalten. Der südliche Teil des Plangebietes mit ca. 0,9 ha liegt außerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen.

Bei der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes, welche sich zurzeit im Verfahren befindet, sind die 0,9 ha mittels eines Flächentausches bereits berücksichtigt. Die Gemeinde schließt zusätzlich mit dem Landratsamt noch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung ab, in der sich die Gemeinde verpflichtet, bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes den Flächentausch auch tatsächlich vorzunehmen.

2. Beschreibung des Planbereiches und Planungskonzept

Das geplante Baugebiet liegt am südöstlichen Rand von Altheim.

Das Gelände fällt mit ca. 10% nach Norden ab.

Die Planfläche wird bisher hauptsächlich als landwirtschaftliche Wiese genutzt. Im westlichen Planbereich liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle, welche aber in den nächsten Jahren aufgegeben werden soll.

Das Plangebiet wird im Westen durch den „Unteren Schleifweg“ begrenzt. Weiter westlich davon liegt das Wohngebiet „Oberer Schleifweg“ mit dem Kindergarten von Altheim. Nördlich des geplanten Baugebietes schließen sich gemischte Bauflächen an.

Östlich des Baugebietes liegt eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit südlich anschließenden landwirtschaftlichen Wiesen- bzw. Streuobstwiesenflächen. Südlich außerhalb des Planbereiches liegt landwirtschaftliche Feldflur. Das Gelände steigt hier noch ca. 250 m weiter bis zu einem Höhenrücken auf 553 m an.

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zugelassen werden nur Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe. Sonstige Nutzungen sind nicht zugelassen.

Der im nordwestlichen Planbereich und nordwestlich außerhalb des Planbereiches vorhandene landwirtschaftliche Betrieb wird mittelfristig aufgegeben. Es liegt eine Betriebsauflösungserklärung vor. Für die Zeitspanne bis zur Betriebsauflösung muss im nordwestlichen Planbereich mit erhöhten Geruchs- und Lärmimmissionen gerechnet werden.

Im Plangebiet wird eine zweigeschossige Bauweise mit max. 8,0 m Gesamthöhe zugelassen.

Die Grundflächenzahl (0,4) entspricht der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze. Die Beschränkung der Geschossflächenzahl auf 0,6 hat das Ziel, dass bei zweigeschossigen Gebäuden nicht zu große Gebäudevolumen errichtet werden können.

Eine Gebäudestellung wird nicht festgelegt.

Da die im Planbereich geplanten Erschließungsstraßen nicht in der Lage sind, sowohl einen größeren fließenden als auch einen größeren ruhenden Verkehr aufzunehmen, werden Hausgruppen nicht zugelassen. Pro Doppelhaus sind nur maximal zwei Wohneinheiten und pro Einzelhaus nur maximal drei Wohneinheiten zulässig.

Die geplante durchschnittliche Bauplatzgröße mit 632 m² entspricht dem örtlichen Bedarf.

Baugebiet „Unter dem Schleifweg“*Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 12.05.2014*

Der Verkehrsanschluss für Kraftfahrzeuge an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über eine Verbindungsstraße nach Norden zur Schemmerberger Straße (K 7596).

Das Baugebiet wird durch mehrere Wege mit den westlich und nördlich angrenzenden Flächen fußläufig angebunden.

Die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen im Osten werden durch zwei Wege erschlossen. Der nördliche der beiden Verbindungswege kann durch begleitende Vorhalteflächen langfristig bei einer eventuellen Baugebietserweiterung zu einer Verbindungsstraße ausgebaut werden. Ebenso wird der „Untere Schleifweg“ für einen späteren Ausbau mit einer Vorhaltefläche versehen.

Die Eingrünung nach Süden erfolgt durch ein privates Pflanzgebot. Von einer Begrünung nach Osten wird abgesehen, da das Baugebiet im nordöstlichen Bereich von vorhandenen Gebäuden eingefasst wird und im südöstlichen Bereich langfristig eine Erweiterung der Bauflächen vorgesehen ist. Weiterhin erfolgt eine östliche Eingrünung durch die auf Flst. 1618 vorhandene Streuobstwiese.

Durch das hängige Gelände sind für eventuelle „Grenzgaragen“ größere Wandhöhen und Wandflächen notwendig. Gleichzeitig soll eine übermäßige Verschattung der Nachbargrundstücke vermieden werden. Die maximal zulässige Wandhöhe von „Grenzgaragen“ wurde deshalb auf 4,0 m und die maximal zulässige Wandfläche auf 35 m² beschränkt.

3. Verkehrskonzept

Das Baugebiet wird über eine 5,3 m breite Verbindungsstraße mit einseitigem Gehweg an die K 7596 angeschlossen.

Die geplante innere ringförmige Erschließungsstraße wird wegen dem zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommen und zur Verringerung der Flächenversiegelung als 5,5 m breite gemischt genutzte Straßenfläche ohne Gehwege ausgebildet. Ein Begegnungsverkehr Lkw/Lkw ist bei geringer Fahrgeschwindigkeit möglich.

Bei der Einmündung der Verbindungsstraße in die K 7596 werden in Richtung Ortsmitte und in Richtung Schemmerberg Sichtfelder festgesetzt.

4. Geologische Verhältnisse

Im Zuge der Erschließungsplanung werden die geologischen Verhältnisse erkundet.

Auf die Einholung eines gesonderten geologischen Gutachtens wird verzichtet.

5. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasser, Stromversorgung

Das Baugebiet entwässert im Trennsystem.

Das Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen wird zu einem beim Baugebiet „Bizäune“ vorhandenen Sicker- und Rückhaltebecken geleitet. Dieses Sicker- und Rückhaltebecken muss dazu um ein Absetzbecken erweitert werden.

Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Schemmerberger Straße angeschlossen und von dort der Kläranlage Schemmerberg zugeführt.

Im Zuge der Sanierung der Schemmerberger Straße im Jahre 2007 wurden im Bereich der geplanten Verbindungsstraße bereits Anschlüsse für Regenwasser, Schmutzwasser und für Trinkwasser zum Baugebiet vorbereitet.

Bauplatz 6 wird an das Mischsystem im Aispelweg angeschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das örtliche Netz. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW.

6. Bodenordnung

Die betroffenen Flurstücke 1608, 1612, 1622/1, 1622/2, 1624, 1626, 1630 und 2960/1 und die betroffenen Teilflächen der Flst. 2914 S (Unterer Schleifweg) und 2932/3 Weg befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Die durch die Festsetzung „Sichtfläche“ betroffenen Teilflächen der Flst. 1622, 2961 und 2962 befinden sich im Privateigentum.

7. Altlasten

Altlasten sind der Gemeindeverwaltung und dem Landratsamt keine bekannt.

8. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes – ca.:	22.860 m ²	=	100,0 %
- Baugrundstücksflächen – ca.:	18.950 m ²	=	83%
- Private Grünfläche mit Pflanzgebot – ca.:	330 m ²	=	1%
- Öffentliche Grünfläche – ca.:	280 m ²	=	1%
- Verkehrsflächen – ca.:	3.250 m ²	=	14%
- Sonstige (Sichtflächen) – ca.:	50 m ²	=	1%

30 neue Bauplätze

Durchschnittliche überbaubare Bauplatzgröße 632 m²
(ohne festgesetzte private Grünfläche):

30 Einzelhäuser x 2,0 Wohneinheiten = 60 Wohneinheiten

60 Wohneinheiten x 2,5 Einwohner = 150 geplante Einwohner

B.) Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Schemmerhofen benötigt im Teilort Altheim zur weiteren Entwicklung, wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der Infrastruktureinrichtungen die Bereitstellung von Wohnbauplätzen. Im bisherigen Baugebiet sind keine Bauplätze mehr vorhanden. Die Gemeinde will deshalb am südöstlichen Ortsrand von Altheim ein ca. 2,3 ha großes Allgemeines Wohngebiet ausweisen. Dadurch können 30 Bauplätze bereitgestellt werden.

Im Flächennutzungsplan ist der größte Teil des Baugebietes ausgewiesen. Ca. 0,9 ha, welche nicht im Flächennutzungsplan enthalten sind, werden in der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes mittels eines Flächentausches berücksichtigt.

Im Baugebiet ist eine zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit max. 8,0 m Gebäude zugelassen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird zu einem beim Baugebiet „Bizäune“ vorhandenen Sicker- und Rückhaltebecken geleitet.

1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie den Naturschutzgesetzen, dem Bundes-Bodenschutzgesetz und den Wassergesetzen ist besonders das Baugesetzbuch und hier die Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a zu berücksichtigen.

Durch vorhandene Baumstrukturen können rechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten vorkommen. Deshalb wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag eingeholt.

Das Baugebiet ist größtenteils im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten. Vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in ausreichendem Maße berücksichtigt. Für den Flächennutzungsplan ist kein Landschaftsplan vorhanden.

Die allgemeinen Ziele des Regionalplanes wurden im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Gemeinde Schemmerhofen - Gemarkung Altheim - Kreis Biberach

Baugebiet „Unter dem Schleifweg“

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 12.05.2014

FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (Dürnach und Osterried) liegt ca. 3 km entfernt. Vogelschutzgebiete sind im Großraum Altheim keine vorhanden.

Geschützte Biotop sind keine vorhanden.

Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete sind keine betroffen.

2. Bestandsaufnahmen, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung, einschl. Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Beschreibung des Bestandes	Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des gepl. Vorhabens	Bewertung der Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiesenflächen 75% und weitere verschiedene kleinflächige, vom Mensch beeinflusste innerörtliche Biototypen. - Fuß- und Radwegverbindungen sind im Planbereich keine vorhanden. - Geringe Bedeutung für Naherholung. 	Baubedingte Auswirkungen: - Erhöhte Lärm- und Staubbelastung während der Bauphase.	mittel
		Anlagebedingte Auswirkungen: - Verlust von unverbauter Landschaft. - Veränderung des Landschaftsbildes durch die Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in Bau- und Gartenflächen.	mittel
		Betriebsbedingte Auswirkungen: - Es sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.	gering
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Fettwiese mittl. Standorte, ca. 1,7 ha mit mittlerer Bedeutung für Tiere und Pflanzen. - Nährstoffreiche, kleinflächige, intensiv genutzte oder ruderaler Flächen, innerörtliches Biotopmosaik mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Tiere und Pflanzen, ca. 0,4 ha. - Vorh. versiegelte Flächen, ca. 0,2 ha. - Durch ein Fachbüro wurde die Bedeutung der Flächen für den Artenschutz überprüft. Bei einer Relevanzbegehung im Juli 2013 wurde die Fläche insbesondere im Hinblick auf Fledermäuse und Vogelarten untersucht. Nach dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verstößt das Vorhaben nicht gegen die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes und kann deshalb aus artenschutzrechtlicher Sicht zugelassen werden. - Geschützte Biotope sind im Planbereich und in der direkten Umgebung keine vorhanden. - FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und Naturschutzgebiete sind in der Umgebung keine vorhanden. 	Baubedingte Auswirkungen: - Erhöhte Lärm- und Staubbelastung während der Bauphase. - Verdichtung der Böden.	gering
		Anlagebedingte Auswirkungen: - Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung und Überbauung. - Veränderung des Bodens, des Wasserhaushaltes sowie der klimatischen Verhältnisse. - Mögliche Auswirkungen auf artenschutzrelevante Tierarten wurden untersucht. Das Vorhaben kann artenschutzrechtlich zugelassen werden.	mittel
		Betriebsbedingte Auswirkungen: - Es sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.	gering

Baugebiet „Unter dem Schleifweg“

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 12.05.2014

Schutzgut	Beschreibung des Bestandes	Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des gepl. Vorhabens	Bewertung der Erheblichkeit
Boden:	<ul style="list-style-type: none"> - Nach Bodenkarte von Baden-Württemberg (M.-1:25.000) Pelosol und Braunerde-Pelosol aus schluffig-feinsandigem bis schwachtonigem Lehm bis lehmigem Ton bis Ton. - Schwach geneigte Lage (10%) mit mittlerer bis geringer Eignung für Ackerbau. - Standort für die natürliche Vegetation (Bedeutung für schutzwürdige Pflanzen), keine hohe und sehr hohe Bewertungen, d.h. geringe bis mittlere Bewertungsklasse. - Standort für Kulturpflanzen (natürl. Bodenfruchtbarkeit), hohe Bewertungsklasse. - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (Aufnahme von Niederschlagswasser bzw. Abflussverzögerung bzw. Verminderung), hohe Bewertungsklasse. - Filter und Puffer für Schadstoffe, hohe Bewertungsklasse. - Gesamtbewertung: 3,0 (mögliche Wertstufen Skala von 0,0 bis 4,0). 	<p>Baubedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Belastung durch Baustellenverkehr, Aushub, Umlagerung, Verdichtung, Lagerung von Baumaterial. <p>Anlagebedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung, Verdichtung und Umformung, vorgesehener mittlerer Versiegelungsgrad (zusätzliche Versiegelung ca. 0,9 ha) durch ein Wohngebiet. <p>Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Belastung der Böden durch Düngung und Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln auf den Gartenflächen. 	<p>mittel</p> <p>hoch</p> <p>gering</p>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Kein ausgewiesenes Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet. - Abfluss von Oberflächenwasser bei Starkniederschlägen insbesondere bei Ackernutzung südlich vom Baugebiet durch gering wasserdurchlässige Böden möglich. - Kein Oberflächenwasser vorhanden, kein Retentionsraum betroffen. 	<p>Baubedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine nennenswerten baubedingten Auswirkungen zu erwarten. <p>Anlagebedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einschränkung der Grundwasserneubildungsrate durch zusätzliche Versiegelung (ca. 0,9 ha), aber teilweise Versickerung des Niederschlagswassers im vorhandenen Regenwassersicker- und -rückhaltebecken beim Baugebiet „Bizäune“. - Verlust von Verdunstungsflächen. <p>Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten. 	<p>gering</p> <p>gering</p> <p>gering</p> <p>gering</p>
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Immission durch landwirtschaftliche Betriebsvorgänge, ansonsten gute Luftqualität. - Lokales Kaltluftabflussgebiet, ansonsten geringe klimatische Bedeutung. 	<p>Baubedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhte Lärm- und Staubbelastung während der Bauphase. <p>Anlagebedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlust von klimawirksamen Freiflächen und Verdunstungsflächen durch Versiegelung. 	<p>gering</p> <p>mittel</p>

Baugebiet „Unter dem Schleifweg“

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 12.05.2014

Schutzgut	Beschreibung des Bestandes	Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des gepl. Vorhabens	Bewertung der Erheblichkeit
		Betriebsbedingte Auswirkungen: - Erhöhung der Lufttemperatur durch Heizwärme und Abstrahlung.	gering
Landschaft	<p>- Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Altheim. Das Gelände fällt mit ca. 10% nach Norden zur Ortslage hin ab. Nach Süden steigt das Gelände außerhalb des Planbereiches auf einen Höhenrücken bis auf 553 m an. Die Planfläche wird größtenteils landwirtschaftlich als Fettwiese genutzt. Teile der Fläche sind eine landwirtschaftliche Hofstelle oder werden als Hausgärten genutzt. Vereinzelt sind Obstbaumhochstämme vorhanden. Westlich schließt sich das bereits bebaute Baugebiet „Oberer Schleifweg“ an das Plangebiet an. Nördlich und nordöstlich grenzt ebenfalls vorhandene Ortsbebauung an das geplante Baugebiet. Östlich und südlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Ca. 70 m östlich des Baugebietes auf Flst. 1618 stockt eine Streuobstwiese, welche das Baugebiet nach Osten eingrünt. Im südlichen höheren Planbereich nach Norden und Osten hin mittlere Aussichtslage.</p> <p>- Landschaftsgebiete und Naturdenkmale sind im weiteren Planbereich keine vorhanden.</p>	Baubedingte Auswirkungen: - Es sind keine nennenswerten baubedingten Auswirkungen zu erwarten.	gering
		Anlagebedingte Auswirkungen: - Veränderung des Ortsbildes am südöstlichen Ortsrand. - Verlust von unverbauter Landschaft.	gering mittel
		Betriebsbedingte Auswirkungen: - Es sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.	gering
Kultur- und Sachgüter	- Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Planbereiches keine bekannt.	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: - Das Regenrückhaltebecken im Baugebiet „Bizäune“ und die außerhalb des Planbereiches schon verlegten Regenwasserkanäle werden einer besseren Auslastung zugeführt.	keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nicht bekannt.	Baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen: - Es sind keine nennenswerten Wechselwirkungen zu erwarten.	keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich oder als Gartenfläche genutzt. Es sind keine Änderungen des Umweltzustandes zu erwarten.

Eine Innenentwicklung ist nicht möglich. Andere alternative Flächen stehen nicht zur Verfügung.

Der Bedarf an Wohnbauflächen in Altheim bleibt weiterhin bestehen und kann ohne Ausweisung des Wohngebietes nicht befriedigt werden.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Mensch:

- Eingrünung des Baugebietes durch ein Pflanzgebot zur freien Landschaft,
- Festsetzungen zur Maßstäblichkeit der Bebauung und zur Gestaltung der baulichen Anlagen,
- Erholungsfunktion im Baugebiet durch offene Bebauung mit Gartenflächen,
- Pflanzgebot für Bäume auf privaten Bauflächen zur Straßenraumgestaltung,
- fußläufige Anbindung an Innerortslage,
- Schaffung von Wohnraum,
- Aufwertung von Flächen für die Erholungsfunktionen durch Ersatzmaßnahmen im Zuge des Ökokontos der Gemeinde (z.B. Maßnahmen am Saungraben).

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

- Artenschutzrechtliche Untersuchung durch ein Fachbüro,
- Aufwertung von Flächen durch Ersatzmaßnahmen (z.B. durch Maßnahmen am Saungraben),
- Es wird nur eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zugelassen,
- Pflanzgebot für Laubbäume und Hecken,
- Festsetzungen zum Bodenschutz.

Schutzgut Boden:

- Schutz des Bodens durch Bodenschutzfestsetzungen,
- Begrenzungen der Aufschüttungen und Abgrabungen und des Höchstmaßes der baulichen Nutzung in den Festsetzungen,
- Beschränkung der Straßenquerschnitte auf die notwendige Breite (ohne Gehwege),
- Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen sind unzulässig,
- Aufwertung der Böden auf den geplanten Gartenflächen durch Oberbodenauftrag,
- Rekultivierung des Bodens nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen,
- Bodenschonendere Bewirtschaftungsmaßnahmen auf den Flächen von Ersatzmaßnahmen im Zuge des Ökokontos der Gemeinde (z.B. durch Maßnahmen am Saungraben).

Schutzgut Wasser:

- Rückhaltung, teilweise Versickerung des Niederschlagswassers in Regenrückhalteerdbecken „Bizäune“,
- Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen sind unzulässig,
- Verdunstungswirksame Grünflächen und Gartenflächen mit Gehölzen,
- Keine Veränderung des Grundwasserstandes zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft:

- Aufgelockerte Bebauung durch offene Bauweise und klimawirksame Gartenflächen,
 - Teilweise klimawirksame Niederschlagswasserverdunstung durch Regenwasserrückhaltung in Rückhalteerdbecken „Bizäune“,
-

Baugebiet „Unter dem Schleifweg“*Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 12.05.2014*

- Erhöhung der Verdunstung durch Ersatzmaßnahmen im Zuge des Ökokontos der Gemeinde (z.B. durch Maßnahmen am Saungraben),
- Durch freie Gebäudestellung und frei Dachgestaltung sind optimale Sonnenenergienutzungen und energetisch günstige Gebäudeformen und Gebäudestellungen möglich.

Schutzgut Landschaft:

- Eingrünung des Gebietes,
- Beschränkung der max. Gebäudehöhe,
- Aufwertung der Landschaft durch Ersatzmaßnahmen im Zuge des Ökokontos der Gemeinde (z.B. durch Maßnahmen am Saungraben).

Schutz Kultur- und Sachgüter:

- Es sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

- Es sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

4.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz - Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

Grundlage der Bewertung ist das in der Ökokontoverordnung verankerte Bewertungsschema. In dieses Bewertungsschema fließen neben dem Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ auch die Schutzgüter „Boden“ einschl. „Wasser (Grundwasser)“ mit ein.

Als zu verwertender Ausgangszustand der Biotopmaßnahmen wird der Zustand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses am 23.07.2012 angesetzt. Nicht in die Bewertung (Ausgangs- und Zielzustand) einbezogen werden die festgesetzten Sichtflächen an der Schemmerberger Straße, weil im Bebauungsplan hier keine weitergehende Nutzung der Flächen festgesetzt ist.

Grundlage der Bewertung der Bodenmaßnahme ist neben der Ökokontoverordnung die Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis der ALK und ALB, Stand September 2011. Die Bewertung des Ausgangszustandes nach den in den Bodenkarten vorhandenen Bodenwerten erfolgt abhängig von der wirklichen Flächennutzung (z.B. vorhandene versiegelte bzw. vorhandene unversiegelte Flächen). Die Bewertung mit 12 Ökopunkten erfolgt somit nur auf den vorhandenen, unversiegelten Flächen.

Baugebiet „Unter dem Schleifweg“

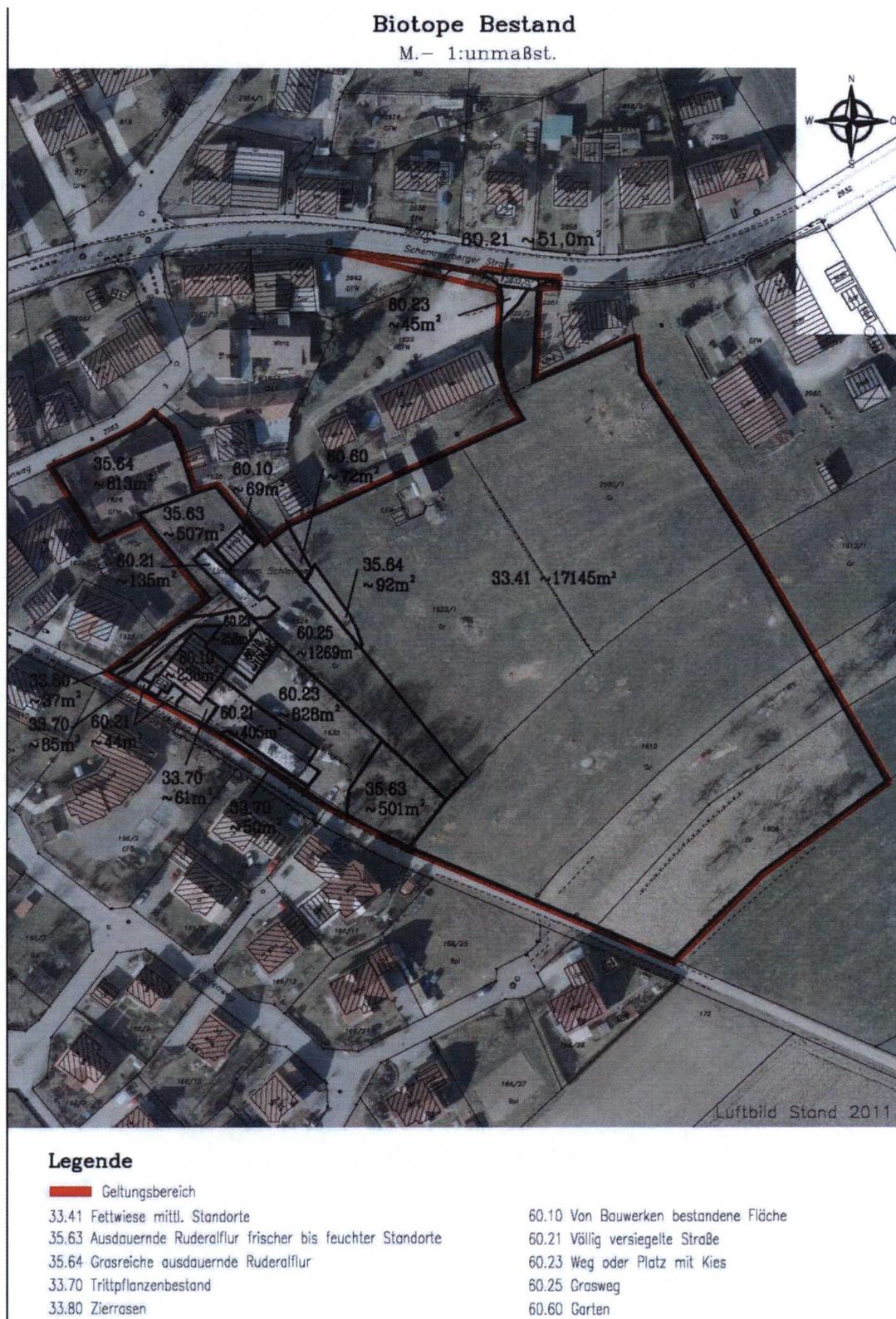
Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 12.05.2014

4.2.1 Beschreibung und Bewertung des Ausgangszustandes

Biotopmaßnahmen:		ÖP/m ² oder St.	m ² oder St.	ÖP
Biototyp/-Nr.:	Beschreibung/Ausprägung			
33.41		13	17.145	222.885
	Fettwiese mittl. Standorte			
33.80		4	37	148
	Zierrasen			
35.63		11	1.008	11.088
	Ausdauernde Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte			
35.64		11	905	9.955
	Grasreiche ausdauernde Ruderalflur			
33.70		4	196	784
	Trittpflanzenbestand			
60.25		6	1.269	7.614
	Grasweg			
60.60		6	72	432
	Garten			
60.23		2	1.131	2.262
	Weg oder Platz mit Kies			
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1.046	1.046
60.21	Völlig versiegelte Straße			
45.30	Stammumfang: Einzelbäume auf geringwertigen Biototypen, Obstbäume auf Platz mit Kies	188 cm x 8 = 1504 ÖP	1.504	3
45.30	Stammumfang: Einzelbäume auf mittelwertigen Biototypen, Obstbaum auf Fettwiese, Obstbäume auf Fettwiese bzw. Ruderalvegetation	94 cm x 6 = 564 ÖP 31 cm x 6 = 186 ÖP	564 186	2 2
Zwischensumme Biotopmaßnahmen:			22.809	262.226

Baugebiet „Unter dem Schleifweg“

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 12.05.2014



Baugebiet „Unter dem Schleifweg“

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 12.05.2014

Bodenmaßnahmen:

Flst.Nr.	FIPU	AKI- WAS	NAT- BOD	NAT- VEG	GES- BEW	Öko- punkte pro m ²	Fläche	Öko- punkte
Flst. 1608, 1612, 1622/1, 1622/2 Weg, 1630, 2932/3, Teilflächen der Flst. 1624, 1628, 2960/1 = 21.808 m ² abzügl. vorh. versiegelte Flächen: Biotop Nr. 60.23 und 60.10/60.21 = 2.177 m ² davon abzüglich vorh. Kiesweg auf Flst. 2914 S = 50 m ² = 2.127 m ² 21.808 m ² - 2.127 m ² = 19.681 m ²	3	3	3	x	3	12	19.681	236.172
Versiegelte Flächen der Flst. 1622/2 Weg, 1630, 2932/3, versiegelte Teilfläche des Flst. 1624, Berechnung siehe oben	-	-	-	-	-	0	2.127	0
Flst. 1626 Teilflächen der Flst. 1625, 2914 S	-	-	-	-	-	0	1.001	0
Zwischensumme Bodenmaßnahmen:							22.809	236.172

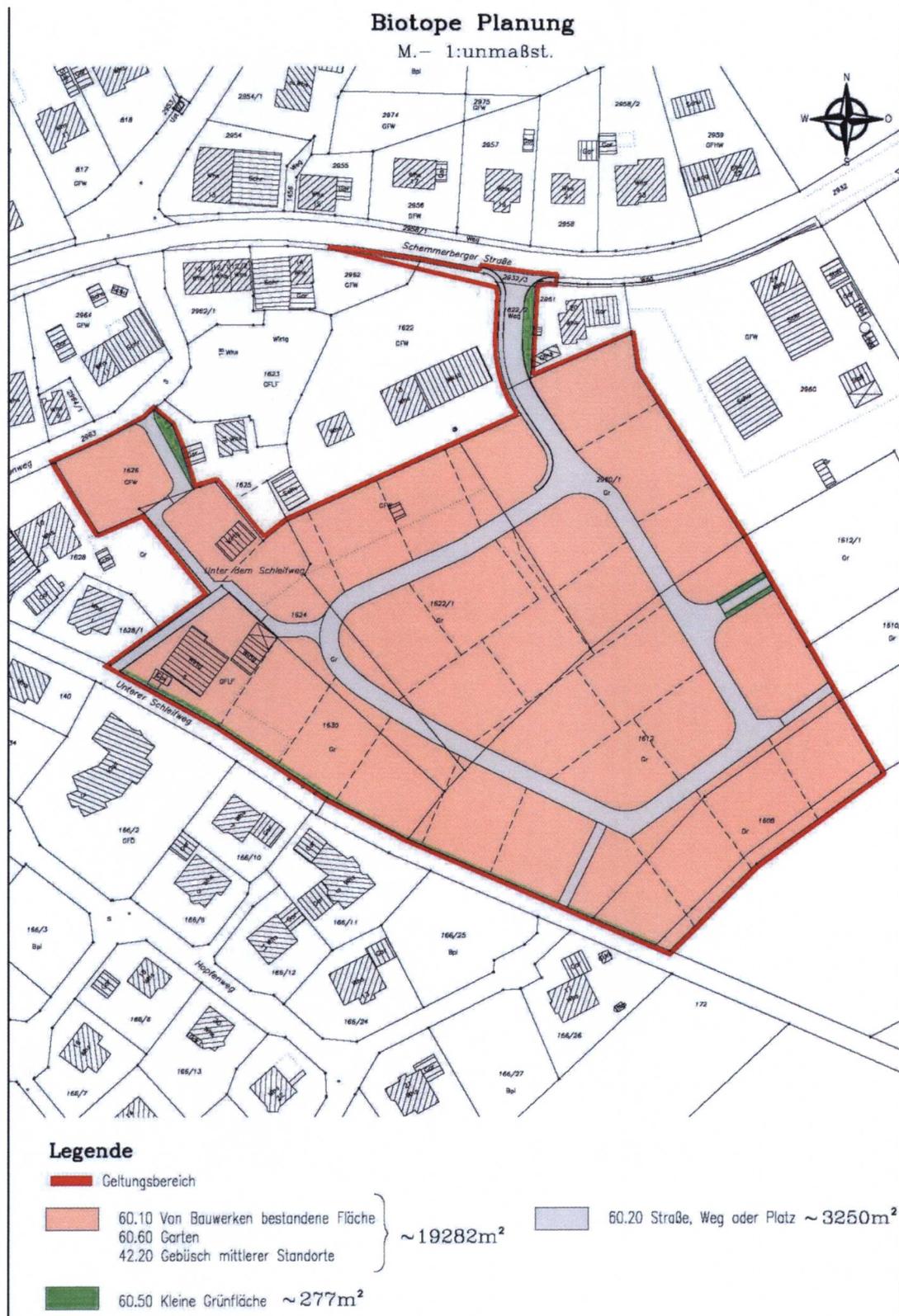
Gesamtsumme:

498.398**4.2.2 Beschreibung und Bewertung des Zielzustandes:**

Biotopmaßnahmen:		ÖP/m ² oder St.	m ² oder St.	ÖP
Biotoptyp/-Nr.:	Beschreibung/Ausprägung			
60.10	18.951 m ² Bauflächen x 0,4 Von Bauwerken bestandene Fläche = 7.580 m ²	1	7.580	7.580
60.60	18.951 m ² Bauflächen x 0,6 Gärten und privates Pflanzgebot = 11.371 m ² Gärten + 331 m ² privates Pflanzgebot	6	11.702	70.212
60.50	Verkehrsgrün, Vorhalteflächen Kleine Grünflächen	4	277	1.108
60.20	Versiegelte Wege und Straßen Straße, Weg oder Platz	1	3.250	3.250
Zwischensumme Biotopmaßnahmen:			22.809	82.150

Gemeinde Schemmerhofen - Gemarkung Altheim - Kreis Biberach
Baugebiet „Unter dem Schleifweg“

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 12.05.2014



Baugebiet „Unter dem Schleifweg“

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 12.05.2014

Bodenmaßnahmen:

Flst.Nr.	FIPU	AKI- WAS	NAT- BOD	NAT- VEG	GES- BEW	Öko- punkte pro m ²	Fläche	Öko- punkte
Flst.: 1608, 1612, 1622/1, 1622/2 Weg, 1630, 2932/3, Teilflächen der Flst. 1624, 1628, 2960/1 Gartenflächen/Grünflächen: Bauflächen 18.235 m ² x 0,6 = 10.941 m ² , priv. Pflanzgebot und Biotop 60.50 = 554 m ² Summe: 11.495 m ²	3	3	3	x	3	12	11.495	137.940
Flst. 1608, 1612, 1622/1, 1622/2 Weg, 1630, 2932/3, Teilflächen der Flst. 1624, 1628, 2960/1 Versiegelte Flächen: Verkehrsflächen = 3.019 m ² , Bauflächen: 18.235 m ² x 0,4 = 7.294 m ² Summe: 10.313 m ²	0	0	0	x	0	0	10.313	0
Flst. 1626, Teilflächen der Flst. 1625, 2914 S, Gartenflächen/Grünflächen: Bauflächen 716 m ² x 0,6 = 430 m ² , öffentliche Grünfläche = 54 m ² , Summe = 484 m ²	-	-	-	-	-	0	484	0
Flst. 1626, Teilflächen der Flst. 1625, 2914 S, versiegelte Flächen: Verkehrsflächen = 231 m ² , Bauflächen 716 m ² x 0,4 = 286 m ² , Summe = 517 m ²	-	-	-	-	-	0	517	0
Zusätzlicher Oberbodenauftrag auf nicht versiegelten Flächen, die keine hohe Funktionserfüllung bei der Funktion "Natürliche Bodenfruchtbar- keit" (Bewertungsklasse 3) besitzen Flst. 1626, Teilflächen des Flst. 1625 Gartenflächen/Grünflächen: Bauflächen: 716 m ² x 0,6 = 430 m ² öffentliche Grünfläche = 54 m ² Summe = 484 m ²	-	-	-	-	-	4	(484)	1.936
Verbesserung der Grundwassergüte im Bereich Obere Meeresmolasse durch durch Oberbodenauftrag lt. Anlage 2 Abs. 3.2 ÖkVO auf allen nicht versiegelten Flächen				x		1	(11.979)	11.979
Zwischensumme Bodenmaßnahmen:							22.809	151.855

Gesamtsumme:**234.005**

4.2.3 Vergleich Zielzustand mit Ausgangszustand

	Ausgangswert (ÖP)	Zielwert (ÖP)		Ergebnis (ÖP)
Biotopmaßnahmen:	262.226	82.150	-	180.076
Bodenmaßnahmen:	236.172	151.855	-	84.317
	498.398	234.005	-	264.393

Der Eingriff ist nicht ausgeglichen, er verursacht ein Defizit von 53% gegenüber dem Ausgangswert.

Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde, z.B. durch Maßnahmen am Saungraben (Guthaben am 16.10.2013 = 302.940 Ökopunkte nach ÖkVO).

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde besitzt keine anderen ausreichend großen Flächen innerhalb der Ortslage von Altheim. Die Gemeinde Schemmerhofen ist bestrebt, im Innenbereich Flächen, auf die die Gemeinde Zugriff hat, zu entwickeln. In den letzten Jahren wurden verschiedene Maßnahmen der Innenentwicklung umgesetzt: Flächen im Bereich der Ingerkinger Straße in Schemmerhofen, Leinhauser Straße in Aßmannshardt, Stegenweg/Odenwaldstraße und das Projekt Rißinsel in Schemmerberg wurden erschlossen. Im Allgemeinen gilt, dass das Ziel der Nachverdichtung auch weiterhin verfolgt wird, soweit die Gemeinde ins Eigentum der Flächen kommen kann. Die Gemeinde ist deshalb intensiv bemüht, Innengrundstücke zu erwerben und weitere Innenentwicklung zu betreiben.

Durch den Bebauungsplan „Unter dem Schleifweg“ werden innerörtliche Flächen mit ca. 0,3 ha einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt.

Andere räumliche Alternativen für Neubaugebiete wurden bereits im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes überprüft.

Andere Erschließungsvarianten wurden im Zuge der Vorplanung des Bebauungsplanes untersucht. Die anderen Erschließungsvarianten hätten vergleichbare Umweltauswirkungen zur Folge gehabt.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der Methodik und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es wurde eine Kartierung der Nutzungsstrukturen und der örtlichen Verhältnisse durchgeführt.

Durch ein Fachbüro wurden die Artenschutzbelange untersucht und in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst.

Die Einschätzungen zum Schutzgut Boden basieren auf der Bodenkarte von Baden-Württemberg M.-1:25 000, auf der ökologischen Standorteignungskarte für den Landbau in Baden-Württemberg M.-1:250.000 und den Bodendaten, hrsg. vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau. Informationen über Schutzgebiete wurden über den Internet-Daten- und Kartendienst der LUBW eingesehen.

Es wurde der Flächennutzungsplan eingesehen sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Die verwendeten Daten stellen den derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde dar.

Die Bewertung des Bestandes erfolgte qualitativ an Hand von Einschätzungen. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Erheblichkeitsstufen der Umweltauswirkungen unterschieden.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde nach dem Bewertungsschema der Ökokontoverordnung durchgeführt.

Schwierigkeiten hat es bei der Zusammenstellung der Angaben nicht gegeben.

6.2 Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen

Vorhergesehene erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ und die unvorhergesehenen Auswirkungen auf potentiell betroffene Schutzgüter sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkung auf die Schutzgüter werden von der Gemeinde im Zuge der Baugenehmigungen und im Zuge der Erschließung durch Ortsbesichtigungen überwacht (§ 4c BauGB).

Bei der Erstellung der baulichen Anlagen wird die Gemeinde zusätzlich durch Ortsbesichtigungen die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Auswirkungen auf die Schutzgüter regelmäßig überprüfen. Auch die Funktionsfähigkeit des Regenrückhaltebeckens wird von der Gemeinde regelmäßig durch Ortsbesichtigung überprüft. Weiterhin findet eine allgemeine Überwachung durch die Fachbehörden entsprechend den Umweltgesetzen und entsprechend § 4 (3) BauGB statt.

7. Zusammenfassung

Das geplante Wohngebiet mit 2,3 ha und 30 Bauplätzen soll mittelfristig den Bedarf an Wohnbauflächen in Altheim befriedigen.

Es werden hauptsächlich (1,7 ha) Wiesenflächen überplant.

Geringe bis mittlere Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden beschrieben. Erhebliche Umweltauswirkungen auf diese Schutzgüter erfolgen nicht.

Erhebliche Auswirkungen auf den Boden werden durch die Versiegelung von ca. 0,9 ha Fläche erwartet. Der erhebliche Verlust der Bodenfunktionen durch die Versiegelung, Verdichtung und Überformung des Bodens wird als hoch eingeschätzt. Als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme werden unter anderem Festsetzungen zum Bodenschutz festgelegt. Zusätzlich werden möglichst geringe Straßenbreiten vorgesehen.

Der Eingriff in das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ und das Schutzgut „Boden“ wird weiterhin mittels einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach der Ökokontoverordnung bewertet. Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde (z.B. durch Maßnahmen am Saungraben).

Anderweitige Planungsmöglichkeiten für ein Wohngebiet auf innerörtlichen Flächen hat die Gemeinde nicht.

Die Gemeindeverwaltung und die Fachbehörden werden die vorgesehenen erheblichen und unvorhergesehenen erheblichen Auswirkungen der Planung überwachen. Insbesondere die Funktionsfähigkeit des Regenrückhaltebeckens wird von der Gemeinde regelmäßig überprüft.

Die Bedeutung der Flächen für den Artenschutz wurde durch ein Fachbüro untersucht und beurteilt. Das Wohngebiet kann danach aus artenschutzrechtlicher Sicht zugelassen werden.

C.) Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Aus baugestalterischer Absicht werden Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu den Werbeanlagen getroffen.

Ebenso werden aus gestalterischen Gründen die Höhe der Aufschüttungen und Abgrabungen und die Art und die Größe von Einfriedungen beschränkt.

In Altheim besteht nur ein begrenztes Nahverkehrsangebot. Ein Zweit- bis Drittfahrzeug pro Familie ist die Regel. Die geplanten Straßen sind nicht geeignet, den kompletten ruhenden Verkehr aufzunehmen. Es sind deshalb pro Wohnung mindestens 2,0 Stellplätze herzustellen.

Zum Schutz des Bodens in den Versickerungs-/Rückhalteanlagen werden Vorschriften über die zulässige Art der Dacheindeckungen getroffen.

Weiterhin sind aus gestalterischen Gründen oberirdische Niederspannungsleitungen unzulässig.