

Gemeinde Schemmerhofen
Gemarkung Ingerkingen
Kreis Biberach

BEBAUUNGSPLAN

„Erweiterung Goldshofen“

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Teil I - Allgemeine Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung
3. Lage und räumlicher Geltungsbereich
4. Einschränkungen
5. Städtebauliches und Konzept Grünordnung
6. Erschließung
7. Ökologischer Ausgleich

Teil II- Umweltbericht

1. Einleitung
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
3. Zusätzliche Angaben

Anhang: Eingriffs-Ausgleichsbilanz vom 12.11.2012

Mittelbiberach, 12.11.2012

ES tiefbauplanung
Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach

Begründung

Teil I - Allgemeine Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das geplante Wohngebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Aus dem Flächennutzungsplan wurde für den aufgestellten Bebauungsplan die Nutzung als allgemeines Wohngebiet übernommen. Die notwendigen erschließungstechnischen Maßnahmen hierzu (z.B. Straßenanschlüsse) wurden in den vorigen Bauabschnitten bereits getätigt.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf „Erweiterung Goldshofen“ wird aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

In Schemmerhofen / Ingerkingen ist der Bedarf an Wohnbauflächen permanent vorhanden. Derzeit sind im Bereich „Baugebiet Goldshofen“ noch freie Bauplätze im Eigentum der Gemeinde. Es ist jedoch gewollt, die über den Flächennutzungsplan vorgegebene Abrundung der Bebauung herbeizuführen. Über den vorliegenden Bebauungsplanentwurf kann die Gemeinde weiterhin eine geordnete Erschließung und Weiterentwicklung des Ortsteiles Ingerkingen gewährleisten.

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,38 ha.

Das Plangebiet liegt am südlichen (südwestlichen) Rand von Ingerkingen.

- Südlich grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an das Plangebiet an.
- Nördlich grenzt die Britschweiler Straße an die Parzellen an. Der derzeitige Straßenrand dient als Grenze.
- Richtung Ortsmitte (östlich) sind 2 Fahrsilos bestehend.
- Im Westen grenzt der Geltungsbereich an landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen an.

Die Festsetzungen gleichen überwiegend denen aus dem Bebauungsplan Baugebiet „Goldshofen“, da die Gemeinde mit diesen Festsetzungen sehr gute Erfahrungen bezüglich der Bautechnik und der erforderlichen Befreiungen gemacht hat.

Beim Plangebiet handelt es sich derzeit um landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiesen- und Ackerflächen.

Topographisch steigt das Gebiet von Osten nach Westen leicht an. Nach Süden fällt das Gebiet von der bestehenden Straße aus leicht ab.

4. Einschränkungen

4.1 Mischgebiet

Nordöstlich grenzt an das neue Baugebiet (nach der Britschweiler Straße) ein Mischgebiet an. Zwischen dem Mischgebiet und dem Plangebiet ist jedoch ein Wohnhaus bestehend. Aus diesem Grunde wird dies nicht als problematisch angesehen.

4.2 Landwirtschaftliche Flächen

Westlich und südlich grenzen an den neuen Geltungsbereich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an. Auf diese Problematik wird noch eingegangen.

4.3 Bestehendes Fahrsilo

Direkt an den Geltungsbereich grenzt an der Ostseite eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Auf dieser Fläche sind 2 Fahrsilos untergebracht. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Biberach, Amt für Landwirtschaft, wurde der Emissionsabstand (für ein WA) mit dem derzeitigen Betrieb mit in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

5. Städtebauliches und Konzept der Grünordnung

5.1 Städtebau

Im Rahmen der Festsetzungen und der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan werden nur wendige Elemente festgesetzt. Die geplante Bebauung soll sich relativ frei zu den benachbarten Gebieten entfalten können.

5.2 Grünordnung

Als Ausgleich für den Eingriff in die Natur sind entsprechende Festsetzungen für die privaten Bauquartiere im Textteil enthalten. Ein weiterer Teil stellt der innerhalb des Geltungsbereiches liegende, westliche und südliche Pflanzstreifen dar. Er hat mehrere Funktionen. Neben der Abrundung des Gebietes soll er einen gegenseitigen Schutzstreifen zu den angrenzenden, landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen darstellen.

Im Bestand ist die Fläche derzeit als intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Ackerfläche vorhanden.

6. Erschließung

6.1 Verkehrstechnische Anbindungen

Ingerkingen wird in Nord-Südrichtung von der B465 durchzogen. Das Plangebiet liegt im süd-westlichen Bereich von Ingerkingen. Es erstreckt sich entlang der Britschweiler Straße; über diese nach Osten und nach Norden in Richtung Ortsmitte abgefahren werden kann. Die Britschweiler Straße ist mit einer Breite von 5,50 m und einem einseitigen Gehweg (1,5 m) ausreichend dimensioniert. An dieser Straße wird nichts verändert.

Nach Süden schließt ein auf ca. 4,00 m Breite ausgebauter, landwirtschaftlicher Weg an die Britschweiler Straße an. Der Weg ist asphaltiert und dient der Zuwegung der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Parzellen. Aufgrund der im weiteren Verlauf vorhandenen Steilheit des Weges wird er nicht von allen Fahrzeugen genutzt.

Der Weg wurde in den Bebauungsplan so übernommen bzw. eingearbeitet, dass eine bessere Einmündung in die Britschweiler Straße gewährleistet ist. Außerdem sieht die Planung eine Wegbreite von 5,50 m vor. Vor der direkten Einmündung ist außerdem eine Aufweitung auf 6 m vorgesehen. Damit kann sichergestellt werden, dass ein ungehinderter, landwirtschaftlicher Verkehr stattfinden kann.

6.2 Schmutzwasserkanalisation

In Ingerkingen ist überwiegend eine Mischwasserkanalisation vorhanden. Nur neue Baugebiete sind im Trennsystem entwässert. Für das neue Baugebiet „Erweiterung Goldshofen“ ist geplant, das aus den 4 entstehenden Parzellen im Trennsystem, getrennt nach anfallende Schmutz- und Regenwasser, zu entwässern ist. Die erforderlichen Hausanschlüsse, für die Ableitung des Schmutzwassers (Anschluss an den Mischwasserkanal), wurden bereits bei der Herstellung der Britschweiler Straße in die Parzellen verlegt.

6.3 Regenwasserkanalisation

Nach dem Wassergesetz sollten die vorhandenen Abflussverhältnisse, bezogen auf das anfallende Regenwasser, möglichst nicht wesentlich verschlechtert werden. Im Gebiet sollte möglichst Wasserrückhaltung und Wasserverdunstung, kombiniert mit einer entsprechend möglichen Versickerungsrate, angestrebt werden.

Über vorhandene Bauvorhaben und die Erfahrungen im direkten Umkreis des Plangebietes kann festgestellt werden, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser nur bedingt ist. Zum einen steht der Grundwasserstand sehr hoch an, zum anderen weist der anstehende Boden eine schlechte Versickerungsrate auf.

Wie schon im Punkt vor erläutert, wird das anfallende Schmutzwasser in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Eine Einleitung in einen Regenwasserkanal bzw. direkt in ein Gewässer ist nicht möglich, da nicht vorhanden. Auf der Südseite der Parzellen sind große landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden.

Um eine - entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ausgestaltete Regenwasserableitung zu erhalten - ist geplant, pro Parzelle ein Retentions-/Versickerungsbecken mit einer Mindestgröße von 5 m³ je 100 m² befestigter Fläche anzulegen. Die Mulden sind nach den Regeln der Technik herzustellen. Der Überlauf der Mulden ist in die südlich gelegenen, landwirtschaftlich genutzte Flächen herzustellen. Über das Drainagesystem der drainierten, landwirtschaftlichen Flächen wird das Oberflächenwasser so dem Rotbachsystem zugeführt. Sollte die Versickerung des Regenwassers auf den Parzellen aufgrund von ungenügenden Sickerraten dauerhaft nicht funktionieren, ist ein direkter Anschluss der Drainagen der Sickermulden an das Drainagesystem der landwirtschaftlichen Flächen denkbar. Dies muss dann im Einzelfall geprüft und geplant werden.

Im Bebauungsplan sind außerdem Festsetzungen in den Textteil mit aufgenommen, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Somit kann zumindest der Gesamtanfall von Regenwasser minimiert werden.

6.4 Wasserversorgung

Aufgrund der Höhenlage des betrachteten Gebietes und der umliegenden Randbebauung ist eine Versorgung des Gebietes mit Frischwasser mit ausreichendem Druck in jedem Fall gewährleistet.

Um die Feuerlöschsicherheit zu gewährleisten, muss im Erschließungsprojekt ein entsprechender Nachweis geführt werden.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen muss die vorhandene Wasserleitung auf den ausreichenden Druck überprüft werden.

6.5 Regenwasserrückhaltung (siehe Punkt 6.3)

Wie schon erwähnt, sollten möglichst die natürlichen Abflussverhältnisse, bezüglich des anfallenden Niederschlagswassers, erhalten bleiben.

Bei einer Befestigung von Flächen mit wasserundurchlässigen Materialien (z.B. Hausdächer, Straßen, usw.) wird das natürliche Abflussverhalten des Regenwassers wesentlich beeinflusst. Die Abflussganglinie wird erhöht (Hochwassergefahr in den Gewässern steigt), die Grundwasserneubildung und die Verdunstung von Regenwasser wird deutlich reduziert.

Aus den genannten Gründen sind in den Festsetzungen Teile zur Flächen-Nichtversiegelung mit aufgenommen worden.

6.6 Straßenbeleuchtung

Die im Gebiet vorzusehende Straßenbeleuchtung wird nicht verändert.

6.7 Höhenentwicklung des Gebietes

Die umliegenden vorhandenen Gebäude weisen Gesamthöhen zwischen 8,00 m und 8,50 m auf.

Mit der eingetragenen, vorgeschlagenen Höhenentwicklung der neuen Gebäude würde sich das Gebiet in die umliegenden Bereiche gut integrieren.

Im Bebauungsplan sind vorgeschlagene Sockelhöhen eingearbeitet.

7. Ökologischer Ausgleich

Bei der Umsetzung eines Bebauungsplanes werden Flächen einer bestimmten ökologischen Wertigkeit mit z.B. Wohnbebauung belegt. Die ökologische Wertigkeit nimmt mit der zusätzlichen Befestigung von Flächen zwangsläufig ab.

Nach dem Baugesetzbuch muss eine ausgeglichene Ökobilanz angestrebt und entsprechend über ein Bewertungsmodell nachgewiesen werden.

Das über die Berechnung festgestellte Defizit an Ökopunkten (116 Punkte nach dem Städtetagmodell) wird über das Ökokonto der Gemeindeverwaltung Schemmerhofen ausgegli-

chen. Der Ausgleich wird in erster Linie über Maßnahmen „Rissrenaturierung Hakenwiesen“ erfolgen.

Teil II - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Über den vorliegenden Bebauungsplanentwurf will die Gemeinde den Bedarf an Wohnbauflächen sichern.

Das Bebauungsplangebiet soll angrenzend an die dörflich strukturierte Ortslage des Mischgebietes zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) für eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern entwickelt werden. Für das WA-Gebiet wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 eine 2-geschossige offene Bauweise festgesetzt, in der in den Baufenstern Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

1.2 Umweltschutz in übergeordneten Planungen

Für das Plangebiet ist ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vorhanden. Im FNP ist die Fläche zur Wohnbebauung ausgewiesen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

2.a.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild) von Bedeutung. Von den, durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die angrenzenden Wohngebiete unmittelbar betroffen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner derzeitigen, landwirtschaftlich intensiven Nutzung für den Menschen keine Fläche mit besonderer Bedeutung dar. Lärmbelastung durch angrenzende Straßen, sowie Staub- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind für die angrenzenden Wohngebiete bis heute von prägender Bedeutung. Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist – auf aufgrund seiner geringen Größe - nur von untergeordneter Bedeutung.

Bewertung

Verkehrslärmimmissionen

Das Bebauungsplangebiet wird von Immissionen aus Straßenverkehr belastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 von 55 dB (A) tagsüber und 40 dB (A) nachts werden voraussichtlich unterschritten.

Sie liegen für Einzelfälle unter denen der derzeitigen Nutzung, im Jahresmittel werden die Werte sicher höher.

Luftschadstoffe

Vom Wohngebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Die Schadstoffbelastung in der Luft wird trotz des Wegfalls der landwirtschaftlichen, intensiven Nutzung nach der Umsetzung höher sein.

Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Baugebiete durch Abgase führen. Die Größe des Baugebietes führt gegenüber der bereits vorhandenen Belastung zu einer Zunahme an Luftschadstoffen. An den vorhandenen Baugebieten wird es zu keiner wesentlichen, zusätzlichen Belastung kommen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die westlich und südlich gelegenen, landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen an. Die Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Baugebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden, unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.ä., aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind.

Östlich angrenzend sind die beiden Fahrsilos vorhanden. Die erforderlichen Emissionsabstände sind zwar eingehalten, es kann jedoch trotzdem zu Geruchsbelästigungen aus den Silos – bei entsprechender Windrichtung bzw. ungünstiger Wetterlage – kommen.

2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen

Das Plangebiet wird derzeit als intensiv bewirtschaftete Wiesen- und Ackerfläche genutzt.

Das Plangebiet weist auch aufgrund der vorhandenen Nähe zu dem bestehenden Mischgebiet und Wohngebiet sowie der Nähe zu den best. Fahrsilos einen begrenzten Lebensraum für die Tierwelt auf. Durch die relativ geringe Größe der betrachteten Fläche sind Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen mittelmäßig bis gering einzustufen.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bewertung

Im Plangebiet führen die geplanten Veränderungen, bezüglich der Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren, nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Auch die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG als relativ zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Gärten und Grünflächen in absehbarem Zeitraum entstehen werden.

2.a.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Bebauungsplangebiet selbst ist als intensiv landwirtschaftlich genutzt einzustufen. Die Fläche des Plangebietes ist zum größten Teil mit Mutterboden überdeckt.

Die Überprägung der Böden im Bebauungsgebiet, durch die überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung, ist als geringe Vorbelastung zu beurteilen.

Bewertung

Aufgrund der Umformung des Bodens, durch überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung, liegt im Bebauungsplangebiet eine mittlere bis hohe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Mit dem Bebauungsplanverfahren wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt und somit einer Versiegelung von Flächen vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Baugebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von einer GRZ von 0,40 zu. Mit entsprechenden Festsetzungen ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren.

2.a.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen Vorbedingungen als mittel einzustufen. Oberflächengewässer befinden sich im Untersuchungsgebiet nicht. Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens (in den Schichten unter dem Mutterboden) wird als gering bis sehr gering eingestuft.

Bewertung

Da im Bebauungsplangebiet die natürlichen Wasserverhältnisse durch die überwiegend landwirtschaftliche Nutzung (unversiegelte Flächen) weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als erheblich einzustufen. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung jedoch als mittel bis geringfügige Umweltauswirkung zu beurteilen, da die Hausgärten mit ihrer horizontalen Ausrichtung ebenfalls zur Grundwasserneubildung beitragen.

2.a.5 Schutzgut Luft und Klima

Im Falle einer Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung, aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage im Ortszentrum. Eine Luftbelastung aus der gewerblichen Nutzung ergibt sich für die angrenzenden Baugebiete im Falle von Staubimmissionen aus gewerblicher Nutzung. Im Untersuchungsraum sind mittlere Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

Bewertung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund seiner Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung (kleine Grundflächenzahlen mit starker Durchgrünung) nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima / Luft ergibt sich, resultierend aus dem Wegfall der landwirtschaftlich genutzten Flächen, kein Handlungsbedarf.

2.a.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist mäßig geneigt. Es fällt von Norden nach Süden leicht ab. Das Plangebiet am südwestlichen Ortsrand von Ingerkingen ist für das Landschaftsbild ohne besondere Bedeutung.

Bewertung

Auch wenn das optische Landschaftsbild in seiner Bedeutung als landwirtschaftliche Fläche, ohne Bewuchs, als wenig hochwertig einzustufen ist, ist ein Eingriff vorhanden. Es ergibt sich durch die Anlage des neuen Baugebietes jedoch auch die Möglichkeit, das Siedlungsgebiet durch entsprechende grünordnerische und gestalterische Maßnahmen zu verbessern und somit des Gebiet optisch aufzuwerten.

2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Das Plangebiet liegt unmittelbar am Ortsrand. Aufgrund dieser Lage entsteht keine besondere Empfindlichkeit hinsichtlich der Einwirkungen auf ein historisches Ortsbild.

Bewertung

Auch wenn keine erheblichen Auswirkungen auf die Kultur- und sonstigen Sachgüter verbunden sind, so kann eine entsprechende Dachdeckung der Verbesserung des optischen Landschaftsbildes dienen.

Natur- und sonstige Denkmale sind im Baugebiet keine bekannt / vorhanden.

2.a.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine allgemeine Wohnbebauung mit der zugehörigen Erschließung (95 % jedoch schon vorhanden). Die Umweltwirkungen liegen

vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Vorbelastung des Baugebietes hat die hinzuziehende Bevölkerung besondere Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung um das Plangebiet hinzunehmen. Aufgrund der Bebauung ist eine untergeordnete neue Prägung des Landschaftsbildes und der Kultur- und Sachgüter der zentralen Ortslage zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	- Immissionsbelastung der Haushalte durch Verkehrslärm	-
	- Verlust und Neugliederung der Struktur des Erholungsraumes	-
Pflanzen und Tiere	- Verlust von Teillebensräumen in Ackerböden und Chance zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung des Baugebiets	•
	- Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention)	••
Boden	- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	••
	- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	•
Wasser	- Beschleunigung des Wasserabflusses	•
	- Verlust von Oberflächenwasserretention	••
Luft und Klima	- Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	-
Landschaft	- Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	-
Kultur- und Sachgüter	- Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern in der angrenzenden Ortslage	-
Wechselwirkungen	- Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft - Siedlung zu Siedlung – Siedlung	•

•• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich/ - nicht erheblich

2 b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.a ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation und der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung Verbesserungen erreicht werden.

2.b.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung würde das Gelände mittelfristig weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die hohe Ertragskraft des Bodens liefert die wirtschaftliche Grundlage. Die Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlicher Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Wohngebiete bleiben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten.

2.c. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die textliche Bilanzierung in der Eingriffsregelung stellt klar, dass durch ein Bündel von Maßnahmen zur Verminderung (reduzierte Verkehrsflächen, Wasserdurchlässigkeit notwendiger Versiegelung) und zum Ausgleich (Anpflanzgebote), der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand als intensiv genutztes Ackerland innerhalb des Baugebietes nicht auszugleichen ist.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung.

2.c.2 Schutzgut Mensch

Für die Nachbarbebauung (Mischgebiet / Wohngebiet) sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Unvermeidbare Belastungen

Es sind keine unvermeidbaren Belastungen zu erwarten.

2.c.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann innerhalb des neuen Geltungsbereiches nicht vollständig erfolgen. Aufgrund der vorhandenen Gebietsstrukturen (intensives Grünland ohne Gehölze oder Säume) und der Vorbelastung durch die benachbarten Fahrsilos, der Wegestruktur und des Siedlungsrandes, bestehen jedoch keine Hinweise auf naturschutzfachlich- und rechtlich bedeutsame Arten. Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG kann mit höchster Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Die Schutzzeiten (§ 39 BNatSchG) sind zu beachten und einzuhalten.

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen in intensiv genutzten Ackerflächen durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar.

2.c.4 Schutzgut Boden

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse reagiert der Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken:

- Festsetzung der zulässigen GRZ auf 0,40 im Bebauungsplan.
- Festsetzung, dass PKW-Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen so zu befestigen sind, dass eine Versickerungsfähigkeit gegeben ist (zwingend!).
- Ausweisung des westlichen und des südlichen Pflanzgebotes.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Gebietes unvermeidbar.

2.c.5 Schutzgut Wasser

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung reagieren. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geringen Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens nicht groß und aus diesem Grunde kaum beeinflusst.

Unvermeidbare Belastungen

Durch die Bebauungsdichte mit Einzel- und Doppelhäusern bei einer GRZ von 0,40 wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers teilweise erhalten. Der Versiegelungsgrad wird durch Minimierung und Beschränkung von Pflasterflächen weiter reduziert. Die Oberflächenwasserrückhaltung bzw. -Versickerung wird durch das Anlegen der Hausgärten teilweise erhalten.

Die Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Verstärkung der Oberflächenwassersammlung ist an dieser Stelle des Gebietes unvermeidbar, da Standortalternativen hinreichend geprüft sind.

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Mit der Entwicklung des Wohngebietes zusammen mit den vorhergehenden Bauabschnitten lehnt sich die Gemeinde an die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan an. Für die erforderlich gewordene weitere Baulandsbereitstellung stellt dieser Teilbereich in Vervollständigung der dort bereits begonnenen Siedlungsentwicklung die bessere Alternative gegenüber anderen Bereichen dar. Grund hierfür ist neben den Eigentumsverhältnissen auch die vorhandene Infrastruktur. Sowohl der Mischwasserkanal als auch die Wasserversorgung ist für die überplanten Parzellen schon vorhanden.

An der vorhandenen Erschließungsstraße sowie der Straßenbeleuchtung wird nichts verändert. Lediglich die Anpassung des landwirtschaftlichen Weges muss umgesetzt werden.

Somit ist mitunter nur das Baurecht für die Parzellen für eine Bebaubarkeit geschaffen werden.

Planinhalt

Aufgrund der bestehenden Infrastruktur sind erschließungstechnisch keine Spielräume für die Gestaltung des Planbereiches vorhanden.

3. Zusätzliche Angaben

3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde eine Eingriffsbilanz erstellt. Neben der verbal-argumentativen Bewertung vor dem Gremium wird als Hilfe zur Bewertung ein rechnerischer Nachweis nach dem Städtetagmodell zur Ergänzung durchgeführt.

3.b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen wird durch die Gemeinde ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Ortsbesichtigung überprüft (z.B. durch technischen Ausschuss). Dies gilt nach jeder Umsetzung eines Bauabschnittes.

3.c Allgemeine Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet soll mit dem Bebauungsplanverfahren einer Bebauung zugeführt werden. Die vorgesehenen Bauformen entsprechen der Bauweise in der Ortslage und sehen eine offene Bebauung in Einhaus-/Doppelhausbauweise vor. Das Plangebiet wird über die Britschweiler Straße an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Eine innere Erschließung ist aufgrund der bestehenden Straßen nicht erforderlich.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind die Verkehrslärmbelastigung der hinzuziehenden Bevölkerung, der Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung, damit

verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen. Die wichtigste Auswirkung stellt jedoch der Verlust von Boden dar.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Unter anderem sind dies:

- die Festsetzung von Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- die Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern,
- Ausweisung eines Pflanzstreifens.

Die Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen ist nach dem Grundsatz situationsbestimmter Planung als Vorbelastung aufgrund der angrenzenden, landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche zur Wohnbebauung als gering zu beurteilen.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan, mittels Durchgrünung des Baugebietes durch Grünflächen, die Entwicklung einer Rahmenvegetation über die Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern bedingt reagiert werden.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf Baugrundstücken, öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und auf Grünflächen reagieren, kann diesen aber nicht ausgleichen.

Um das Defizit des Bodenverlustes über die Versiegelung (innerhalb der Ausgleichsbetrachtung) zu berücksichtigen, wird das Bewertungsmodell nach dem Städtetagmodell angewandt. In diesem Bewertungsmodell ist der Verlust der Bodenfunktion enthalten. Durch den Ansatz, dass die versiegelten Flächen ohne jegliche Wertigkeit eingehen und der wiederum hohen Punktezahl von Grünland- und Ackerflächen, wird die Bodenfunktion mit in den errechneten Ökopunkten abgebildet. Im Gegensatz zu anderen Bewertungsmodellen, wo die Unterschiede zwischen den versiegelten und den nicht versiegelten Flächen deutlich geringer sind, ist im angewandten die Bodenfunktion enthalten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen, durch die Baugebietsentwicklung, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Mittelbiberach, 12.11.2012

ES tiefbauplanung
Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach