

**Gemeinde Schemmerhofen**

Gemarkung Alberweiler

Kreis Biberach

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **„Oberfeld II“**

**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 Konzept und Konzept Grünordnung
6. Erschließung
7. Ökologischer Ausgleich

### **Teil II - Umweltbericht**

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

### **Anlagen**

Ökobilanz vom 23.06.2014 (mit Bilanzierungsplänen)

Relevanzbegehung / Grom, Altheim vom 25.03.2014

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag / Grom, Altheim vom 12.05.2014

Mittelbiberach, 23.06.2014

**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.

Zur L 266 (Schloßstraße) liegt eine Ausbauplanung der Landesstraße, einschließlich Rad- und Mehrzweckweg, vom Regierungspräsidium Tübingen aus dem Jahre 2008 (Planung Ingenieurbüro Denzel, Münsingen) vor.

### 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Gesamtgemeinde Schemmerhofen ist der Bedarf an Wohnbauflächen permanent vorhanden. Aufgrund der Lage innerhalb der wirtschaftsstarken Gesamtregion Biberach und der Nähe zur Stadt Biberach werden auch in Alberweiler neue Wohnräume benötigt.

Die Gemeinde hat derzeit keine Bauplätze im öffentlichen Eigentum. Aus diesem Grunde ist die Ausweisung des geplanten Gebietes erforderlich. Auf die Nachfrage nach Bauplätzen aus der Teilgemeinde selbst muss reagiert werden, da ansonsten langfristig eine Abwanderung aus der Gemeinde droht.

Über den vorliegenden Bebauungsplanentwurf kann die Gemeinde weiterhin eine geordnete Erschließung und Weiterentwicklung des Ortsteiles Alberweiler gewährleisten.

### 3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,28 ha.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand von Alberweiler.

- Südlich und westlich grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Acker- und Wiesenflächen an das Plangebiet an.
- Östlich grenzt die bestehende Bebauung der Gartenstraße („Oberfeld I“) direkt an das Plangebiet an.
- Die Landesstraße 266 (Schloßstraße) begrenzt das Plangebiet nördlich. Weiter nördlich folgen stark nach Norden abfallende Grünbereiche in Richtung Mühlbach.

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

Topographisch handelt es sich um eine Ebene, ohne ausgeprägte Geländeneigungen.

## **4. Einschränkungen**

### **4.1 Landesstraße 266**

Nördlich schließt das Plangebiet an die L266 bzw. den geplanten Rad- und Wirtschaftsweg an. Vom geplanten Straßenrand der L266 besteht ein Anbauverbot mit 20 m. Von der Landesstraße aus ist mit Lärmimmissionen zu rechnen.

### **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 Wasserversorgung**

Quer durch das Plangebiet verläuft eine Trinkwasserleitung. Diese ist im Zuge der Erschließungsarbeiten zu verlegen. Zusätzlich ist eine nicht mehr in Betrieb befindliche Wasserleitung mit Steuerkabel vorhanden. Das Steuerkabel ist noch in Betrieb und muss verlegt werden.

Da es sich bei den zu verlegenden Wasserleitungen um Rohre aus dem Werkstoff Asbestzement handelt, sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen.

### **4.4 Bestehender landwirtschaftlicher Lagerschuppen**

Neben der L266 ist derzeit ein landwirtschaftlicher Lagerschuppen bestehend. Er soll im Zuge der Erschließungsmaßnahmen abgerissen werden. Bei der Relevanzbegehung durch Herrn Grom wurde darauf hingewiesen, dass der Schuppen auf Fledermausbestände untersucht werden sollte.

Am 12.05.2014 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag aufgestellt. Es hat sich gezeigt, dass keine Verbotstatbestände vorliegen.

## **5. Städtebauliches Konzept und Konzept 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.

Die Festsetzungen wurden in Anlehnung an andere Bebauungspläne innerhalb des Gemeindegebietes entwickelt. Sie hat mit diesen Festsetzungen sehr gute Erfahrungen bezüglich der Bautechnik und der erforderlichen Befreiungen.

Über die festgesetzte Gebäudehöhe, mit max. 8 m, wird dem Landschaftsbild nach Westen Rechnung getragen. Die relativ geringe Grundflächenzahl mit 0,35 lässt den Bauherren über die relativ großen Parzellen großzügigen Entwicklungsspielraum für die Gebäude. Andererseits verhindert die festgelegte Grundflächenzahl eine zu massive Bebauung, welche sich nicht mit der übrigen Bebauung vereinbaren lässt bzw. von dieser zu stark abweichen würde.

## 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.

Die zwischen der L266 und den Parzellen liegenden Grünflächen unterliegen dem Anbauverbot zur Landesstraße. Sie werden begrünt und dauerhaft als erweiterte Hausgärten, ohne jegliche Bebauung erhalten.

Die Pflanzgebote für die Bäume, die Hecken als Eingrünung des Baugebietes und die Grünflächen zur L266 (Anbauverbot) sind im Bebauungsplan als Gebote festgesetzt und somit von den späteren Eigentümern umzusetzen. Aus diesem Grunde werden auch die in der Ökobilanz angesetzten Wertepunkte als gerechtfertigt angesehen. Für die Eingrünung des Baugebietes wurde auch ein Verbot für geschlossene Nadelbaumhecken mit aufgenommen um sicherzustellen, dass der angestrebte Eingrünungscharakter nicht unterlaufen wird.

## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehrstechnische Anbindungen

Alberweiler wird in Ost-Westrichtung von der L266 durchzogen. Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich von Alberweiler. Für die L266 liegt eine Überplanung vom Regierungspräsidium Tübingen aus dem Jahre 2008 vor. Hier ist neben der Straße auch ein begleitender Rad- und Wirtschaftsweg beinhaltet. Bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde diese Planung mit aufgenommen bzw. eingebunden.

Um eine optimale Verkehrsführung planen zu können, wurden im Vorfeld die Möglichkeiten einer neuen Zufahrt von der L266 geprüft. Die direkte Zufahrt zum Plangebiet ist möglich, wenn die bestehende Zufahrt Gartenstraße zurückgebaut wird. Bei der neuen Zufahrt ist die Einmündung des geplanten Rad- und Wirtschaftsweges mit zu berücksichtigen.

Die Gemeinde hat mit allen Grundstückseigentümern, im Bereich der Gartenstraße, das Einvernehmen, den bestehenden Anschluss an die L266 zurückzubauen. Dies wird im Zuge der Erschließungsplanung mit umgesetzt. Zwischen der Gartenstraße und der L266 wird eine neue Gehwegverbindung hergestellt. Diese ergänzt nach dem späteren Ausbau der L266 das Fußwegenetz der Gemeinde.

Der neue Anschluss an das Plangebiet erfolgt ohne Änderungen an der L266. Die Anschlussstraße ist mit einer Bruttobreite mit 6,00 m geplant. Damit kann sichergestellt werden, dass ein ungehinderter, landwirtschaftlicher Verkehr (vom Wirtschaftsweg auf die L266) stattfinden kann. Ab der geplanten Einmündung in Richtung Gartenstraße ist ein neuer Geh- und Radweg mit in die Planung aufgenommen. Die Umsetzung in Richtung Ortsmitte erfolgt in späteren Planungen.

Die Straßenbreiten, innerhalb des Plangebietes sowie die Verbindung mit der Gartenstraße, sind mit 5,50 m Bruttobreite geplant.

### 6.2 Schmutzwasserkanalisation

In Alberweiler ist überwiegend eine Mischwasserkanalisation vorhanden. Nur neue Baugebiete sind im Trennsystem entwässert. Für das neue Baugebiet „Oberfeld II“ ist geplant, ein Trennsystem, getrennt nach anfallendem Schmutz- und Regenwasser, herzustellen. Aufgrund der Höhenlage des bestehenden Mischwasserkanales in der Gartenstraße muss der Schmutzwasserkanal innerhalb des Plangebietes so hoch verlegt werden, dass ein An-

schluss von Untergeschossen nicht möglich ist. Kellergeschosse sind mittels Hebewerk in den öffentlichen Schmutzwasserkanal zu entwässern. Damit kann auch gewährleistet werden, dass keine Hausdrainagen an den Kanal angeschlossen werden.

### 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.

Am 28.03.2014 wurde ein Baugrundgutachten mit geotechnischem Bericht durch die Firma BauGrund Süd, Bad Wurzach, erstellt. Hierbei wurde neben den Bohrprofilen / Baugrundaufschlüssen auch ein Sickerversuch innerhalb der Verwitterungsdecke ausgeführt. Die Verwitterungsdecke weist innerhalb des Plangebietes eine Mächtigkeit zwischen 2,9 und 4 m auf. Der ermittelte kf-Wert zur Versickerungsleistung liegt bei  $2,1 \times 10^{-6}$  m/s und kann somit als schwach durchlässig eingestuft werden. Die Gemeinde hat sich dazu entschlossen, auf tiefere, in das Schmelzwasserkies ragende Retentions-/Versickerungsbecken zu verzichten und eine reine Retention für die Regenwasserableitung vorzusehen.

Geplant ist derzeit, das Regenwasser zu sammeln und über einen zentralen Stauraumkanal zu puffern. Als grober Ansatz für die Bemessung des Retentionsraumes wird derzeit überschlägig mit  $4 \text{ m}^3$  pro  $100 \text{ m}^2$  befestigter Fläche gerechnet.

Der Drosselabfluss und der Überlauf soll nach Norden in den Mühlbach abgeleitet werden. Vom Plangebiet zum Mühlbach fällt das Gelände, nach der Querung der L266 zuerst sehr stark ab. Innerhalb der steilen Passagen wird das Regenwasser in einem Rohr geführt. Danach ist eine offene Ableitung, mit nur ansatzweiser Herstellung eines Ableitungsprofils geplant. Der flachere Teilbereich, wo keine oder nur untergeordnete Baumaßnahmen geplant sind, führt auf einer Länge von ca. 30 bis 50 m durch ein bestehendes Biotop.

Aufgrund der bestehenden Topographie kann davon ausgegangen werden, dass aus den Grünbereichen / nicht befestigten Bereichen der Parzellen, kein Abfluss stattfindet.

Im Bebauungsplan sind außerdem Festsetzungen in den Textteil mit aufgenommen, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Somit kann der Gesamtanfall von Regenwasser, welches in den öffentlichen Kanälen abzuleiten ist, und somit in den Mühlbach eigeleitet wird, 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 bestehende Wasserzuleitung auf den ausreichenden Druck überprüft werden.

Die vorhandene Trinkwasserleitung (Zuleitung für die Versorgung von Alberweiler), welche derzeit quer über das Plangebiet verläuft, muss im Zuge der Erschließungsarbeiten umgelegt

werden. Die Leitung wird in die neuen Straßenbereiche eingelegt. Die Entnahme / der Anschluss an das Ortsnetz erfolgt nach dem Wasserzählerschacht.

### **6.5 Regenwasserrückhaltung** (siehe Punkt 6.3)

Es 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.

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

Die erforderliche Regenwasserretention wird über einen zentralen, öffentlichen Stauraumkanal geplant.

### **6.6 Straßenbeleuchtung**

Im Plangebiet wird eine energiesparende Straßenbeleuchtung mit LED-Technik eingebaut.

### **6.7 Höhenentwicklung der Gebietes**

Die umliegenden, vorhandenen Gebäude weisen überwiegend Gebäudehöhen über 8,00 m auf. In Richtung Ortsmitte sind die bestehenden, landwirtschaftlichen Gebäude teilweise deutlich höher.

Mit der eingetragenen, vorgeschlagenen Höhenentwicklung der neuen Gebäude integriert sich die geplante Bebauung gut in die Umgebung.

Im Bebauungsplan sind Sockelhöhen eingearbeitet. Diese orientieren sich an der geplanten, neuen Straßenhöhe der Erschließungsstraßen. Zu den vorgegebenen EFH-Höhen werden Abweichungen mit +/- 30 cm zugelassen.

### **6.8 Sonstige Versorger**

Die Versorger werden in das weitere Verfahren der Erschließungsplanung mit eingebunden. Die erforderlichen Trassen sind in den öffentlichen Flächen zur Verfügung zu stellen. Die Duldung von kleinen Verteilkästen am Randbereich der Parzellen ist im Bebauungsplan enthalten. Für eine Trafostation für die Netze-BW wurde eine gewünschte Fläche ausgewiesen.

## **7. Ökologischer Ausgleich und Artenschutz**

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.

Über die Festsetzungen und die Gestaltung des Bebauungsplanes wurde versucht, möglichst viel Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches erbringen zu können. So wurde versucht, über eine möglichst geringe, jedoch für die angestrebte Bebauung ausreichende Grundflächenzahl, möglichst viel unversiegelte Grünflächen innerhalb des Plangebietes erhalten zu können. Die Eingrünung des Gebietes, als Abgrenzung zu den landwirtschaftlich angrenzenden Flächen, zusammen mit dem Pflanzgebot für Bäume innerhalb der Parzellen, dient ebenfalls der Erhaltung bzw. ökologischen Aufwertung im Gebiet. Als weitere Flächeneinheit ist die Grünzone des Anbauverbotes zur L266 zu sehen. Auch diese Fläche wird dauerhaft Grün erhalten, da keine andere Nutzung zugelassen wird / möglich ist.

Die Gemeinde hat sich intensiv mit den Eigentumsverhältnissen der ausgewiesenen Grünflächen auseinandergesetzt. Es wurde festgelegt, dass die Flächen (Eingrünung und Anbauverbotsfläche) nicht als öffentliche Flächen ausgewiesen werden. Hauptgrund hierfür ist die in der Praxis nicht ausreichend gegebene Bewirtschaftbarkeit der Flächen. Es müssten z.B. beidseitige Betretungsrechte gesichert werden, da keine öffentlichen Wege vorhanden sind. Vor allem in Bezug auf die Eingrünung ist eine große Auswahlliste inkl. Verbot für geschlossene Nadelbaumhecken mit aufgenommen. Damit kann eine konkretere Umsetzung gewährleistet werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz weist ein Defizit an noch auszugleichenden Ökopunkten aus. Der noch ausstehende Ausgleich wird über das Ökokonto der Gemeinde verrechnet.

Über eine Relevanzbegehung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde in Bezug auf den Artenschutz das Plangebiet auf eventuelle Vorkommen von streng geschützten Arten überprüft. Die Prüfung ergab keine erkennbaren Konflikte.

Im bestehenden Lagerschuppen, welcher im Zuge der Erschließungsarbeiten abgebrochen werden soll, hat sich gezeigt, dass kein Verdacht auf Fledermausvorkommen vorhanden ist.

## Teil II - Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Über den vorliegenden Bebauungsplanentwurf will die Gemeinde den Bedarf an Wohnbauflächen sichern und eine geordnete Erschließung garantieren.

Das Bebauungsplangebiet soll angrenzend an die dörflich strukturierte Ortslage des allgemeinen Wohngebietes „Oberfeld I“ zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) für eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern entwickelt werden. Für das WA-Gebiet wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 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 (Ackerland), ohne Fußwegstrukturen, für den Menschen keine Fläche mit besonderer Bedeutung dar. Lärmbelastung durch angrenzende Straßen, sowie Staub- und Geruchsmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind für die angrenzenden Wohngebiete von prägender Bedeutung. Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist nur von untergeordneter Bedeutung bzw. nicht vorhanden.

#### Bewertung

##### *Verkehrslärmimmissionen*

Das Bebauungsplangebiet wird von Immissionen aus dem Straßenverkehr der L266 belastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 könnten für die der Straße am nächsten liegenden Parzellen überschritten werden. Hier werden

passive Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Parallel dazu werden aktive Schallschutzmaßnahmen (Geschwindigkeitsreduzierung) geprüft.

#### *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.

### **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 Ackerfläche genutzt.

Das Plangebiet weist auch aufgrund der vorhandenen Nähe zu dem bestehenden Wohngebiet 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.

Die Prüfung erfolgte über eine Relevanzbegehung (Grom, 25.03.2014). Das eventuelle Vorkommen von Fledermäusen in einem auf dem Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Lagerschuppen wurde über eine erneute Begehung ausgeschlossen.

## **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 0,35 zu. Das aus der Ökobilanz errechnete Defizit, welches sich überwiegend aus der Versiegelung des Bodens ableiten lässt, muss entsprechend ausgeglichen werden. Die Wertigkeit der Hausgärten, gegenüber der jetzigen Ackerlandnutzung, wirkt sich positiv auf die Gesamtbilanz aus.

### **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, in der Verwitterungsdecke) wurde untersucht und als 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 Grundflächenzahl mit großem Grünanteil an Hausgärten) 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 als nahezu eben anzusehen. Ein ausgeprägtes Gefälle ist nicht vorhanden. Das Plangebiet am südwestlichen Ortsrand von Alberweiler 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 das Gebiet optisch aufzuwerten. Die Einpassung in den Ortsrand erfolgt über die Eingrünung und die mit maximal 8 m moderate Gebäudehöhe. Bei der Dacheindeckung werden die dunklen bis roten Töne zugelassen. Die aus der Verwendung von PV-Modulen weiteren Farbmuster in der Dachdeckung sind nicht planbar / festsetzbar.

### **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 könnten. Das Plangebiet liegt unmittelbar am Ortsrand. Aufgrund dieser Lage entsteht keine besondere Empfindlichkeit, hinsichtlich der Einwirkungen auf ein historisches Ortsbild.

#### **Bewertung**

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. 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 (mit Retention)                                                                                            | •             |
|                       | - 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                                                                                                   | -             |

••• 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 (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 Ackerland), der Wegestruktur und des Siedlungsrandes, bestehen jedoch keine Hinweise auf naturschutzfachlich- und rechtlich bedeutsame Arten. Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ist unwahrscheinlich (Relevanzbegehung).

Die vertiefende Untersuchung des Schuppens wird noch erbracht.

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 0,35 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.

Es ist nicht geplant, bei den Erschließungsarbeiten in die einzelnen Parzellen einzugreifen. Somit wird auch nur ein geringer Teil des Oberbodens im Zuge der Erschließungsarbeiten abgetragen. Ein Auftrag auf benachbarte, landwirtschaftliche genutzte Flächen gestaltet sich aufgrund der geringen Menge als schwierig. Der abgetragene Oberboden wird im Zuge der auszuführenden Maßnahmen auf die Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches aufgetragen.

### **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 0,35 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.

Über die Veranlagung der an die Regenwasserkanalisation angeschlossenen, befestigten Flächen, nach der gesplitteten Abwassergebühr lässt sich der Trend einer Abkopplung bzw. dem Nichtanschluss erkennen. Das Plangebiet in seiner topographischen Ebenheit unterstützt dies.

## **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 Baulandbereitstellung, 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 Anschlusskanal für das anfallende Schmutzwasser), als auch die Wasserversorgung ist am Plangebiet einfach erreichbar.

### **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 privaten Flächen, wird durch die Gemeinde nach Bebauung durch Ortsbesichtigung überprüft (z.B. durch technischen Ausschuss).

### **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 Einfamilienhaus-/Doppelhausbauweise vor. Das Plangebiet wird über die L266 und die Gartenstraße an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind die Verkehrslärmbelastigungen 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 niedriger Grundflächenzahl und somit höherem Grünanteil innerhalb der Parzellen, 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.

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, 23.06.2014

**ES tiefbauplanung**

Industriestraße 49

88441 Mittelbiberach

