

Gemeinde Schemmerhofen
Gemarkung Ingerkingen
Kreis Biberach

BEBAUUNGSPLAN

„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 24.04.2008

Aufgestellt: Mittelbiberach, 24.04.2008 / 07.05.2008

ES tiefbauplanung
Biberacher Straße 101
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 „Goldshofen“ wird aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

In Schemmerhofen / Ingerkingen ist der Bedarf an Wohnbauflächen permanent vorhanden. Derzeit sind kaum mehr freie Bauplätze im Eigentum der Gemeinde. Über den vorliegenden Bebauungsplanentwurf kann die Gemeinde weiterhin eine geordnete Erschließung gewährleisten.

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,87 ha.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand von Ingerkingen.

- Südlich grenzt der Britschweiler Weg an die Parzellen an. Weiter südlich grenzen dann landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
- Nördlich grenzt die Pfahlwiesenstraße an die Parzellen an. Darüber hinaus sind auch hier, wie im Südbereich landwirtschaftlich genutzte Grünflächen angrenzend.
- Richtung Ortsmitte (östlich) ist das Mischgebiet „Pfahlwiesen“ angrenzend.
- Im Westen grenzt der Geltungsbereich an landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen an.

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

Beim Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen.

Topographisch steigt das Gebiet von Süden nach Norden leicht an. Nach ca. 70 m fällt das Gelände dann nach Norden, bis zur Pfahlwiesenstraße ab.

An der Britschweiler Straße liegt die Höhe bei ca. 521.00, am Hochpunkt bei ca. 523.00 und an der Pfahlwiesenstraße bei ca. 516.50 müNN.

4. Einschränkungen

4.1 Mischgebiet

Auf der Ostseite grenzt das neue Baugebiet direkt an das vorhandene Mischgebiet an. Dies wird jedoch nicht als problematisch angesehen.

4.2 landwirtschaftliche Flächen

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

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 zum benachbarten Mischgebiet 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 Pflanzstreifen dar. Er hat mehrere Funktionen. Neben der Abrundung des Gebietes soll er einen gegenseitigen Schutzstreifen zu den westlich gelegenen, landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen darstellen.

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

6. Erschließung

6.1 Verkehrstechnische Anbindungen

Ingerkingen wird in Nord-Südrichtung von der B465 durchzogen. Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich von Ingerkingen. An der Nord- und Südseite des Plangebietes grenzen zwei Erschließungsstraßen an das Gebiet. Diese führen dann zur B465 und somit zur verkehrstechnischen Hauptanbindung von Ingerkingen.

Im Norden schließt die Pfahlwiesenstraße an. Sie stellt eine untergeordnete Erschließungsstraße, ohne Gehweg dar. Ausgebaut ist die Pfahlwiesenstraße mit einer Breite von ca. 5 m (teilweise ohne Randbefestigungen).

Im Süden wird das neue Baugebiet an den Britschweiler Weg angeschlossen. Diese Straße ist in einer Breite von ca. 5,50 m + 1,50 m Gehweg ausgebaut. Die Gehwege werden bis in die neue Erschließungsstraße für das Gebiet hineingezogen um ein gefahrloses Überqueren der Fußgänger nach der Einfahrtstrompete zu gewährleisten.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Erschließungsstraße mit einer Breite von ca. 5,50 m ohne Gehwege vorgesehen.

Um die lange, gerade Erschließungsstraße verkehrstechnisch ein wenig aufzulockern, wurden zwei Engstellen eingeplant. Es handelt sich hierbei um öffentliche Grünflächen die je eine Länge von ca. 6,00 m und eine Breite von ca. 1,50 m haben. Diese Flächen dienen der Verkehrsberuhigung und der Auflockerung der Straßenfläche.

Auf die Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen wurde verzichtet. Die erforderlichen Stellplätze sollten auf den privaten Bauquartieren bereit gestellt werden.

In Ost-Westrichtung wird eine Gehwegverbindung hergestellt. Der Gehweg dient zum einen als Querverbindung zum vorhandenen Mischgebiet (und eventuell nach Westen für eine spätere Erweiterung) und zum anderen als Trasse für ein Wasserleitung.

6.2 Schmutzwasserkanalisation

In Ingerkingen ist überwiegend eine Mischwasserkanalisation vorhanden. Nur neue Baugebiete sind im Trennsystem entwässert. Für das neue Baugebiet „Goldshofen“ ist geplant ein Trennsystem zu realisieren.

Das Gebiet ist in zwei Teilen zu sehen. Im nördliche Teil (3/4 des Gebietes) wird das anfallende Schmutzwasser in das vorhandene Mischwassernetz eingeleitet. Im südlichen Teil, welcher nur wenige Parzelle beinhaltet, kann das Regenwasser nicht getrennt abgeleitet werden da hier kein Einleitewässer vorhanden ist. Aus diesem Grunde wird hier das anfallende Schmutzwasser mit dem Regenwasser in den Mischwasserkanal im Britschweiler Weg eingeleitet.

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 muss festgestellt werden, dass keine Versickerung von Oberflächenwasser möglich ist. Zum

einen steht der Grundwasserstand sehr hoch an. Zum anderen weist der anstehende Boden eine nicht zur Versickerung genügende Sickerrate auf.

Aus diesem Grunde wird eine Retention für das anfallende Regenwasser vorgeschlagen. Das erforderliche Retentionsvolumen wird in bewirtschaftbaren Zisternen vorgehalten. Diese geben das gepufferte Regenwasser nach dem Regenereignis langsam an den Regenwasserkanal ab.

Um auch eine Retention für das Oberflächenwasser der Straße zu erhalten wird der Regenwasserkanal im letzten Teilstück überdimensioniert und mit einer mechanischen Drossel in Form einer Rohrdrossel versehen. Damit wird erreicht, dass das Oberflächenwasser aus dem Straßenbereich und die Drosselabflüsse aus den Retentionszisternen zusammen einen Drosselabfluss weitergeben. Der Drosselabfluss wird in den nördlich am Gebiet verlaufenden Rotbach eingeleitet. Der Rotbach ist durch Ingerkingen teilweise verrohrt.

Aufgrund der vorhandenen Höhenverhältnisse ist eine Regenwasserableitung für die südlich gelegenen Parzellen zum Rotbach nicht möglich. Dies betrifft aber höchstens 2 bis 4 Parzellen.

Wie schon im Punkt vor erläutert, wird dieses Wasser dem Mischwasserkanal zugeleitet.

Zusätzlich zu der geplanten Regenwasserretention sind Festsetzungen in den Textteil mit aufgenommen, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

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 Feuerlöchsicherheit zu gewährleisten, muss im Erschließungsprojekt ein entsprechender Nachweis geführt werden.

Um eine möglichst hohe Versorgungssicherheit bereitzustellen wird empfohlen, einen Ringschluss zwischen der Pfahlwiesenstraße und dem Britschweiler Weg herzustellen.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen muss die vorhandene Wasserleitung für den westlich gelegenen Aussiedlerhof umgelegt und neu angeschlossen werden.

6.5 Regenwasserrückhaltung

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 wird reduziert und die Verdunstung von Regenwasser wird deutlich reduziert.

Aus den genannten Gründen wird neben den Festsetzungen zur Flächen-Nichtversiegelung die Regenwasserrückhaltung über Retentionszisternen betrieben.

6.6 Straßenbeleuchtung

Die im Gebiet vorzusehende Straßenbeleuchtung kann an den Schaltkreis des Britschweiler Weges gekoppelt werden.

6.7 Höhenentwicklung des Gebietes

Die umliegenden vorhandene Gebäude weisen Gesamthöhen zwischen 7,00 m und 8,50 m auf.

Mit der eingetragenen, vorgeschlagenen Höhenentwicklung der neuen Gebäude wird sich das Gebiet in die umliegenden Bereiche gut integrieren. Die vorgeschlagenen EHF-Höhen dürfen entsprechend der Festsetzung entsprechend nach oben und unten abweichen.

7. Ökologischer Ausgleich

Bei der Umsetzung eines Bebauungsplanes werden Flächen einer bestimmten ökologischer 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.

Der ökologische Ausgleich wird über die beiliegende Eingriff-Ausgleichsbilanz detailliert erläutert.

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 Einzelhäuser 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 Bestandaufnahme 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 Geruchsmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind für die angrenzenden Wohngebiete bis heute von prägender Bedeutung. Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist 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.

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 zum bestehenden Mischgebiet 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 Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belang von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt 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 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, resultierend aus dem Wegfall der landwirtschaftlich genutzten Flächen sich kein Handlungsbedarf.

2.a.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist mittelmäßig geneigt. Es steigt von Norden mit einem Tiefpunkt von ca. 516.50 m ü.NN nach Süden bis auf 523 m ü.NN an. Danach fällt es wieder auf ca. 521.00 m ü. NN.

Das Plangebiet am westlichen Ortsrand von Ingerkingen und 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, ergibt sich durch die Anlage des neuen Baugebietes die Möglichkeit, das Siedlungsgebiet durch entsprechende grünordnerische und gestalterische Maßnahmen zu verbessern.

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.

Tabelle 1: Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

← Lese- richtung	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		+	0	0	-	0	0	0	0
Pflanzen	+		0	0	0	0	0	0	0
Tiere	0			-	-	0	0	0	0
Boden	0	0	-		0	0	0	0	0
Wasser	-	0	-	0		0	0	0	0
Klima	0	0	0	0	0		0	0	0
Luft	0	0	0	0	0	0		0	0
Landschaft	0	0	0	0	0	0	0		+
Kultur- und Sachgüter	0	0	0	0	0	0	0	+	

-- starke negative Wirkung/ - negative Wirkung/ 0 neutrale Wirkung/

+ positive Wirkung/ ++ sehr positive Wirkung

2.a.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen Bewirtschaftung der Böden einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch private und öffentliche Grünflächen, sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als eher negativ zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

2.a.9 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 des nördlich gelegenen Anwesens hinzunehmen. Aufgrund der Bebauung ist eine 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

2b 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 erhebliche 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 zwar 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) sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Auswirkungen sind aufgrund der topografischen Verhältnisse in Form von mehr Schatten durch die geplante Bebauung für die östlich gelegenen Parzellen 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.

Der Ausgleich für diesen Eingriff in die Pflanzen- und Tierwelt muss über Flächen außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen.

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 westlich gelegenen Pflanzgebietes.

Unvermeidbare Belastungen

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

2.c.5 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung reagieren.

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 wird durch die geplanten Retentionszisternen erreicht. Die Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Verstärkung der Oberflächenwassersammlung ist an dieser Stelle des Gebietes unvermeidbar, da Standortalternativen hinreichend geprüft sind. Zur Unterstützung der Oberflächenrückhaltung werden zusätzlich unterirdische Retentionsräume (Überdimensionierung des Regenwasserkanals) gebaut.

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 (Erschließungsträger ist Eigentümer der gesamten Flächen) auch die vorhandene Infrastruktur. Sowohl die Schmutzwasserkanäle als auch die Wasserversorgungsleitungen sind in ausreichenden Dimensionen bis an das geplante Gebiet herangeführt worden. Die Nutzung des vorhandenen RW-Kanals als Ableitung (in den Rotbach) von gedrosseltem Oberflächenwassers komplettiert die vorhandene Infrastruktur zur Erschließung des Gebietes.

Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene städtebauliche Varianten geprüft. In der Abwägung der Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die den meisten Belangen Rechnung trägt.

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 Rheinland-Pfälzischem Bewertungsrahmen 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 Pfahlwiesenstraße und den Britschweiler Weg an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über eine Planstraße, die das gesamte Plangebiet durchzieht.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind die Verkehrslärmbelästigung 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 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 intensivgenutzten Flächen zur Wohnbebauung als gering zu beurteilen.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan, mittels Durchgrünung des Baugebietes durch öffentliche 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.

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.

Aufgestellt: Mittelbiberach, 24.04.2008 / 07.05.2008

ES tiefbauplanung

Biberacher Straße 101
88441 Mittelbiberach