

Entwurfsplanung



Gemeinde Berghaupten

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Am Bettacker III“

Umweltbeitrag

Der Auftraggeber:

Der Entwurfsverfasser:
Lauf, 02.07.2021 Zim



Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Inhalt:

1. Einleitung	3
1.1 Rechtsvorschriften	3
1.2 Kurzdarstellung des Bebauungsplanes	3
1.3 Ziele des Umweltschutzes aus Gesetzen, übergeordneten Planungen	4
2. Beschreibung des Bestandes	6
2.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)	6
2.2 Beschreibung der Umwelt	7
2.2.1 Landschaftsbild/ Ortsbild.....	7
2.2.2 Boden/ Wasserhaushalt	10
2.2.3 Klima.....	13
2.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften	13
3. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt.....	18
3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	19
3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	19
3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	20
3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	20
3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften	21
3.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	22
3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	23
3.8 Wechselwirkungen	23
4. Grünordnerische / artenschutzrechtliche Maßnahmen	24
4.1 Maßnahmen im Zuge der Bauphase.....	24
4.2 anlagebedingte Maßnahmen.....	24
6. Zusammenfassung.....	26

1. Einleitung

1.1 Rechtsvorschriften

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13 a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

1.2 Kurzdarstellung des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Wohnbaugebietes vor.

Das ca. 3,0 ha große Plangebiet liegt südwestlich des Ortskerns von Berghaupten.

Durch die Ausweisung des Baugebietes sollen Wohnbaugrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Dies ist erforderlich, da eine große Nachfrage nach Wohnbauland in der Region Offenburg / Kinzigtal besteht.

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie über die maximale Gebäudehöhe bestimmt.

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,4. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf mit Nebenanlagen, Garagen usw. um 50 % überschritten werden. Dadurch ergibt sich eine maximal mögliche Inanspruchnahme der Baugrundstücke von 0,6.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei bis drei festgesetzt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet. Im Plangebiet sind entsprechend der topographischen Gegebenheiten Bereiche mit unterschiedlichen Gebäudehöhen vorgesehen.

1.3 Ziele des Umweltschutzes aus Gesetzen, übergeordneten Planungen

- *Naturschutzgesetz / Wassergesetz BW*

Das Baugebiet liegt innerhalb des Naturraums „Mittleres Oberrhein-Tiefland“ und hier im Bereich der Ortenau-Bühler-Vorberge. Es ist Bestandteil des Naturparks Schwarzwald „Mitte/Nord“.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale sowie FFH- oder SPA-Gebiete bzw. Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden.

Im Planbereich befinden sich jedoch zwei geschützte Biotopflächen. Es handelt sich um:

- Biotop-Nr. 175133175203
Name: Wildobst-Feldhecke nordöstlich Neuhausen
Fläche 0,034ha
- Biotop-Nr. 175133174716
Name: Schilfröhricht und Feldgehölz NO Neuhausen
Fläche 0,2413ha

In diese geschützten Gebiete erfolgen keine Eingriffe. Die Flächen werden durch die Maßnahme nicht angetastet und entsprechend markiert sowie durch die Einplanung einer Grünfläche vor Eingriffen gesichert.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

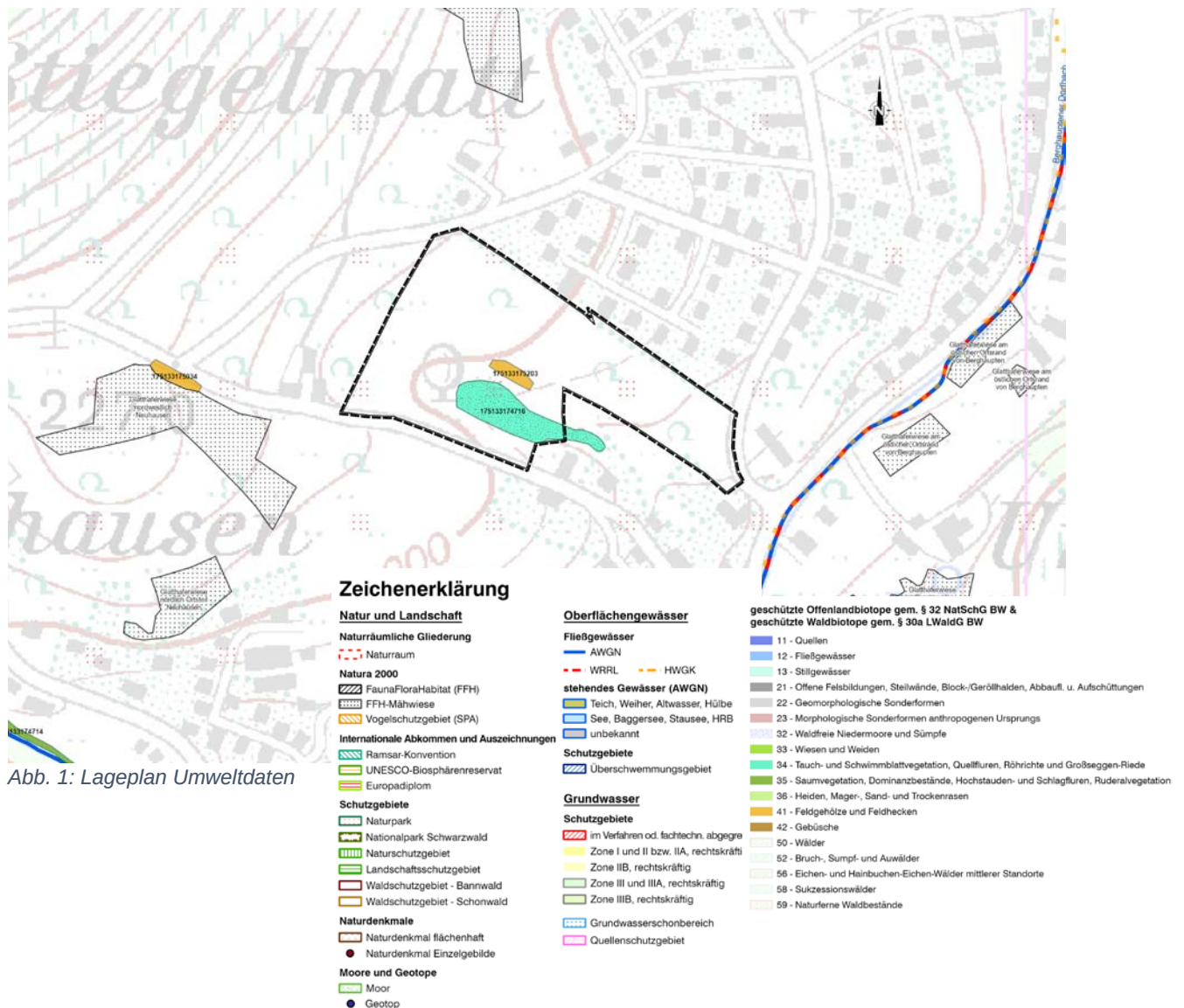


Abb. 1: Lageplan Umweltdaten

• Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach, Ohlsbach, Berghaupten stellt die im Geltungsbereich gelegenen Flächen als landwirtschaftliche Fläche und im Osten eine kleine Fläche als Mischbaufläche dar.

Im Bebauungsplan ist die Ausweisung der Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet und teilweise auch als Grünfläche vorgesehen.

Der Bebauungsplan weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung ist dennoch nicht erforderlich. Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

2. Beschreibung des Bestandes

2.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

Das zur Ausweisung vorgesehene Wohnbaugebiet liegt am südlichen Rand der Kernbebauung von Berghaupten.

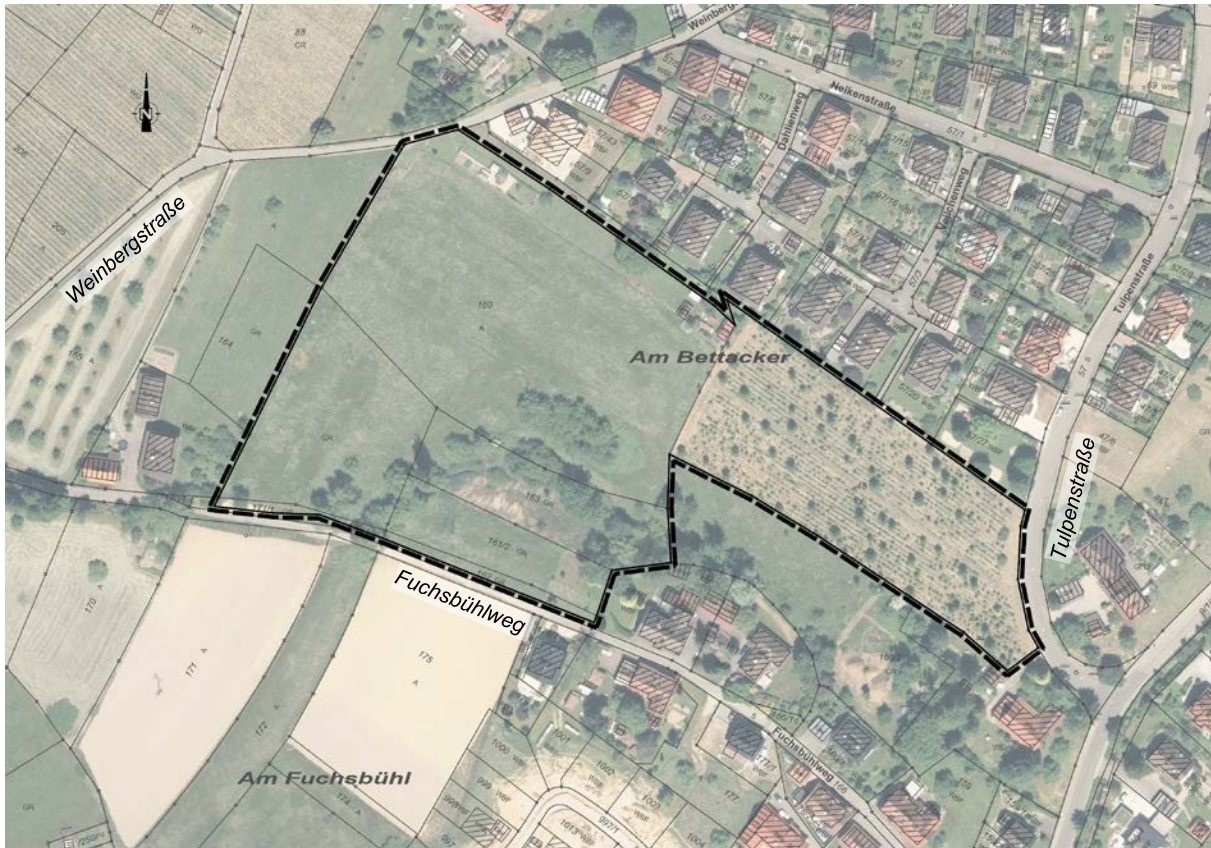


Abb. 2: Lageplan Luftbild mit Geltungsbereich

Das geplante Baugebiet wird im Norden durch die Bebauung des Dahlien- und des Veilchenwegs und der Weinbergstraße begrenzt. Im Osten schließt die Tulpenstraße an. Im Süden befindet sich der Fuchsbühlweg und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen verläuft wiederum die Weinbergstraße, ferner befinden sich auch hier noch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet ist heute unbebaut und wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist nur eine geringe Vorbelastung der vorhandenen Wohnbebauung gegeben.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet an den Fuchsbühlweg im Süden und an die Weinbergstraße im Norden anzuschließen.

Diese Straßen dienen auch der Erschließung der im Norden und im Westen vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen.

Die vorhandenen Straßen dienen auch der Naherholung. Erholungseinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.2 Beschreibung der Umwelt

2.2.1 Landschaftsbild/ Ortsbild

Das Plangebiet ist in Richtung Osten stark abfallend. Im Nordwesten ist es noch relativ flach gelegen. Im südlichen Bereich (Bereich Schilfröhricht) befindet sich eine kleine Talmulde.

Das heute noch unbebaute Gebiet wird vor allem durch die landwirtschaftliche Nutzung aus Pferdeweide und Anbaufläche für Christbäume geprägt. Im Süden bestimmen die hier vorhandenen Biotopflächen aus Feldhecken und Feldgehölz sowie Landschilfröhricht das Landschaftsbild.

Zur Gesamtbildbetrachtung tragen auch die sich im Norden und Westen fortsetzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bei. Nördlich der Weinbergstraße handelt es sich um intensiv genutzte Rebflächen.

Neben den landwirtschaftlichen Flächen sind aber auch die bereits vorhandenen Wohnbebauungen im Norden, Osten und Süden landschaftsbildbestimmend. Die Wohnbebauungen stellen ebenso wie die vorhandenen Straßen eine Vorbelastung für das Landschaftsbild dar.



Abb. 3: Plangebiet, Blick Richtung Norden



Abb. 4: Plangebiet, Blick Richtung Bebauung an der Nelkenstraße



Abb. 5: Plangebiet, Blick in Richtung Süden zum Fuchsbühlweg



Abb. 6: vorhandenes Biotop



Abb. 7: Blick von der Tulpenstraße in Richtung Weihnachtsbaumkultur

2.2.2 Boden/ Wasserhaushalt

◆ Boden

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Ortenau-Bühler-Vorberge.

Das Plangebiet besteht aus Braunerde, häufig rigolt, aus Fließerde auf Grundgebirge.

Der Oberboden besteht aus einem dunkelbraunen, sandig-tonigen, örtlich schwach kiesigen, humosen, durchwurzelter Schluff. Örtlich hat sich der Oberboden auf aufgefülltem Material entwickelt. Hier könnten Ziegel- oder Schwarzdeckenreste angetroffen werden.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die Ablagerung „Am Bettacker“. Diese setzt sich aus graubraunen bis schwarzgrauen Sanden mit Schluff- und Kiesanteilen zusammen. Hier treten auch in wechselnden Anteilen Bauschutt, bestehend aus Ziegel-, Beton- und Baustoffresten auf. Teilweise wurden auch Schwarzdecken mit einem Anteil an größeren Asphaltplatten, sowie pechhaltige Spritzteerreste entdeckt.

In den unteren Bodenschichten wurden Verwitterungslehme, Abschwemmmaterialien, Fließerden und lössartige Böden angetroffen. Hierbei handelt es sich um eine Wechsellagerung aus hellbraunen bis ockerbraunen, feinsandigen, teilweise schwach tonigen Schluffen mit geringem Kiesanteil und hellbraunen bis braunen, tonigen Schluffen.

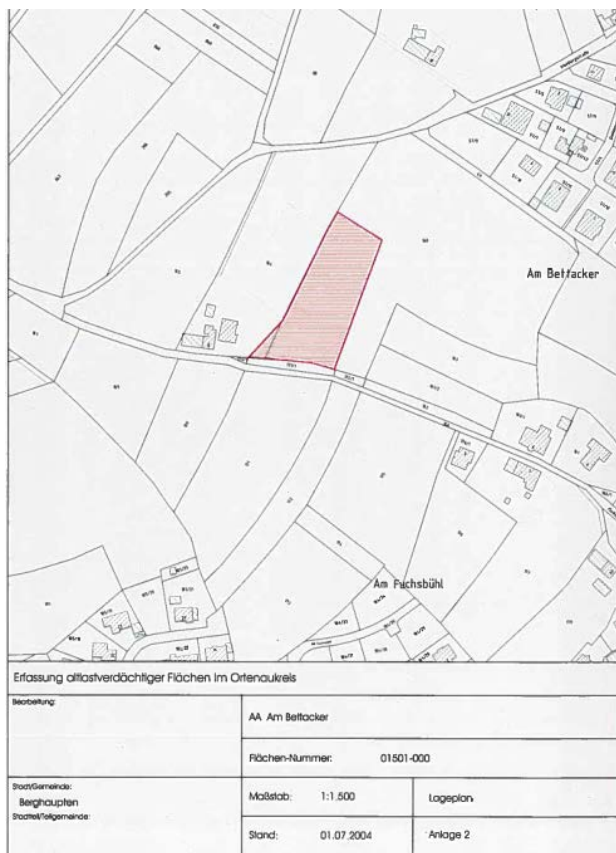


Abb. 8: Altlastenverdachtsflächen Ortenaukreis (Auszug: Bodengutachten Kipfel&Lenhardt Consult GmbH)

Ferner liegt das Baugebiet im Bereich des ehemaligen Steinkohlebergwerkes Diersburg-Berghaupten.

Da das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) nicht über genaue und vollständige Aufzeichnungen verfügt, aus denen sich die Lage sämtlicher Grubenbaue, der Schächte und der Stollenmundlöcher zuverlässig bestimmen lässt, wurde, um dem bergbaubedingten Gefahrenpotential Rechnung zu tragen, ein Bergbaugutachten erstellt.

Gemäß diesem Gutachten befindet sich, wie in den Unterlagen des LGRB aufgezeigt, in der Nordost-Ecke des Erschließungsgebietes ein Schacht. Ansonsten ist im geplanten Baugebiet unterhalb der quartären Schichten eine keilförmig ausgebildete Granitschicht vorhanden, die am Nordwestrand des Gebietes eine Mächtigkeit von ca. 10 m aufweist und schnell in Richtung Südosten an Stärke zunimmt. Hinweise auf weitere bergbauliche Strukturen unterhalb der Granitschicht ergaben sich in guter Übereinstimmung mit den Ergebnissen der Recherche anhand der geophysikalischen Untersuchungen nicht.

Unabhängig von den Bohrungen geht das Gutachten davon aus, dass eine Bebauung des Gebietes „Am Bettacker III“ bis auf den nordöstlichsten Bereich um den vermuteten „Bettacker-Schacht 1“ gefahrlos möglich ist.

Die Bewertung des Bodens hinsichtlich der Bodenfunktionen erfolgt über die Bodenschätzkarte.

Hierbei werden nachfolgende Bodenfunktionen bewertet:

- Standort für natürliche Vegetation
- Standort für Kulturpflanzen
- Standort für Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Standort für Filter und Puffer

Gemäß der Bodenschätzkarte kann der Leistungsfähigkeit des Bodens als Standort für die natürliche Vegetation keine hohen oder sehr hohen Bewertungen zugewiesen werden.

Die Bedeutung des Plangebietes als Standort für Kulturpflanzen wird durch die natürliche Ertragsfähigkeit bestimmt, wobei eine hohe Ertragsfähigkeit als hohe Leistungsfähigkeit bewertet wird.

Der Ertragsfähigkeit im Plangebiet kommt eine mittlere Bewertung zu.

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch das Aufnahmevermögen von Niederschlagswasser und die Abflussverzögerung bzw. -verminderung bestimmt.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet kann als gering bis hoch angegeben werden, wobei dem Großteil der Fläche eine mittlere Wertigkeit zukommt. Eine hohe Wertigkeit besitzt der Boden zum Teil entlang des Fuchsbühlweges, im Bereich des südlichen Biotopes eine geringe Wertigkeit.

Das Filter- und Puffervermögen gibt die Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Entfernung, Rückhaltung und gegebenenfalls dem Abbau von Schadstoffen aus dem Stoffkreislauf wieder.

Das Filter- und Puffervermögen wird entsprechend der Bodenschätzkarte mit gering bis mittel bzw. größtenteils mittel bis hoch angegeben.

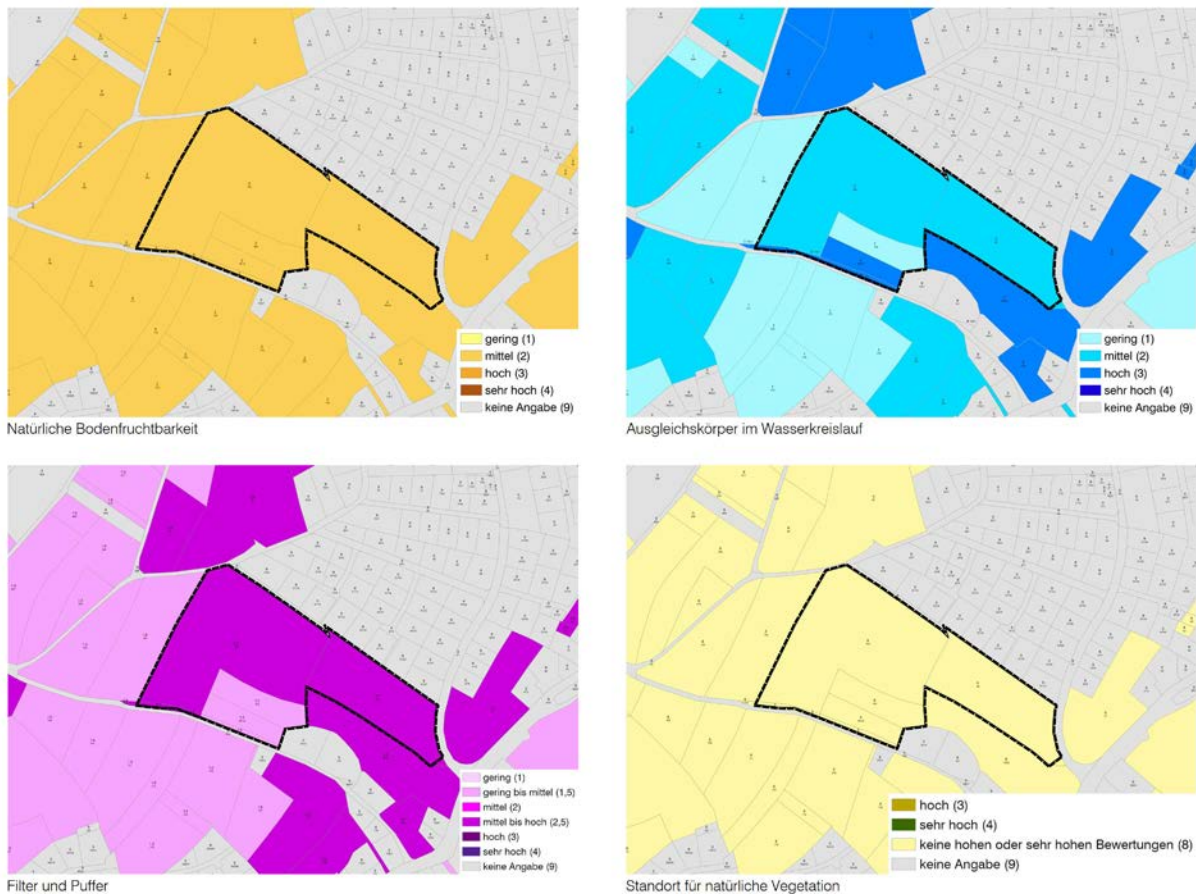


Abb. 9: Bodenschätzkarte

♦ Wasserhaushalt

Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst ist kein Oberflächengewässer (Gewässerlauf) vorhanden.

Im Süden des Gebietes befindet sich jedoch eine Quelle, welche ab dem westlichen Ende des vorhandenen Biotopes oberirdisch fließt (Senke, welche teilweise mit Wasser gefüllt ist). Diese Quelle war früher die Trinkwasserquelle für das Anwesen Leitemann/Simon/Bode. Noch heute nutzen einzelne Anrainer das Wasser der Quelle, zumindest für landwirtschaftliche Zwecke.

Grundwasser

Zusammenhängende Grund- oder Schichtwasserkörper sind innerhalb der Hanglehme meist nicht vorhanden. Oberhalb tonigerer oder innerhalb stärker sandiger Schichtglieder kann es zur Ausbildung von Schicht- oder Stauwasserkörper kommen. Diese entwässern meist dem Relief folgend in die Eintalungen in Richtung der Vorfluter. In diesem Falle ist hier der Langenbach und anschließend die Kinzig zu nennen.

2.2.3 Klima

Das Plangebiet liegt im Mittleren Oberrhein-Tiefland und hier im Bereich der Ortenau-Bühler-Vorberge. Hier herrscht ein warmes, wintermildes Klima.

Die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen hier bei ca. 10,3 Grad Celsius. Die durchschnittlichen Niederschlagsmengen betragen ca. 987 mm/a.

Das Plangebiet ist unbebaut und stellt eine Offenlandfläche dar, die zur Kaltluftbildung beiträgt. Auf Grund der Hanglage ist mit einem Kaltlufttransport zu rechnen.

2.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha.

Die aktuelle Nutzung ist weitgehend landwirtschaftlich geprägt. Hierbei überwiegen die Wiesenflächen und die Weihnachtsbaumkulturen.

Bei den Wiesenflächen handelt es sich um Pferdeweiden (Fettweiden) mit einem durchschnittlichem Artenspektrum. Stellenweise sehr dichter Grasbestand mit Weidelgras-Einsaat. Aufgrund des Fehlens von Großem Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) besitzen die Flächen nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für die Wiesenknopf-Ameisen-Bläulinge. Die Weihnachtsbaumkulturen weisen eine artenarme Krautschicht auf.

Direkt entlang dem Fuchsbühlweg sind eine Fläche mit Ruderalvegetation und eine Obstwiese vorhanden. Die Ruderalvegetation ist grasreich mit Hundskamille und Fingerkraut. Die Obstwiese ist beweidet und weist neben Steinobst auch Apfel, Rosen und Holunder auf. Nach Osten zum angrenzenden Biotopbereich folgt ein älterer Pappelbestand.

Auch im Norden befindet sich eine Obstwiese. Es handelt sich hier um eine kleine Obstwiese als Neuanlage aus Kirschbäumen. Das Grünland ist artenarm.

Im nördlichen Bereich befinden sich auch zwei Gartenflächen sowie kleinere Fettwiesenbereiche. Diese sind artenarm und werden gemulcht.

Im Bereich der Wiesen ist ein Nußbaum mit einem Durchmesser größer 30 cm vorhanden.

Ein weiterer Einzelbaum befindet sich im Bereich der Ruderalfläche. Hier handelt es sich um eine Stieleiche mit einem Durchmesser von ca. 30 cm.

Die geschützten Biotopflächen liegen im südlichen Bereich des Plangebietes. Diese Flächen bleiben unberührt, hier erfolgt kein Eingriff.

Die Wildobsthecke (Biotop-Nr. 175133175203) befindet sich innerhalb der Weidefläche. Sie ist relativ artenarm (Pflaume, Kirschkpflaume). An die Wildobsthecke schließt ein Brombeergestrüpp an.

Das südlich der Wildobsthecke befindliche, geschützte Feldgehölz (Biotop-Nr. 175133174716) besteht zum Teil ebenfalls aus Wildobst (Pflaume und Kirschkpflaume) sowie aus Esche und Silberweiden. Hieran schließt sich nach Süden in einem abgesenkten, nassen Bereich ein Landschilfröhricht aus Schilfröhricht und Sumpfschilf an.

Den vorhandenen Biototypen kann im Wesentlichen eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung zugeordnet werden. Die im nördlichen Planbereich befindlichen Gartengrundstücke sind von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung, das geschützte Biotop „Schilfröhricht und Feldgehölz“ und die Einzelbäume sind von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.

Die Zuordnung ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen.

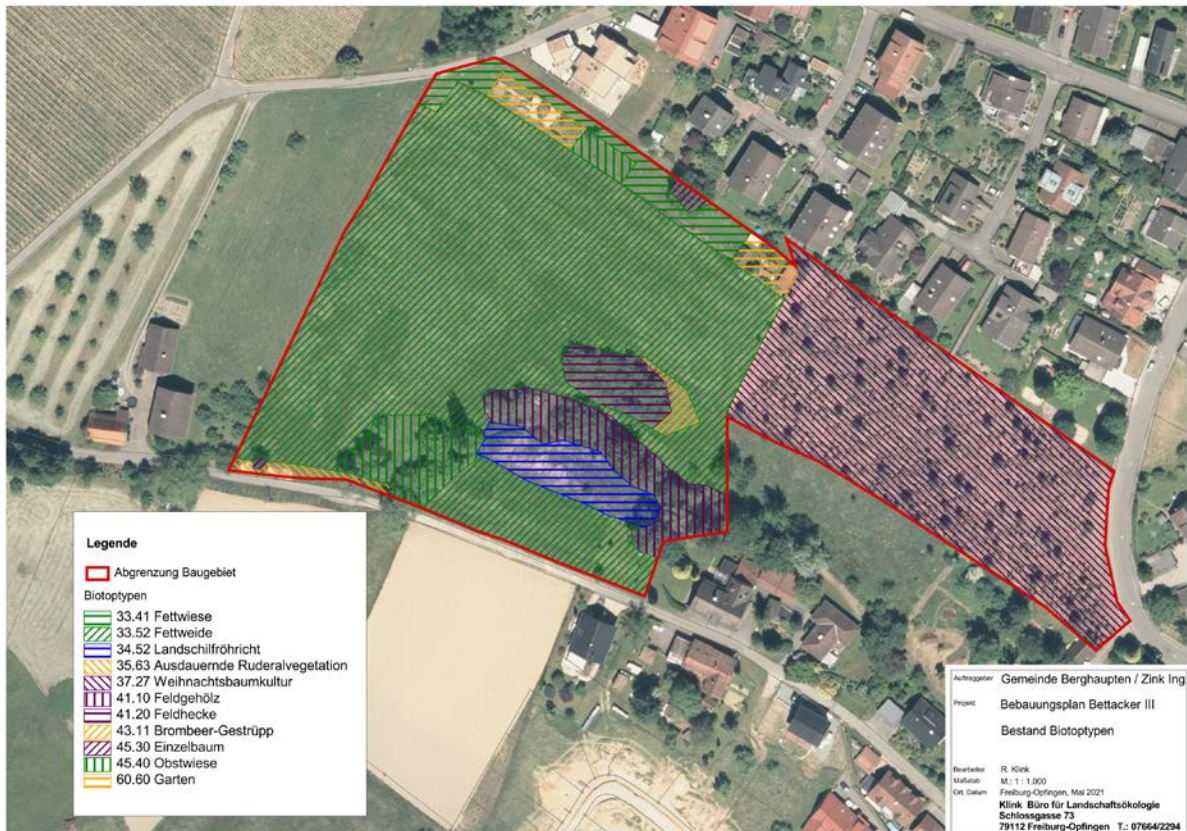


Abb. 8: Biotoptypen Bestand

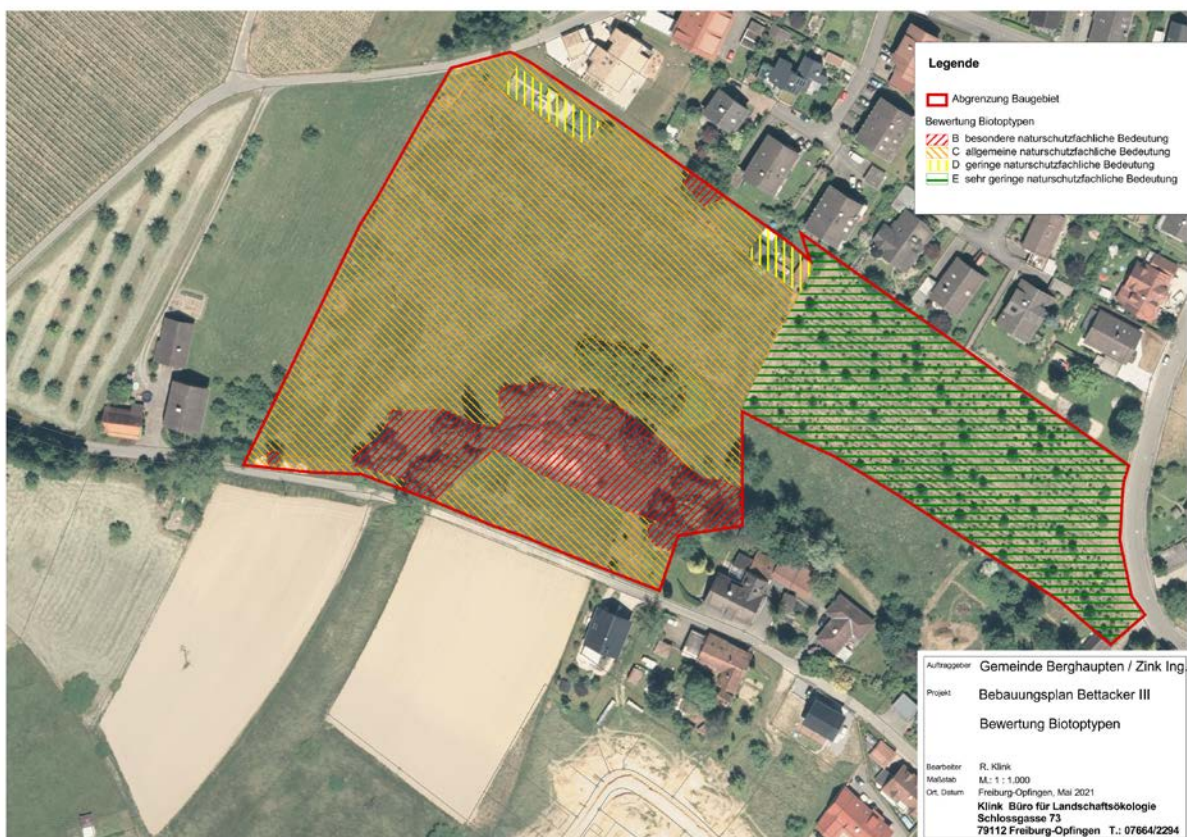


Abb. 9: Biotoptypen Bewertung

Die Betroffenheit der vorhandenen Fauna wurde im Zuge einer artenschutzrechtlichen Betrachtung durch das Büro Klink, Freiburg vom 29.06.2021 erfasst. Das Gutachten ist den Planunterlagen beigelegt.

Hierbei wird darauf hingewiesen, dass das Untersuchungsgebiet für die artenschutzrechtliche Betrachtung entsprechend der Gebietsabgrenzung 2020 erfolgte. Der größte Bereich des Biotops 175133174716 „Schilfröhricht und Feuchtgebüsch NO Neuhausen“ lag hierbei außerhalb dieser Abgrenzung. Da folglich kein Eingriff vorgesehen war, wurde der Feuchtgebietsbereich nicht untersucht. Aufgrund der aktuellen Änderung der Baugebietsabgrenzung 2021 auf Vorschlag des LRA Ortenaukreis ergibt sich eine unterschiedliche Abgrenzung zwischen Geltungsbereich Bebauungsplan und Untersuchungsgebiet Artenschutz (vgl. Abb. 4 artenschutzrechtliche Betrachtung).

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt:

Avifauna

Im Untersuchungsgebiet (UG) und unmittelbarer Umgebung wurden im Untersuchungszeitraum insgesamt 15 Vogelarten erfasst (Tabelle 3 artenschutzrechtliche Betrachtung). 10 Arten wurden als Brutvögel oder als Arten mit Brutverdacht eingestuft. Dazu zählen keine nach der Roten Liste BW als gefährdet eingestufte oder auf der Vorwarnliste der Roten Liste BW aufgeführte Arten. Von 5 Arten wird das UG als Nahrungshabitat genutzt.

Die weitaus größte Zahl der Vogelarten gehört zu den Bewohnern von Hausgärten und des siedlungsnahen Raums. Sie nutzen in geringem Umfang die vorhandenen Grünlandbestände und den Gehölzbestand der geschützten Biotope als Nahrungsraum. Beobachtungen und Hinweise auf höhlenbrütende Vogelarten oder auf die streng geschützten Arten des Zielartenkonzepts (z.B. Steinkauz, Grauspecht, Rotmilan, Wendehals) konnten nicht festgestellt werden.

Beobachtungen und Hinweise auf bodenbrütende Vogelarten (Kiebitz, Feldlerche) im Grünlandbereich konnten ebenfalls nicht festgestellt werden.

Die Bruträume konzentrieren sich auf die Heckenbereiche und Bereiche mit Feldgehölzen (geschützte Biotope) und Einzelbäumen....

Eine Inaugenscheinnahme des nördlich und südöstlich angrenzenden Gebäudebestands zur Erfassung der gebäudebrütenden Vogelarten fand ebenfalls statt. Es wurde nach Hinweisen auf Zuflug von Haussperlingen und nach Spuren zum Nestbau von Schwalben gesucht.

Es konnten keine Hinweise auf gebäudebrütende Vögel gefunden werden.

Fledermausvorkommen/Haselmaus:

Im Bereich der Gehölze am Südrand des Baugebiets und der einzelnen Obstbäume wurden bei insgesamt 5 Begehungen keine Hinweise auf Sommerlebensräume von Fledermäusen beobachtet. Es wurden keine Bruthöhlen die auf geeigneten Lebensraum für höhlenbrütende Vogelarten schließen lassen oder als Lebensraum für Fledermäuse (oder Haselmaus) in Betracht kommen gefunden. Eine gelegentliche Nutzung des angrenzenden Grünlands mit Obstbäumen als Nahrungsraum für Fledermäuse aus angrenzenden Lebensräumen ist möglich aber aufgrund der gering differenzierten Artenvielfalt an Wiesenkräutern eher unwahrscheinlich. Die Gehölze der geschützten Biotope am Westrand mit Brombeergestüpp im Unterholz bieten günstige Lebensräume für die Haselmaus. Dennoch konnten bei allen 5 Begehungen keine Nester und Fraßspuren beobachtet werden. Konkrete Hinweise aus Vogel-Nistkästen und von lokalen Gebietskennern lagen nicht vor.

Eidechsen (und Amphibien):

Ein Vorkommen von Zauneidechsen und Mauereidechse wurde im Gebiet der eingriffsrelevanten Bauflächen nicht beobachtet. Ein Vorkommen der Mauereidechse ist für das Planungsgebiet aufgrund des fehlenden Anteils an Trockenmauern ohne Verfung nicht anzunehmen. Für ein Vorkommen der Zauneidechse fehlt im Gebiet ebenfalls das typische Lebensraumspektrum.

Im Bereich der unverändert erhalten bleibenden Biotopflächen sind Vorkommen der Zauneidechse wahrscheinlich. Es wurden bei den 5 Begehungen keine Tiere beobachtet.

Amphibien wurden während der 5 Begehungen (außerhalb des südlichen Biotops!) nicht beobachtet.

Heuschrecken:

Im Rahmen der Begehungen konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Heuschrecken beobachtet werden.

3. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Auf der Grundlage verschiedener Daten und Erhebungen werden im Rahmen der Beschreibung der Umweltbelange die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargestellt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Bereich der Weihnachtsbaumkultur (Fläche für die Landwirtschaft) als auch die geschützten Biotopflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unverändert erhalten bleiben. Ferner werden die Flächen im direkten Umfeld der Biotopflächen, wie auch die Biotopflächen selbst, als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

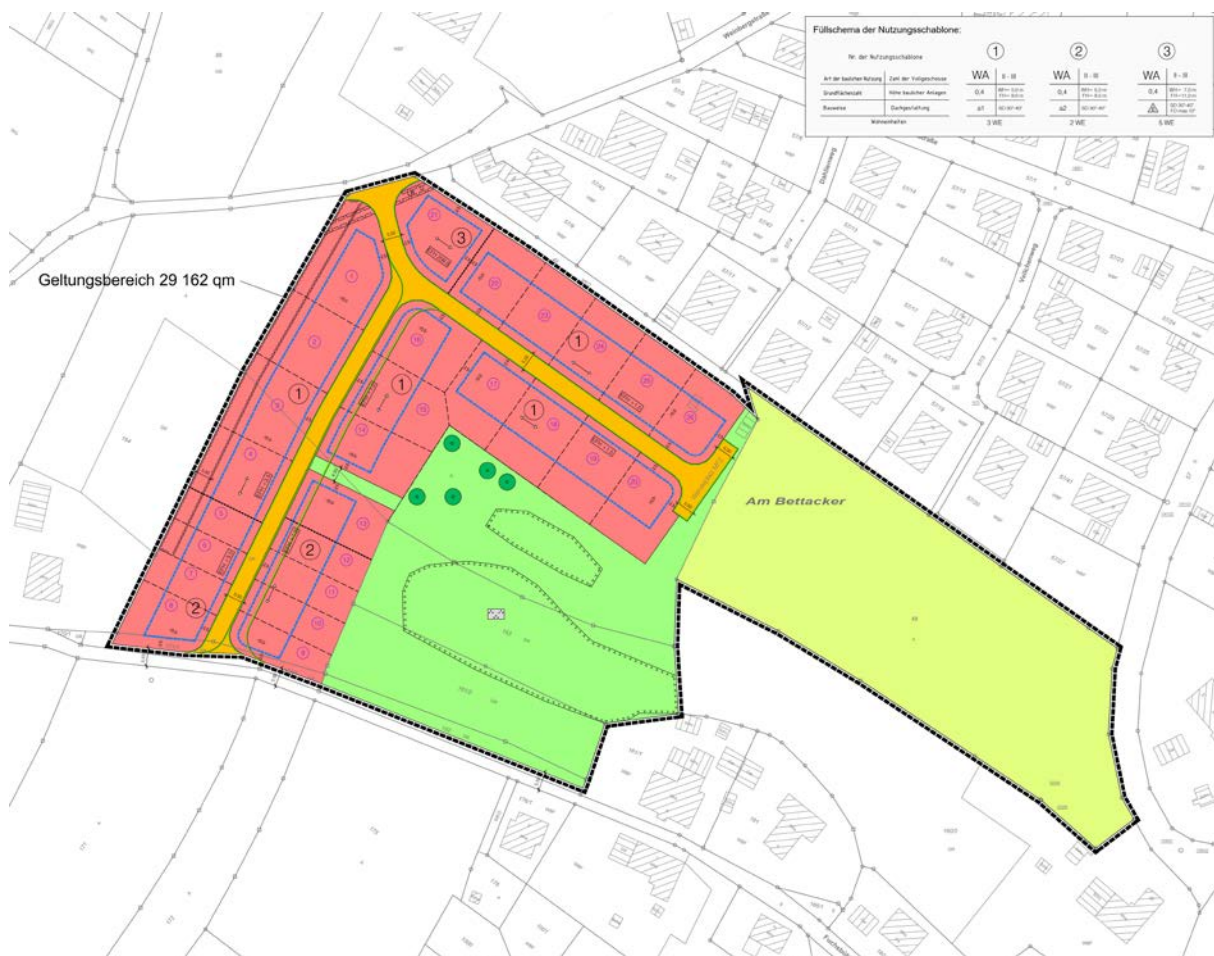


Abb. 10: Bebauungsplan

3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Im Rahmen der geplanten Bebauung sind Lärmimmissionen durch die Baumaßnahmen zu erwarten. Die Immissionen treten jedoch nach Bauvorhaben zeitversetzt auf, sind zeitlich auf die Bauphase befristet und führen somit nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für die Anwohner.

Anlagebedingt führt die Maßnahme im Wesentlichen zum Verlust der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen.

Neben dem Verlust dieser Flächen hat das geplante Baugebiet auch Auswirkungen auf die im Süden und Norden angrenzende Wohnbebauung.

Durch das neue Wohnbaugebiet entsteht Ziel- und Quellverkehr seitens der Anwohner.

Eine Zu- und Abfahrt ist über die Weinbergstraße und die Fuchsbühlstraße möglich. Größere Belastungen ergeben sich hierdurch nicht.

Das Planungsgebiet wird auf drei Seiten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Diese Flächen werden teilweise ackerbaulich und teilweise als Grünland genutzt. Es ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, ...) zu rechnen.

Durch die Entwicklung des Plangebiets wird nach Einschätzung der Gemeinde kein Konflikt zwischen bestehender Landwirtschaft und neuer Wohnbaugrundstücken aufgeworfen, der das Rücksichtnahmegebot verletzen könnte. Auch ergibt sich keine zusätzliche Einschränkung der angrenzenden Weihnachtsbaumkultur durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

Zwar rückt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes neue Wohnbebauung an die Weihnachtsbaumkultur heran. Es ist jedoch nicht erkennbar, dass auf dem landwirtschaftlichen Grundstück mit Einschränkungen bei der Bewirtschaftung gerechnet werden muss, die über das hinausgehen, was der Bewirtschafter bereits derzeit leisten muss beziehungsweise auch leistet.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet prinzipiell gut für die Ansiedelung neuer Wohnbebauung geeignet ist.

3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Der noch unbebaute Landschaftsbereich erfährt durch die geplante Bebauung eine Veränderung.

Die heute im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die zwei Gartengrundstücke entfallen. Diese Flächen werden zukünftig durch Wohnbebauung bestimmt.

Erhalten bleiben die geschützten Biotopflächen und das sie umgebende Grünland sowie die Weihnachtsbaumkultur. Von der Gesamtfläche von ca. 2,9 ha erfahren somit nur 47 % eine Veränderung.

Eingriffsmindernd wirkt sich auch die geplante Durchgrünung mit Hausgärten aus, wobei auf den Baugrundstücken das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt wird.

Mit der geplanten Maßnahme soll eine maßvolle Bebauung in Anlehnung an die bereits vorhandene Wohnbebauung ermöglicht werden. Es entsteht ein neuer nach Westen verschobener Ortsrand.

3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden in erster Linie durch Versiegelungen hervorgerufen. Vollversiegelungen erfolgen im Bereich der Gebäude und der Straßen.

Bei Vollversiegelung der Böden entsteht auf diesen Flächen ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen. Die Flächen stehen hier nicht mehr als Standort für Kulturpflanzen zur Verfügung.

Auch die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geht im Bereich der Versiegelung verloren, ebenso wie die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe.

Bei einer Teilversiegelung (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplätzen und deren Zufahrten) bleiben die Bodenfunktionen hinsichtlich der Versickerung von Oberflächenwasser in eingeschränktem Umfang erhalten, wobei die vorhandenen Böden weitgehend eine mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf aufweisen.

Aufgrund der heute unversiegelten Flächen ist die Versiegelungsrate im Plangebiet relativ groß.

Um einen ausgewogenen Eingriff in das Schutzgut Boden zu erhalten – d.h. keine übermäßige Versiegelung bei gleichzeitig flächensparender Bauweise – wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgelegt.

Für Nebenanlagen kann die GRZ um bis zu 50 % überschritten werden. Dadurch ergibt sich eine maximal mögliche Inanspruchnahme der Baugrundstücke von 0,6.

Der Bereich WA3 ist für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses vorgesehen. Hierdurch soll eine etwas höher Baudichte innerhalb des Baugebietes ermöglicht werden.

Die verbleibenden Flächen der Baugrundstücke bleiben als offene Fläche erhalten. Hier erfolgt keine / bzw. keine wesentliche Veränderung der Bodenfunktionen. Es ist zu beachten, dass nicht überbaute Grundstücksflächen als Grünflächen herzustellen sind.

Die Fläche für Landwirtschaft (Weihnachtsbaumkultur) und die öffentliche Grünfläche mit den geschützten Biotopen bleiben ebenfalls als offene Fläche erhalten. In diesen Bereichen erfolgt ebenfalls keine Veränderung der Bodenfunktionen.

3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Grundwasser

Baubedingte Auswirkungen sind bei ordnungsgemäßer Durchführung nicht zu erwarten. Bei den Bauarbeiten ist dennoch auf eine entsprechende Sorgfaltspflicht beim Umgang mit Schadstoffen zu achten.

Anlagebedingt führt die Maßnahme zu einem Verlust an Flächen, die für die Infiltration von Regenwasser zur Verfügung stehen bei gleichzeitig vermehrtem Oberflächenwasserabfluss. Durch die Erhaltung größerer Grünflächen (Weihnachtsbaumkultur, öffentliche Grünfläche) wird der Eingriff deutlich gemindert.

Das im Bereich der geplanten Bebauung anfallende Niederschlagswasser soll über ein neu zu errichtendes Trennsystem mit Regen- und Schmutzwasserleitungen entsorgt werden. Das Regenwasser wird von dort dann weiter in den Langenbach eingeleitet. Durch die Einleitung des anfallenden Regenwassers in dieses Gewässer wird es zu keinen negativen Auswirkungen der Hochwassersituation vor Ort kommen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers zur Reduzierung des Eingriffes ist aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich.

Das Oberflächenwasser aus dem natürlichen Einzugsgebiet wird oberhalb der Bauflächen in einen Graben gesammelt und über eine Leitung in das vorhandene Biotop „Schilfröhricht und Feldgehölz NO Neuhausen“ eingeleitet.

Zur weiteren Minderung des Eingriffes müssen Stellplätze und deren Zufahrten mit versickerungsfähigem Aufbau und Belag ausgeführt werden. Ferner ist zum Schutz des Grundwassers die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur bis 20 m² je Gebäude zulässig. Hierdurch kann eine Belastung des Grundwassers mit diesen Stoffen bei der Versickerung weitgehend verhindert werden.

3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Die geplante Bebauung führt zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere.

Auswirkungen ergeben sich vor allem durch den Verlust von Flächen.

Während der Bauphase ist im Plangebiet außerdem mit Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm / Staub) zu rechnen.

Der schwerwiegendste Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgt jedoch anlagebedingt durch die Neuversiegelung von unbebauten Flächen. Durch die geplante Überbauung gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren.

Hiervon betroffen sind vorwiegend Weideflächen. Neben dem Eingriff in die Weideflächen erfolgt auch ein Eingriff in die beiden Obstwiesen, die Ruderalfläche und die zwei Gartengrundstücke.

Die vorhandenen Biotope und die Weihnachtsbaumkultur bleiben unverändert erhalten. Hier erfolgt kein Eingriff. Auch der Einzelbaum im Norden bleibt erhalten. Die naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche (Biotop) mit Ausnahme des Einzelbaums im Südwesten erfahren somit keine Veränderung. Durch die geplante Maßnahme werden somit nur 47 % der Fläche des Bebauungsplanes direkt überplant.

Außerdem bleiben durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 bzw. von 0,6 mit Nebenanlagen mindestens 40 % der Baugrundstücke als Freiflächen erhalten. Durch die

Gestaltungsvorschriften im Bereich der Privatgärten sind hier sich aufheizende, kritische Gestaltungsmaßnahmen mit Folien und Steinschotter nicht erlaubt.

Durch die Einleitung des Oberflächenwassers aus dem oberhalb befindlichen natürlichen Einzugsgebiet in das Biotop sind hier auch keine Veränderungen zu erwarten.

Durch die Maßnahme gehen auch Lebensräume für Tiere verloren. Die Aufarbeitung des Eingriffes in die vorhandene Fauna ist Bestandteil der artenschutzrechtlichen Betrachtung - durch das Büro Klink, Freiburg, 29.06.2021. Die artenschutzrechtliche Betrachtung kommt zu folgendem Ergebnis:

Fazit

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet, der Planung im Bereich des Baugebiets, dem Erhalt der geschützten Biotope mit ihren Randbereichen und unter Berücksichtigung der Schutz-/Minimierungsmaßnahmen (Fledermäuse, Avifauna, Eidechsen – siehe Maßnahmenbeschreibung Kapitel 4) wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt.

Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten Arten die zur Verletzung der o.g. Verbotstatbestände führt ist nicht gegeben.

Zusätzliche faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.

3.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Durch die geplante Maßnahme ergeben sich Änderungen im Hinblick auf das Klima. Diese können wie bei den anderen Schutzgütern ebenfalls in baustellenbedingt und anlagenbedingt unterschieden werden.

Während der Bauphase kommt es zu temporären Staub- und Schadstoffimmissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge und damit zu einer Verschlechterung der Luftqualität.

Anlagenbedingt führen die geplanten Versiegelungen zur Veränderung des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit.

Die neu versiegelten Flächen strahlen Wärme ab und führen zu einer Erwärmung der Umgebung. Sie gehen als Kaltluftentstehungsgebiet verloren.

Durch die Erhaltung der Biotopflächen und der Weihnachtsbaumkultur kann eine deutliche Eingriffsminderung erzielt werden.

Ferner sind im Plangebiet im Wesentlichen nur Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, so dass eine Durchlüftung /Durchströmung aufrechterhalten werden kann.

Durch die Ausweisung von Hausgärten und die Pflanzung von Bäumen können die Beeinträchtigungen weiter reduziert werden.

Außerdem wird die Nutzung nachhaltiger Energieformen, wie zum Beispiel die Verwendung von Solarenergie, ermöglicht.

Mit Gestaltungsvorschriften im Bereich der Privatgärten wie die Begrenzung der Fläche für sich aufheizende, kritischen Gestaltungsmaßnahmen mit Folien und Steinschotter soll der Eingriff ins Kleinklima weiter gemindert werden.

Auf Grund der vorgesehenen Maßnahmen können die aus der Planung resultierenden Beeinträchtigungen als reduziert werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass für das Plangebiet (bebaute Bereiche) selbst eine gewisse Beeinträchtigung zu erwarten ist. Für die angrenzenden Flächen werden keine weitreichenden nachteiligen Auswirkungen entstehen, da ein Großteil der Fläche unbebaut bleibt. Ferner wird durch die geplante Einzel- und Doppelhausbebauung eine Durchlüftung /Durchströmung aufrechterhalten werden können.

3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bezüglich Kultur- und Sachgüter entstehen keine Beeinträchtigungen. Nach heutigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Kulturgüter vorhanden.

Eventuell vorhandene Leitungen werden durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des Planungsvorhabens nicht beeinträchtigt oder werden verlegt.

3.8 Wechselwirkungen

Die verschiedenen Schutzgüter sind eng über Wechselwirkungen miteinander verbunden. So führt der Verlust des Schutzgutes Boden durch Versiegelung zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Durch die Versiegelung heute offener Flächen wird die einstrahlende Sonnenenergie reflektiert und somit die umgebende Lufttemperatur erhöht. Die relative Luftfeuchte und die Verdunstungsrate werden gesenkt. Der Verlust von Boden durch Versiegelung bedeutet auch den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Über das Vorhabengebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt in Folge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

4. Grünordnerische / artenschutzrechtliche Maßnahmen

Nachfolgend werden die geplanten grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen aufgezählt und beschrieben.

4.1 Maßnahmen im Zuge der Bauphase

- keine baustellenbedingte Beanspruchung von Flächen über das Baugebiet hinaus
- der Mutterboden ist entsprechend DIN 18 915 abzuschleppen, zwischenzulagern und wieder zu verwenden. Hierdurch soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden.
- die baubedingten Bodenbelastungen sind auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Arbeiten zu beseitigen
- Fäll- und Rodungsarbeiten sollten außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden (Oktober bis einschl. Februar)
- Vorhandene, zu erhaltende Bäume/ Gehölze sowie die vorhandenen Biotopflächen sind deutlich zu kennzeichnen und durch entsprechende Maßnahmen zu schützen.
- Zum Schutz der Eidechsen im Bereich der Biotopflächen ist im Zeitraum der Erschließungs- und Baumaßnahmen im benachbarten Baugebiet (Weidefläche) ein Schutzzaun zur Abgrenzung des Biotopbereichs zu erstellen. Eine regelmäßige Kontrolle des Bereichs durch ein Monitoring wird empfohlen. Aufgrund des Sumpfbereichs im Kernbereich des südlichen Biotops sollte auch auf Amphibien (Erdkröte, Frösche) am Schutzzaun kontrolliert werden.

4.2 anlagebedingte Maßnahmen

- Verwendung von UV-anteilarmer Beleuchtungskörpern im öffentlichen Raum

Zu verwenden sind für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche, nach oben abgeschirmte Außenleuchten (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten) sowie Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60° C nicht übersteigen.

Die Verwendung von LED-Leuchten führt auch zu einer Reduzierung des Stromverbrauches

- Beleuchtung im privaten Raum

Für die privaten Baugrundstücke wird festgesetzt, dass Lichtquellen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen dürfen, insbesondere nicht in Richtung des Offenlandes / der Biotopflächen. Diese müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben abgeschirmt. Es sollten Leuchten mit einem Lichtspektrum um 590 nm bzw. 3000 Kelvin oder weniger, ohne UV Anteil und warmem (bernsteinfarbenem) Licht verwendet werden. Die Leuchtkörper sollten zu dem ausschließlich im oberen Bereich der Gebäude angebracht werden.

- Reduzierung der Flächenversiegelung

Eine Reduzierung der Flächenversiegelung auf den Privatgrundstücken ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien (Belag und Aufbau) im Bereich von PKW-Stellplätzen und ihren Zufahrten zu erzielen.

Hierdurch kann die Grundwasserneubildung zum Teil erhalten werden.

- Schutz des Grundwassers

Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur bis 20 m² je Gebäude zulässig. Hierdurch ist eine Belastung des Grundwassers mit diesen Stoffen bei der Versickerung zu verhindern.

- Schaffung von Grünflächen

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 (0,6) werden Freiflächen geschaffen. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind, sofern sie nicht als Zufahrt oder Terrasse befestigt oder als Nebenanlage genutzt werden, gärtnerisch anzulegen siehe LBO § 9 - die nicht überbauten Grundstücke müssen Grünflächen sein. Dies ist auch im Hinblick auf sich aufheizende, kritischen Gestaltungsmaßnahmen mit Folien und Steinschotter zu beachten.

Die privaten Grünflächen werden durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen ergänzt. Hierbei handelt es sich um die vorhandenen geschützten Biotopflächen und die angrenzenden Grünflächen. Die Biotopflächen sind unverändert zu erhalten. Ein Eingriff ist hier auszuschließen.

Nördlich der geschützten Wildobsthecke wird ein Fußweg ausgewiesen. Dieser dient der Trennung zwischen der öffentlichen Grünfläche im Norden und dem Biotop (Wildobsthecke). Die Grünfläche soll als parkähnliche Grünanlage entwickelt werden.

Die Grünflächen um das geschützte Schilfröhricht und Feldgehölz sind extensiv zu pflegen d.h. die Flächen sind zu zweimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen.

- Maßnahmen zum Schutz des Landschafts- / Ortsbildes

Für die Farbgestaltung wird vorgeschrieben, dass nur rote, braune und graue Dacheindeckungen zulässig sind.

Lasierte oder reflektierende Dachdeckung wird ausgeschlossen, um insbesondere Störungen durch Spiegelungen des Sonnenlichts auszuschließen.

Hiervon ausgenommen sind jedoch Photovoltaik- und Solaranlagen, um die Nutzung erneuerbarer Energien nicht einzuschränken.

Doppelhauspaare sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

- Pflanzbindung

Der Einzelbaum (Nußbaum) im nördlichen Planbereich ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

- Pflanzmaßnahmen

Auf den privaten Grundstücken sind hochstämmige, mittelkronige Laubbäume einzubringen. Die Bäume tragen zur Durchgrünung des Baugebietes sowie zur Verbesserung des Klimas bei.

Hierbei ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen.

6. Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bettacker III“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB.

Die Eingriffsregelung wird deshalb nicht angewendet.

Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich

(Lauf, 02.07.2021 Zim)