

Landkreis: Ostalbkreis
Stadt: Bopfingen
Gemarkung: Unterriffingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Haldenbuck

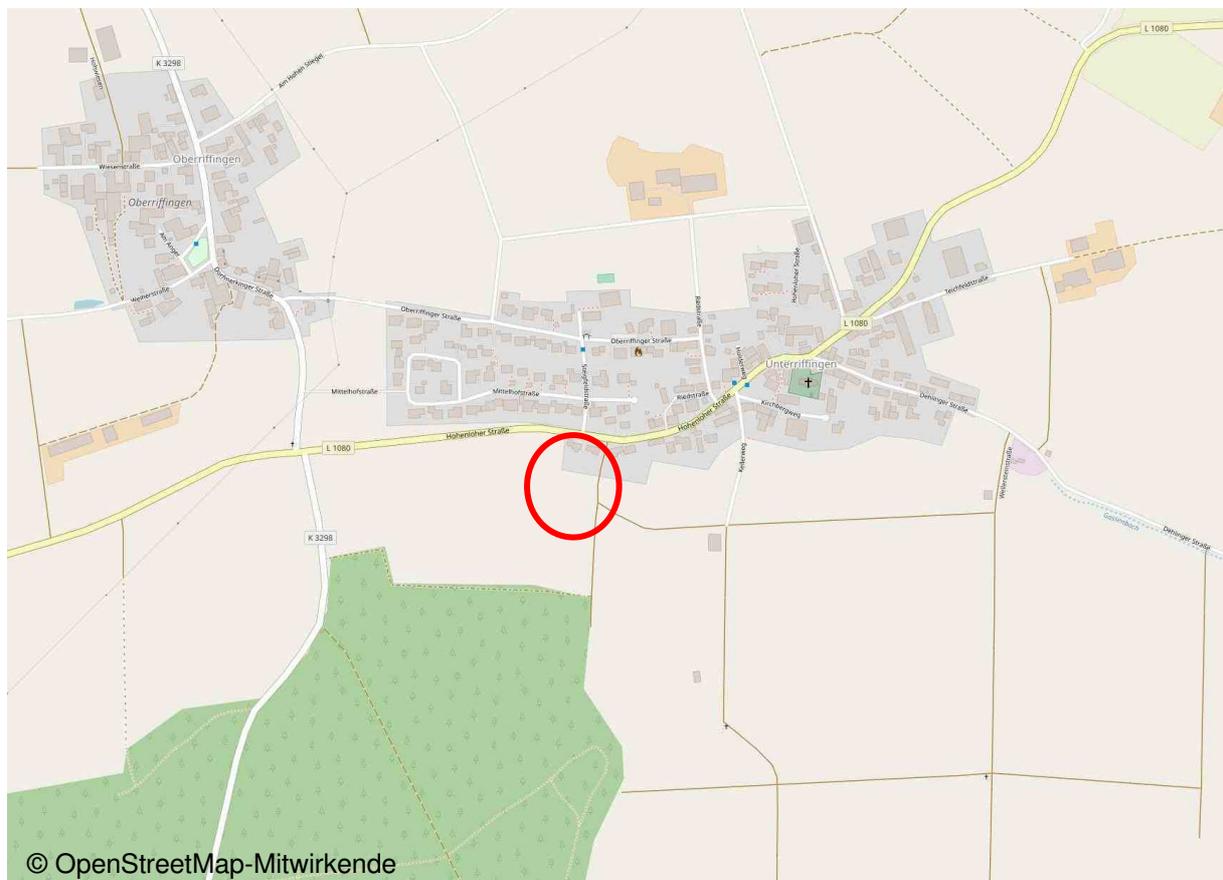
Begründung

VORENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Unterriffingen. Es wird im Norden durch die Bebauung an der Hohenloher Straße und die Hohenloher Straße selbst, im Osten durch einen Feldweg und im Süden und Westen durch die freie Feldlage begrenzt (vgl. nachstehender Übersichtsplan). Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 399 sowie einen kleinen Teil des Flurstücks Nr. 133/2.



2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

In Bopfingen und den Teilorten besteht weiterhin ein großer Bedarf an Wohnbauland. In den bestehenden Baugebieten stehen keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Auch das Innenentwicklungspotential in Bopfingen ist derzeit nahezu vollständig ausgeschöpft. Noch unbebaute Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und stehen einer Vermarktung durch die Stadt Bopfingen nicht zur Verfügung. Die Vermarktung der Baulücken oder der für Innenentwicklungsmaßnahmen geeigneten Grundstücken in Privatbesitz scheitert oft an der mangelnden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer oder an den unterschiedlichen Vorstellungen von Eigentümern und Interessenten. Die Gemeindeverwaltung kontaktiert regelmäßig private Grundstückseigentümer um diese von einem Verkauf oder einer Bebauung der Grundstücke zu überzeugen. Ein Verkauf oder eine Bebauung kommt für die Eigentümer aber oft aus verschiedenen Gründen nicht in Frage. Um den weiterhin bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen decken zu können, hat der Gemeinderat beschlossen, das Baugebiet „Haldenbuck“ in Unterriffingen zu entwickeln.

Der Bedarf für diese Baulandentwicklung ist gegeben. Die bestehende Nachfrage übersteigt das Angebot um ein Vielfaches.

Die vorliegende Baulandentwicklung führt zum Verlust von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen fließt mit entsprechend hoher Gewichtung in die bauleitplanerische Abwägung ein. Aufgrund der Regelungen des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden: Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale sind in Bopfingen nicht ersichtlich, bzw. stehen, wie bereits ausgeführt, einer Vermarktung durch die Stadt nicht zur Verfügung. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb erforderlich und unvermeidlich, wenn ein Beitrag zur Bedarfsdeckung im Wohnungsbau geleistet werden soll.

3. Planerische Vorgaben

Raumplanung/Regionalplan

Die Stadt Bopfingen ist im Netz der Zentralen Orte der Region Ostwürttemberg als Unterzentrum ausgewiesen. Die Stadt Bopfingen selbst gehört zu den Siedlungsbereichen der Region. Der Teilort Unterriffingen ist auf die bauliche Weiterentwicklung entsprechend seines Eigenbedarfs beschränkt und darüber hinaus, solange besonderer Siedlungsdruck besteht.

Der Regionalplan gibt für Bopfingen als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von 50 Einwohner je Hektar vor.

Das Bruttowohnbauland innerhalb des Plangebiets beträgt ca. 1,2 ha. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Flächen für eine Bebauung mit freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Es werden mindestens 14 und können maximal 28 Wohneinheiten entstehen. Bei einer Annahme von durchschnittlich 1,3 Wohneinheiten je Bauplatz und einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,1 Einwohnern je Wohneinheit (Statistisches Landesamt BW, Stand 2021) ergibt sich so eine Bruttowohndichte von 32 Einwohner je Hektar Bruttobauland.

Dieser Wert liegt unter der Vorgabe des Regionalverbands. Die geplante aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern entspricht dem durch Dorfstrukturen geprägtem städtebaulichen Charakter Unterriffingens. Die Stadt Bopfingen ist bestrebt die Vorgaben des Regionalplans mit anderen Gebieten und durch Nachverdichtungsmaßnahmen, insbesondere in der Kernstadt, zu erreichen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für Landwirtschaft und Bodenschutz. Durch die geringe Größe des geplanten Wohngebiets ist eine Beeinträchtigung des schutzbedürftigen Bereichs nicht zu erwarten.

Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Gelände steigt von ca. 620,25 m üNN im Nordosten auf bis zu ca. 628,75 m üNN im Südwesten des Plangebiets.

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Viehweide genutzt. Nördlich des Geltungsbereichs verläuft die Hohenloher Straße (L 1080).

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

5.1 Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird verkehrlich über einen Anschluss an den Kelterweg erschlossen und über die Hohenloher Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Erschließung innerhalb des Wohngebiets verläuft in einem Ringschluss.

Die Wohnstraße wird als gemischtgenutzte Verkehrsfläche verkehrsberuhigt ausgebaut.

Aufgrund der geplanten Straßenbreiten ist generell ein einseitiges Parken im Straßenraum möglich, jedoch hat die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatflächen Vorrang (Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze/Wohneinheit).

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend des vorhandenen Bedarfs soll der Bebauungsplan Flächen für die Errichtung von Wohnhäusern bereitstellen. Vorgesehen sind Flächen für Einzelhäuser.

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Aufgrund des städtebaulichen Ziels, Schaffung von Wohnraum, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt, wobei die maximale Höhe über die Festlegung einer höchsten Gebäudepunkts (HGP) bestimmt wird. Für Gebäude mit Satteldach, versetzten Satteldach und Walmdach ist dieser Punkt als Firsthöhe definiert. Bei Pultdächern und Flachdächern ist die maximale Gebäudehöhe um einen bzw. zwei Meter reduziert. Damit werden für diese Bauformen die Wandhöhen und Gebäudekubaturen wirkungsvoll begrenzt. Das Zusammenspiel von GRZ, der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) und der maximalen Gebäudehöhe definiert die Höhenentwicklung eindeutig und nachvollziehbar.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt überwiegend in Form von durchgehenden Baustreifen, womit eine flexible Bebauung mit geringem Befreiungserfordernis ermöglicht wird. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile usw. wird ein Ausnahmetatbestand aufgenommen. Die zulässige Gebäudelänge wird über die Festsetzung der Bauweise geregelt.

Zur Absicherung der Planungsabsicht hinsichtlich der Bebauungsstruktur wird bei der Festsetzung der Bauweise bestimmt, dass nur Einzelhäuser mit einer Länge von maximal 16 m zulässig sind.

Zur Steuerung der Einwohnerdichte und den damit verbundenen Begleiterscheinungen (Verkehrsbelastung, Parkdruck) wird eine Beschränkung der Wohneinheiten auf zwei Wohnungen je Gebäude festgesetzt.

Garagen und Carports kommen durch die gewählte Festlegung der Baugrenzen überwiegend innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zu liegen. Zusätzlich sind diese auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, die an geeigneten Stellen festgesetzt werden. Wo es darüber hinaus verkehrlich/städtebaulich vertretbar ist, können diese baulichen Anlagen im Zuge einer Ausnahme auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, die Ausnahmevoraussetzungen sind entsprechend definiert.

Offene Stellplätze sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie im Anschluss an die Verkehrsflächen errichtet werden. Diese Regelung dient der Entlastung der baurechtlichen Verfahren, indem diese, städtebaulich nicht relevanten baulichen Anlagen, vereinfacht zugelassen werden können.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden im Plangebiet die Dachformen Satteldach (SD), versetztes Satteldach (vSD) und Walmdach (WD) mit einer Dachneigung von 30° – 40°, Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 5°-10° und Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von maximal 5° zugelassen.

Regelungen zu Art und Höhe von Einfriedungen werden nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen getroffen, da nur hier ein Regelungsbedarf für eine einheitliche Handhabung und Gestaltung besteht. Für die privaten Grenzen gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg.

Die Festsetzung eines Mindestabstandes von 0,5 m durch Einfriedungen und Stützmauern zu Fußwegen, Feldwegen und anderen befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Nutzbarkeit der Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten. Diese Abstandserfordernis besteht nicht zu Gehwegen die Teil der Straßen sind und zu Verkehrsgrünflächen, da hier keine Einschränkung der Nutzbarkeit durch herangebaute Stützmauern zu befürchten ist.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl auf zwei Stellplätze je Wohnung im Bebauungsplangebiet. Dies ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der Belange der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit, unter Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und Gründen des Verkehrs, erforderlich ist. Da die Straßenbreiten auf das notwendige Maß reduziert sind, können durch die Erhöhung der Stellplatzzahl auf zwei je Wohnung verkehrgefährdende Zustände im Plangebiet vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Um die Plangebietsaußenränder wirkungsvoll einzugrünen sind flächige Pflanzgebote durch Sträucher festgesetzt. Diese Eingrünung dient, zusammen mit der ergänzenden inneren Durchgrünung des Plangebiets, der Einbindung des Gebietes in die Nachbarschaft ebenso wie der Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

Durch den Ausschluss fossiler Brennstoffe wird ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen und zur Ressourcenschonung geleistet. Die Festsetzungen dienen außerdem dem Schutz der Bewohner sowie dem Schutz von Flora und Fauna innerhalb und rund um das Gebiet.

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Neben einer möglichst geringen Straßenbreite auf das für die Erschließung unumgängliche Maß sind die privaten Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

Zur Verringerung des Oberflächenwasserabflusses und Verringerung der Hochwassergefahr sind auf den Privatgrundstücken Retentionszisternen verbindlich festgesetzt.

7. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungssystem druck- und mengenmäßig sicherzustellen.

8. Planstatistik / Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	125 Ar	100 %
davon:			
- Baufläche (WA)	ca.	96 Ar	77 %
- Öffentliche Verkehrs- und Verkehrsgrünfläche	ca.	18 Ar	15 %
- Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB	ca.	10 Ar	8 %
Anzahl der Bauplätze		14	
Durchschnittliche Bauplatzgröße		6,9 Ar	

9. Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Bauleitplanung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt, diese werden im Umweltbericht dargestellt. (vgl. Teil 2 der Begründung).

Die Auswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter wurde bereits im Vorfeld des Verfahrens untersucht:

Schutzgut Mensch

Bestand: Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Unterriffingen. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Südlich des Plangebiets grenzen Acker- und Wiesenflächen der offenen, freien Landschaft an. Ortsrand und Flur sind durch Wege für die Öffentlichkeit erschlossen.

Leitbild: Leitbild ist der Erhalt eines gesunden Wohn- und Arbeitsumfelds und der Erhalt der Erholungsfunktion der Landschaft. Für den Klimaschutz und die Luftreinhaltung sind die Erhaltung von lokalklimatisch bedeutsamen Regenerationsflächen mit ausgleichenden bzw. entlastenden Wirkungen sowie die Minimierung von Immissionen anzustreben.

Vorbelastung: Vorbelastungen des Erholungsraums bestehen durch die bereits bestehende angrenzende Bebauung und Verkehr.

Empfindlichkeit: Wohn- und Naherholungsbereiche sind grundsätzlich sehr empfindlich gegenüber Immissionen und visuellen Beeinträchtigungen. Während der Bauphase können Anwohner durch Lärm beeinträchtigt werden. Durch die geplante Bebauung ist eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion im Bereich des Ortsrandes möglich.

Bedeutung / Eignung: Das Plangebiet ist aufgrund seiner Grünstruktur und der Lage am Ortsrand von Bedeutung für die ortsnahe Erholung. Das eigentliche Planungsgebiet ist jedoch Privatfläche, als Naherholungsraum unzugänglich und damit von geringer Bedeutung. Mögliche Beeinträchtigungen können durch sparsamen Flächenverbrauch, naturnahe Gestaltung bzw. Erhalt von bestehenden Grünflächen und einer guten landschaftlichen Einbindung vermieden werden.

Planung: Möglichen visuellen Beeinträchtigungen wird durch angepasste Gestaltung der Baukörper, ev. Dachbegrünung, Eingrünung und landschaftliche Einbindung des Plangebiets begegnet.

Bewertung: Durch das Vorhaben sind keine erheblichen oder nachhaltigen bau-, anlagen oder nutzungsbedingten Beeinträchtigungen oder Belastungen zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biotope

Bestand: Reale Nutzung: Der größte Teil der Fläche ist eine intensiv bewirtschaftete Fettwiese. Im Nordosten sind mehrere Obstbäume vorhanden. Im Norden schließt das Plangebiet an Gärten der Wohngebäude an. Im Westen des Plangebiets ist ein größeres Gartengrundstück mit Hecken und Bäumen umgeben. Eine weitere Gehölzgruppe befindet sich im Osten des Plangebiets. Es kommen keine geschützten oder seltenen Pflanzenarten vor.

Artenschutz: Eine Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes (Stauss & Turni - Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen, 20.09.2021) ergab, dass für die Artengruppen der Vögel und Zauneidechsen vertiefende Untersuchungen zum tatsächlichen Vorkommen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich sind. Das Fazit dieser saP lautete:

Vögel: Im Plangebiet wurden insgesamt 17 Vogelarten nachgewiesen. Einzige Brutvogelart im Plangebiet ist die Wacholderdrossel, die auf einem der Obstbäume brütete. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Der geeignete Zeitraum für Gehölzrodungen zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln ist Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Verglasungen von Gebäuden müssen so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind oder Spiegelungen vermieden werden. Vögel kollidieren insbesondere dann mit Glasscheiben, wenn sie durch diese hindurchsehen und die Landschaft oder den Himmel dahinter wahrnehmen können oder wenn diese stark spiegeln. Bewährt hat sich die Verwendung von halbtransparentem Material oder von Scheiben, die mit flächigen Markierungen versehen sind sowie der Einsatz von außenreflexionsarmem Glas. Hier gibt es mittlerweile viele verschiedene Muster und Lösungen (z.B. Punkt- oder Streifenraster in unterschiedlichen Formen). Weitere Details können folgender Veröffentlichung entnommen werden: Schweizerische Vogelwarte Sempach (Hrsg 2012): „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“.

Reptilien: Die geeigneten Bereiche für ein mögliches Vorkommen von Reptilien wurden regelmäßig abgesucht. Trotz intensiver Suche an mehreren Terminen konnten weder Zauneidechsen noch andere artenschutzrechtlich relevante Arten nachgewiesen werden.

Schutzgebiete und geschützte Biotope: Durch das Vorhaben werden keine Schutzgebiete oder geschützte Biotope tangiert.

Für den **Biotopverbund** ist das Planungsgebiet von untergeordneter Bedeutung. Die für den Biotopverbund bedeutsamen Flächen werden durch das Vorhaben nicht tangiert. Der in den südlich gelegenen Wäldern verlaufende Wildtierkorridor mit internationaler Bedeutung wird nicht tangiert.

Leitbild: Leitbild für den Arten- und Biotopschutz ist der Erhalt, die Entwicklung und Wiederherstellung der planungsraumspezifischen Vielfalt an Lebensräumen und Biotopsystemen, die das Überdauern der typischen Lebensgemeinschaften gewährleisten und wesentliche Zeugnisse der kulturlandschaftlichen Entwicklung repräsentieren.

Vorbelastung: Der Planungsraum ist hinsichtlich der Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere durch bestehende und angrenzende Nutzungen (Siedlung, Verkehr), Immissionen und Barrierewirkungen bereits geringfügig vorbelastet.

Empfindlichkeit: Die Empfindlichkeit gegenüber Standortveränderungen im Planungsgebiet wird aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der meist geringen Wertigkeit für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biotope insgesamt als gering bewertet.

Bedeutung / Eignung: Das Entwicklungspotential für Biotopflächen ist auf Grund der Standortverhältnisse als mittel zu bewerten, die bestehenden Vorbelastungen führen zu

Einschränkungen der Wertigkeit. Bei dem Plangebiet handelt sich um einen Lebensraumkomplex mit insgesamt geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit.

Planung: Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Bewertung: Durch das Vorhaben sind keine für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biotop erheblichen oder nachhaltigen bau-, anlagen oder nutzungsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Belange der im Plangebiet vorkommenden artenschutzrelevanten Arten (Vögel) werden bei Beachtung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt. Zudem ist die ausreichende Verfügbarkeit vergleichbarer Flächen als Ersatzlebensraum im Planungsumfeld gegeben. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ergab, dass durch das Vorhaben bei Beachtung der vorgesehenen Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach §44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG ausgelöst werden.

Schutzgut Landschaft (Ortsbild und Landschaftsbild)

Bestand: Das Plangebiet liegt an einem strukturierten Ortsrand südlich der Ortslage. Auf der Fläche erfolgt keine Erholungsnutzung. Die angrenzenden Wege werden für die ortsnahe Erholung genutzt.

Leitbild: Leitbild für das Landschafts- und Ortsbild sowie für die ortsnahe Erholung ist die Erhaltung und Entwicklung einer vielfältigen, natur- und kulturraumtypischen Umgebung, welche die wesentlichen Zeugnisse der natur- und kulturgeschichtlichen Entwicklung wiedergibt.

Vorbelastung: Im Untersuchungsraum bestehen geringe Vorbelastungen durch Bebauung und Straßen.

Empfindlichkeit: Die Empfindlichkeit der Landschaft gegenüber visuellen Störungen ist im eigentlichen Plangebiet aufgrund des Bestandes und der wenig exponierten Lage als vergleichsweise gering zu bewerten.

Bedeutung / Eignung: Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch hier vorgesehene Baumaßnahmen sind auf Grund der kaum gegebenen Sichtbarkeit und der geringen Größe des Baugebiets insbesondere im Verhältnis zum gesamten Siedlungsgebiet nicht zu erwarten.

Planung: Das Neubaugebiet führt zu einer dem Bedarf und der Örtlichkeit angepassten Erweiterung des Siedlungsbereichs in die freie Landschaft.

Bewertung: Durch das Planungsvorhaben sind nur geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Orts-/ Landschaftsbild zu erwarten. Für die Betrachter stellt das Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung dar, da die Ortschaft mit dem Baugebiet nur abgerundet wird, keine Fernwirkung entsteht und die Erholungsfunktion der angrenzenden Flächen nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Schutzgut Boden

Bestand: Die aktuelle Nutzung der Flächen ist Landwirtschaft. Der vorherrschende Bodentyp ist Braune Rendzina, Rendzina und Braunerde-Rendzina aus geringmächtiger lösslehmhaltiger Fließerde über Karbonatgestein, daneben Terra fusca-Rendzina, Terra fusca und Braunerde - Terra fusca aus geringmächtigem Verwitterungston. Es handelt sich um einen auf den kuppigen Flächen der Ostalb verbreiteten Bodentyp. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine gefährdeten, seltenen oder kulturhistorisch bedeutsame Bodentypen vorhanden.

Leitbild: Nach § 1a Abs. 1 BauGB soll mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Ziel des Boden- und Wasserhaushaltsschutzes ist der Erhalt der Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten naturraumspezifischen biotischen und abiotischen Vielfalt und Ausprägung. Dazu werden biologisch funktionsfähige, unbelastete Böden, funktionsfähige Wasserkreisläufe sowie die

Sicherung und Regeneration von natürlichen Grund- und Oberflächengewässersystemen angestrebt.

Vorbelastungen: Eine Vorbelastung der Böden besteht im Bereich der bestehenden Siedlungs- und Verkehrsflächen. Für den landwirtschaftlich genutzten Bereich bestehen übliche, geringfügige nutzungsbedingte Vorbelastungen, es liegen jedoch keine konkreten Hinweise vor.

Empfindlichkeit: Boden ist grundsätzlich empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Versiegelung und Umlagerung.

Bedeutung / Eignung: Die Funktionserfüllung des Bodens im Naturhaushalt des Untersuchungsraums ist insgesamt mittel bis hoch. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist dabei mittel, die Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf mittel und die Pufferfunktion für Schadstoffe mittel bis hoch. Es befinden sich keine bekannten Bodendenkmale auf den Flächen.

Planung: Durch das Planungsvorhaben eines neuen Baugebiets sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden in Form einer Überbauung und Versiegelung sowie durch Bodenumlagerungen unvermeidbar.

Bewertung: Durch das Planungsvorhaben sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen unvermeidbar.

Schutzgut Wasser

Bestand: Im Untersuchungsraum befinden sich keine Oberflächengewässer und keine Überschwemmungsgebiete. Das Plangebiet und die gesamte Umgebung liegen innerhalb der Schutzzone III und IIIa des großflächigen Wasserschutzgebiets „Wassersfassungen im Egautal, Dischingen, ZV LW Stuttgart 135/002/1“.

Leitbild: Ziel des Wasserschutzes (Wasserhaushalt und Gewässer) ist der Erhalt der Funktionsfähigkeit natürlicher Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten naturraumspezifischen biotischen und abiotischen Vielfalt und Ausprägung. Dazu werden biologisch funktionsfähige, unbelastete Böden, funktionsfähige Wasserkreisläufe sowie die Sicherung und Regeneration von natürlichen Grund- und Oberflächengewässersystemen angestrebt. In Wasserschutzgebieten ist der Schutz des Grundwassers besonders hervorgehoben.

Vorbelastungen: Hinsichtlich der Grundwasserqualität liegen keine Angaben vor.

Empfindlichkeit: Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist auf Grund der Deckschichten mit hoher Durchlässigkeit als mittel zu bewerten.

Bedeutung / Eignung: Das Plangebiet und das weitläufige Umfeld gehört zu der hydrogeologische Einheit Oberjura (Schwäbische Fazies), welcher einen Grundwasserleiter bildet. Grundwasserneubildung und Wasserrückhaltung auf den Flächen sind auf Grund der hohen Durchlässigkeit des Untergrundes als mittel bis hoch zu bewerten. Aufgrund der Nutzung des Grundwassers als Trinkwasser (Lage in WSG) kommt dem Grundwasserschutz besondere Bedeutung zu.

Planung: Eine Versiegelung / Überbauung im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl ist unvermeidbar. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen auf den Grundstücken zurückzuhalten. Stellplätze, Hofflächen, etc. sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Bewertung: Durch das Planungsvorhaben sind gegenüber dem Bestand Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Versickerung erfolgt eine Minderung negativer Auswirkungen. Eine projektbedingte Gefährdung des Grundwassers ist nicht zu erwarten. Die Belange des Grundwasserschutzes sind zu beachten (Lage in WSG).

Schutzgut Klima / Luft

Bestand: Das Planungsgebiet ist als mäßig kühl mit einer jährlichen Durchschnittstemperatur von ca. 8 °C einzustufen. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt bei ca. 750 mm / Jahr. Aufgrund der Topographie und der Lage zur Siedlung stellt das Planungsgebiet keinen Bestandteil siedlungsbezogener Frischluftbahnen mit klimawirksamen Luftaustauschprozessen dar.

Leitbild: Leitbild für den Klimaschutz und die Luftreinhaltung ist die Erhaltung von lokalklimatisch bedeutsamen Regenerationsflächen mit ausgleichenden bzw. entlastenden Wirkungen sowie die Minimierung von Immissionen und die Nutzung regenerativer Energien (Solarenergie).

Vorbelastungen: Vorbelastungen der Lufteigenschaften sind durch Siedlung, Gewerbe und Verkehr im Umfeld möglich. Konkrete Belastungen sind nicht bekannt.

Empfindlichkeit: Die Empfindlichkeit der klimatischen und der lufthygienischen Situation ist auf Grund der insgesamt geringen Vorbelastungen als gering zu bewerten.

Bedeutung / Eignung: Das Plangebiet ist aufgrund seiner geringen Größe für das lokale Klimageschehen von geringer Bedeutung.

Planung: Auf den versiegelten und überbauten Flächen entsteht eine erhöhte Wärmeabstrahlung und damit eine Minderung der klimahygienischen Ausgleichsleistungen. Aus Gründen des Klimaschutzes sind PV Anlagen vorgeschrieben.

Bewertung: Durch das Planungsvorhaben sind aufgrund der Projektgröße und der vorgesehenen Maßnahmen (Eingrünung, Pflanzgebote, etc.) keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten. Klimatische Ausgleichsleistungen werden durch das Baugebiet nicht wesentlich beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand: Kultur- und Bodendenkmale sowie sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Leitbild: Schutz und Erhalt der Kultur- und Sachgüter.

Planung: Kultur- und Bodendenkmale und auch sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

Bewertung: Es sind keine nachteiligen bau-, anlage- oder nutzungsbedingten Wirkungen zu erwarten.

(Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahren erstellt)

Gefertigt:
Fellbach, den 28.11.2023

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anlagen der Begründung

Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes

bearbeitet durch:

Stauss & Turni

Heinlenstraße 16

72072 Tübingen