

1. Einleitung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung des Planentwurfes, hat die Aufgabe, die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zu beschreiben.

1.a Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

Bereits 1937 wurde für das Gebiet Leuselhardt-Bifang-Rebweg-Birkenweg ein erster Bebauungsplan verabschiedet. Bis 1982 wurden mehrere Änderungen der Pläne vorgenommen. Das Gebiet ist fast vollständig mit Wohnhäusern bebaut und wird auch künftig als reines Wohngebiet festgesetzt. Die meist flächenmäßig großzügig bemessenen Grundstücke unterliegen einem steigenden Druck der Nachverdichtung, der den Charakter des gut durchgrünten Wohngebietes nachhaltig verändern würde.

Obwohl die Mindestgrenzabstände von 7 m auf 4,5 m reduziert werden, liegen diese über den Abständen der LBO Baden-Württemberg mit 2,5 m, die im Gebiet teils zulässig sind. Im Bebauungsplan werden weitere umweltrelevante Festsetzungen getroffen wie z.B. die Festsetzungen zur Grundfläche der Gebäude, zur Bautiefe, wasserdurchlässige Beläge, Eingrünungen auf 1/3 der Grundstücksbreite und die Größe von Nebenanlagen. Zusätzlich wird auf zwei Grundstücken, die bisher als Grünfläche festgesetzt waren bzw. im Außenbereich zuzuordnen sind, eine Bebauung ermöglicht.

Ziel der Planung: Ziel ist es, auch zum Schutz des Außenbereiches eine Nachverdichtung in verträglichem Rahmen zuzulassen, ohne den Charakter des Plangebietes grundsätzlich zu verändern.

Standort des Vorhabens: Das Plangebiet befindet sich am Nordwesthang Leuselhardt.

Art der Bebauung: Reines Wohngebiet (WR); bis auf WR 4 sind ausschließlich Wohngebäude mit bis zu maximal zwei Wohneinheiten pro Hauseinheit zulässig. Im WR 1 wird eine GRZ von 0,25 und in den WR 2, 3 und 4 eine GRZ von 0,4 festgelegt. Die maximale Grundfläche beträgt für ein Einfamilienwohnhaus 250 qm und 360 qm für Doppel- oder Reihenhäuser.

Erschließung: Die vorhandene Erschließung des Gebietes bleibt im Wesentlichen bestehen. Straßenabschnitte, die zwar schon vorhanden, aber noch nicht endgültig ausgebaut sind, werden vollständig erschlossen.

1.b Planrelevante Fachziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG nicht anzuwenden, da keine neuen Grundstücke aus dem Außenbereich hinzugenommen werden. Eine erweiterte Bebauung des Gebietes (über An- bzw. Umbauten oder Teilung von Grundstücken mit Neubebauung) wäre bereits heute entweder über § 34 BauGB oder über Befreiungen möglich. Der Eingriff gilt damit als bereits durchgeführt. Grünfestsetzungen werden jedoch trotzdem im Bebauungsplan direkt festgesetzt. Darüber hinaus gelten die einschlägigen Fachgesetze und deren Ziele.

Fachplanungen

Es handelt sich um die Überplanung eines vorhandenen Gebietes. Direkt an das Gebiet wird sich zum Außenbereich das Landschaftsschutzgebiet „Südwestlicher Dinkelberg“ anschließen, dass sich im Mai / Juni 2011 in der abschließenden Anhörung befand. Grundsätzlich gab es bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen keine Probleme.

2. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich um eine geringfügige Planänderung innerhalb eines bereits bestehenden Gebietes. Eine Standortalternative existiert deshalb nicht.

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen inklusive der Eingriffs- / Ausgleichsbewertung

Der derzeitige Umweltzustand ist durch das bereits bestehende Baugebiet in jeglicher Hinsicht stark geprägt und verändert. In den privaten Gärten hat sich die typische Mischung von naturnahen und naturfernen Grünstrukturen entwickelt. Im Gebiet befindet sich der sogenannte Krottenweiher (Finkenweg), der sich in einer alten Lehmabbaugrube befindet (siehe 3.1).

3.1 Eingriffs- / Ausgleichsbewertung

entfällt siehe 1.b

Schutzgebiete und Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Landschaft, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Schutzgebieten des europäischen Netzes „Natura 2000“ (FFH-Gebiete, europäische Vogelschutzgebiete) gelten im Planungsgebiet und seiner Umgebung nicht.

Auf angrenzenden Gebieten befinden sich zum Teil Biotop und eine Trockenmauer, die jedoch nicht mehr zum Plangebiet gehören und dadurch auch nicht beeinträchtigt sind. Im Plangebiet befindet sich ein Weiher.

Arten und Lebensräume; Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Im verbleibenden Planungsgebiet sind vor allem Hausgärten vorhanden, die die typische Durchmischung von fremdländischen und einheimischen Gehölzen mit Koniferen aufzeigen.

Im Krottenweiher kommen folgende Arten vor: Erdkröte und der Bergmolch. Eine Beeinträchtigung des Lebensraumes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nicht. Weitere Informationen zur Fauna liegen vom Gebiet nicht vor. Vor der Durchführung der Bauvorhaben ist von den Vorhabensträgern der Artenschutz abzu prüfen. Entsprechende Hinweise werden in den Genehmigungsverfahren aufgenommen.

Schutzgut Landschaft und Erholung

Das Planungsgebiet weist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung keine besondere landschaftliche Eigenart und keine Bedeutung für die Erholung auf.

Bezüglich des bereits bebauten Gebietes kann allenfalls von einem geringen, nicht erheblichen Eingriff gesprochen werden, der jedoch als bereits durchgeführt gilt (siehe 1.b).

Boden

Kalksteine bzw. Muschelkalk bilden den Gesteinsuntergrund und das Ausgangsmaterial der Bodenbildung im Planungsgebiet. Es haben sich im Gebiet Rendzinen, Braunerderendzinen und Terra-fusca-Rendzinen entwickelt.

Die von verschiedenen Bodenfaktoren abhängige ökologische Leistungsfähigkeit ist aufgrund der vorhandenen Bebauung bereits heute stark eingeschränkt und auf die vorhandenen Gärten beschränkt. Im weiteren Verfahren wird noch ein Geologiegutachten erstellt.

Da am Standort keine seltenen Bodentypen oder Zeugnisse seltener Bewirtschaftungsformen vorkommen, haben die Böden eine geringe Bedeutung als landschaftsgeschichtliche Urkunde (vorbehaltlich anderweitiger Einschätzungen durch die archäologische Denkmalpflege).

Zusammenfassend lässt sich der vom Eingriff betroffene Boden auch aufgrund der Nutzung wie folgt bewerten:

- Flächen mit besonderer Bedeutung für einzelne Bodenfunktionen liegen nicht vor
- Der Boden hat eine geringe bis allgemeine Bedeutung für alle Bodenfunktionen

Böden mit allgemeiner Bedeutung gelten als schutzwürdig und sollen schonend und sparsam beansprucht werden, dem wird mit den Festsetzungen Rechnung getragen.

Im Plangebiet befindet sich eine alte, kleine Erdaushubdeponie (Lgb. Nr. 7883/1 und 7883/2), die bereits überbaut ist. Im Zuge der Bebauung wurde der Grund seitens der Bodenschutzbehörde überprüft. Der Altstandort ist in B (belassen, derzeit kein Handlungsbedarf) eingestuft und muss deshalb nicht im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

Aufgrund der Vorbelastung im sonstigen Plangebiet wird mit dem neuen Bebauungsplan kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden vorgenommen. Die natürlichen Bodenfunktionen sind bereits durch die Bebauung weitestgehend verloren gegangen. Die verbleibenden geringfügigen Eingriffe, vor allem durch die zusätzliche Bebauung in das Schutzgut (Versiegelung), sind nicht vermeidbar und wären bereits heute möglich. Sie werden durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert.

Grundwasser und Oberflächengewässer

Vorbelastungen durch die Bebauung und / oder Nutzung sind bereits vorhanden. Neue Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundwasserqualität sind unwahrscheinlich, da von der geplanten Nutzung keine besonderen Schadstoffeinträge zu erwarten sind. Mit der zusätzlichen geringfügigen Überbauung und Versiegelung werden dem Naturhaushalt nur wenige Flächen von allgemeiner Bedeutung für die Grundwasserneubildung entzogen. Schutzgebiete liegen erst in größerer Entfernung zum Gebiet.

Die Reduzierung der Niederschlagsversickerung durch Versiegelung ist als sehr geringe Auswirkung einzustufen und kann durch die Festsetzungen, wie z.B. wasserdurchlässige Beläge ausgeglichen werden.

Als Oberflächengewässer mit Bedeutung kommt im Gebiet nur der Krottenweiher vor, der als Lebensraum für besonders geschützte Tiere (§ 7 Abs. 2 Nr. 13,14 BNatSchG und § 14 Abs. 2 Nr. 10 NatSchG) wie z.B. die Erdkröte und den Bergmolch gilt. Aus diesem Grund wird der Weiher in Verbindung mit § 39 und § 44 BNatSchG als Lebensraum zum Erhalt für besonders geschützte Tierarten festgesetzt. Eingriffe sind derzeit nicht zu erwarten.

Klima / Luft

Spezielle klimatische Informationen aus dem Untersuchungsgebiet liegen nicht vor. Aufgrund der geringen Flächengröße hinsichtlich einer zusätzlichen Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass keine Bedeutung für die Frischluftentstehung und den -abfluss vorliegt. Zusätzliche negative Einflüsse sind hinsichtlich des bereits bebauten Hangbereiches nicht zu erwarten. Durch die Festsetzung des Grenzabstandes über den LBO-Werten soll der Frischluftentstehung Rechnung getragen werden, eine Erheblichkeit des Eingriffes liegt nicht vor.

3.2 Schutzgut Mensch und Gesundheit, Kultur- und Sachgüter und den Umgang mit Abfällen, Abwässern und Energie

Durch die geringfügigen Änderungen sind im Plangebiet keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Abfälle und Abwässer fallen in gleicher Art und ähnlichem Umfang wie bisher an, so dass mit der Realisierung keine neuen oder verstärkten Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind. Dasselbe gilt auch für den Energieverbrauch, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Erhebliche Eingriffe liegen nicht vor.

3.3. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Der Naturhaushalt bildet ein komplexes Wirkungsgefüge. Jeder Eingriff in eines der Schutzgüter bedingt daher mehr oder weniger starke Veränderungen in den Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern und dem Menschen.

Die geringe zusätzliche Überbauung und Versiegelung führt im Plangebiet zu einem allenfalls geringen Verlust von Bodenfunktionen, wie der Speicherfähigkeit von Niederschlägen, der geringfügigen Erhöhung des Oberflächenabflusses und die geringfügige Verminderung der Versickerung. Andererseits können durch die Festsetzungen im Bebauungsplan eine zu starke Nachverdichtung mit entsprechender Versiegelung und negativen Einflüssen auf das Kleinklima und die Versickerung vermindert werden.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Vegetation wird durch entsprechende Festsetzungen minimiert und kann weitestgehend ausgeschlossen werden.

Die Umweltfolgen aus möglichen Wechselwirkungen sind im Planungsgebiet daher als nicht erheblich zu beurteilen.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Es ist zu erwarten, dass sich durch die Festsetzungen insgesamt eine eher positive Entwicklung für das Plangebiet hinsichtlich der Umweltaspekte abzeichnet, da eine zu starke Nachverdichtung, die zu erwarten wäre, beschränkt wird. Durch den Erhalt der nach wie vor hohen Durchgrünung bleibt die Lebensgrundlage für Flora und Fauna erhalten und auch das Klima wird nicht weiter negativ beeinflusst.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan können zukünftig nachteilige Umweltauswirkungen einer zu erwartenden starken Nachverdichtung reduziert werden.

Im Einzelnen sind folgende umweltrelevanten Maßnahmen festgesetzt:

- Minimierung der Flächenversiegelung durch die Festsetzung der maximal überbaubaren Fläche für Wohngebäude und der Mindestabstände über der Vorgabe der LBO;
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und sonstige zu befestigende Flächen;
- Festsetzung der Bautiefe, um ein Bauen in zweiter Reihe auszuschließen;
- mindestens ein Drittel der straßenseitigen Grundstücksbreite ist mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen oder Stauden zu begrünen (siehe Anlage 1);
Pro angefangene 250 m² unversiegelte Gartenfläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen
- Flachdächer sind zu begrünen

6. Zusätzliche Angaben

6.a Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung wurden die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes, der bestehenden Bebauungspläne, des Planentwurfes und die Biotopkartierung herangezogen.

6.b Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes (Monitoring)

Erhebliche Auswirkungen im Sinne dieser Prüfung liegen nicht vor. Ausgleichsmaßnahmen müssen deshalb nicht festgesetzt werden. Das Monitoring entfällt. Die Grünmaßnahmen sind eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes durchzuführen. Die umweltrelevanten Festsetzungen werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens kontrolliert.

7. Zusammenfassung

Das Planungsgebiet liegt in einem bereits überbauten Hangbereich. Erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bauleitplanung vorbereitet werden, sind nicht vorhanden.

Umweltrelevante Empfehlungen und Festsetzungen werden unabhängig davon getroffen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der geringfügige Eingriff, der schon heute zulässig wäre, minimiert und einer zu erwartenden massiveren Nachverdichtung mit entsprechenden negativen Umwelteinflüssen entgegen gesteuert werden kann.

Da die einzelnen Bauvorhaben zeitlich nicht absehbar sind, ist die artenschutzrechtliche Relevanz vor jedem Eingriff vom Vorhabensträger zu prüfen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es kann davon ausgegangen werden, dass neben den Amphibien auch Vögel und gegebenenfalls Fledermäuse von Bedeutung sein können.
