

VORENTWURF

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN 'IM GRUND III'

Gemarkung Schwabhausen
Stadt Boxberg
Main-Tauber-Kreis

Stand: 10. Mai 2024

Inhalt

BEGRÜNDUNG	3
1 Anlass und Ziel der Planung	3
2 Plangebiet	3
2.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung	3
2.2 Städtebaulicher Entwurf	4
2.3 Städtebauliche Zahlenwerte	4
3 Übergeordnete Planungen	5
3.1 Regionalplan	5
3.2 Anforderungen aus raumordnerischer Sicht entsprechend §1 (3) bis (5) sowie §1a (2) BauGB	5
3.3 Flächennutzungsplan	6
4 Schutzgebiete	6
5 Planungsrechtliche Festsetzungen	7
5.1 Erläuterungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung	7
5.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	7
5.3 Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen	8
5.4 Grünflächen	8
6 Örtliche Bauvorschriften	8
7 Erschließung	9
8 Bodenordnung	9
UMWELTBERICHT	10
9 Einleitung	10
9.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	10
9.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	10
9.2.1 Baugesetzbuch (BauGB)	10
9.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	11
9.2.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	11
9.2.4 Regionalplan Heilbronn-Franken	12
10 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
10.1 Bestandsaufnahme mit Bewertung und Prognose	13
10.1.1 Schutzgut Landschaftsbild	13
10.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	14
10.1.3 Schutzgut Fläche	19
10.1.4 Schutzgut Boden	20
10.1.5 Schutzgut Wasser	21
10.1.6 Schutzgut Klima/Luft	21
10.1.7 Schutzgut Mensch	22
10.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	22
10.1.9 Umweltrisiken	23
10.1.10 Abfälle mit Beseitigung und Verwertung	23
10.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	23
10.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	23
10.3 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen	26
10.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	27
10.5 Planungsalternativen und Begründung der getroffenen Wahl	28
11 Angabe zur Durchführung der Umweltprüfung	28
12 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	28
12.1 Inhalte des Monitorings	28
12.2 Monitoring – Zeitplan	28
13 Zusammenfassung	29

BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Um dem Ziel, einer gesunden, baulichen Weiterentwicklung der Stadt Boxberg und ihrer Ortsteile gerecht zu werden, bedarf es einer ausreichenden Bereitstellung von Bauplätzen. Da im Ortsteil Schwabhausen derzeit kein verfügbares Bauland zur Deckung des aktuellen Bedarfs vorhanden ist, soll ein neues Baugebiet erschlossen werden. Die derzeit noch unbebauten Bauplätze sind in privater Hand und nicht verkäuflich.

Um ein Abwandern der Ortsansässigen, insbesondere der jüngeren Bevölkerung mit Familien zu vermeiden, möchte die Stadt Boxberg den Bauwilligen die Möglichkeit eröffnen zu bauen. Es liegen bereits konkrete Bauanfragen von sieben Interessenten vor.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und soll die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine Bebauung schaffen.

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Schwabhausen an der Baulandstraße. Es umfasst die Flurstücke 2202, 2203, 2204/1, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211/1, 2213 vollständig und die Flurstücke 2201, 2214 teilweise. Das Plangebiet besitzt eine Größe ca. 1 ha.



Abbildung: Topographische Karte, Quelle: LUBW

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Wiesbereich, welcher mit alten Obstbäumen bestanden ist. Im Norden wird das Gebiet von einem asphaltierten Weg begrenzt. Westlich befinden sich (Obst-)Wiesen. Im östlichen Teil, direkt an die Baulandstraße angrenzend, befinden sich zwei landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Nach Süden schließt sich der gewachsene Ortskern an. Das Baugebiet liegt am leicht abfallenden Südhang.



Abbildung: ALKIS-Daten mit Geltungsbereich (Quelle: Stadt Boxberg)

2.2 Städtebaulicher Entwurf

Das Plangebiet ist über die Baulandstraße an die Ortsmitte angeschlossen. Die Baulandstraße zweigt direkt von der Landesstraße L514 `Schwabhäuser Straße' (Ortsdurchfahrtstraße) ab. Im Plangebiet erfolgt die Erschließung über die auszubauende Straße `Planstraße' als Ringstraße.

Der Grundgedanke besteht in einer möglichst `schlanken' Bebauungsplanung, um eine flexible und bedarfsorientierte Grundstücksnutzung zu gewährleisten. Durch großzügige festgelegte Baufensterbänder soll eine größtmögliche Flexibilität erreicht werden.

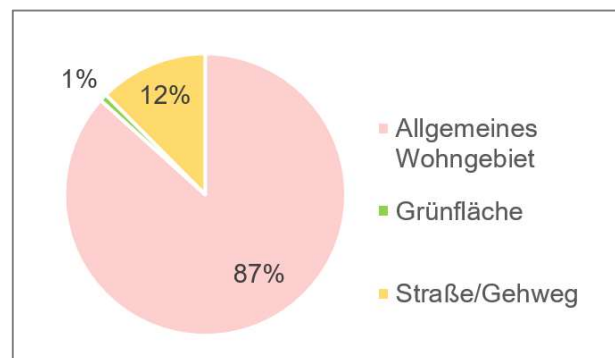
Dem Interessenkonflikt zwischen der Deckung des Bauplatzbedarfes und den Eingriffen in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- Minimierung der Bodenversiegelungen durch geringe Verkehrsflächen (12%)
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe einer maximalen Gebäudehöhe, Wandhöhe und einer bauplatzbezogenen Festsetzung des Höhenbezugspunktes
- Festlegung von grundstücksbezogenen Pflanzfestsetzungen zur Begrünung des Plangebietes
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen, u.s.w.)
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung
- Festlegung von planexternen Ausgleichsflächen
- Baufeld- und Bauzeitbeschränkung

2.3 Städtebauliche Zahlenwerte

Das Plangebiet von 1 ha Grundfläche teilt sich wie folgt auf die unterschiedlichen Nutzungen auf:

- 12% der Fläche dienen zur Erschließung als Straßenfläche.
- 87% werden als `Allgemeines Wohngebiet' ausgewiesen. Es entstehen 13 Bauplätze mit einer durchschnittlichen Grundstücksfläche (einschließlich Grünflächen) von ca. 678 m².



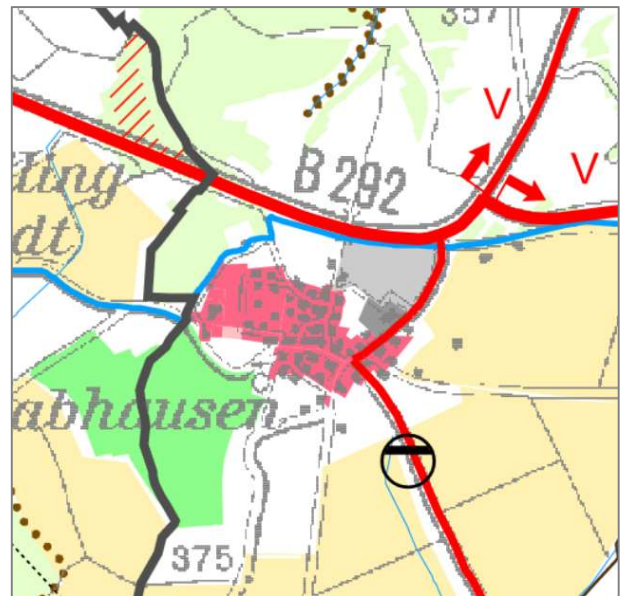
3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Boxberg gehört gemäß Strukturkarte zum `Ländlichen Raum im engeren Sinne'. In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020 ist für das Plangebiet keine Nutzung definiert. Die Stadt Boxberg ist als Unterzentrum ausgewiesen.

Als Unterzentrum im ländlichen Raum ist gemäß Plansatz 2.4.0 Z(5) Regionalplan Heilbronn-Franken eine Mindestbruttowohndichte von 45 EW/ha zugrunde zu legen. Aufgrund der regionalplanerischen Zielstellung wurde eine Planung mit 12 Bauplätzen für Einfamilienhäuser und einem Bauplatz für ein Mehrfamilienwohnhaus konzipiert. Folgende Annahmen werden für die Berechnung der Brutto-Wohndichte im Plangebiet angesetzt:

Das Statistische Landesamt BW weist durchschnittlich 2,0 Personen je Haushalt mit Stand 2020 für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Boxberg aus. Aufgrund des Planungsansatzes von allgemeinen Wohnbaugebieten mit dem Ziel Wohnraum für Familien zu schaffen, dem vorgesehenen Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, GRZ, überbaubare Grundstücksfläche) und dem daraus resultierenden größeren Wohnraumangebot, kann für den Planbereich aufgrund von Erfahrungswerten und eigenen Erhebungen mit einer durchschnittlich höheren Personenanzahl je Haushalt ausgegangen werden. Deshalb wird eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 3 Personen für die Berechnung angenommen.



Brutto-Wohndichte

Personen WA1: 12 Wohnhäuser x 3 Personen je Haushalt = 36 Personen

Personen WA2: 6 Wohnungen x 1,5 Personen je Haushalt = 9 Personen

Im Plangebiet ist insgesamt mit der Ansiedlung von 45 Personen zu rechnen, daraus ergibt sich eine Brutto-Wohndichte von 45 EW/ha.

→ Die Mindest-Bruttowohndichte wird im Plangebiet erreicht. Die Flexibilität der Planung für die Bauherren kann beibehalten werden.

3.2 Anforderungen aus raumordnerischer Sicht entsprechend §1 (3) bis (5) sowie §1a (2) BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und soll die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine Bebauung schaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde in der Gemeinderatssitzung vom 11.12.2023 beschlossen. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes für ein Wohngebiet dient einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung für den Teilort Schwabhausen. Das Plangebiet grenzt an gewachsene Strukturen der Ortsmitte an. Es besteht dringender Bauwunsch der Interessenten. Die weitere bauliche Entwicklung war deshalb in die Wege zu leiten. Damit wird den Anforderungen an §1 Abs. 3 BauGB entsprochen.

Die nachhaltige städtebauliche Entwicklung (nach §1 Abs. 5 BauGB) im Sinne einer gezielten Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung unterstützt die Stadt Boxberg durch:

- ein laufendes Stadtsanierungsverfahren im Hauptort „Innenstadt II (Innenentwicklung 2020)“. So konnten bisher 34 Maßnahmen verzeichnet werden, davon sind bereits 28 abgeschlossen. 88% der Maßnahmen sind an privaten Gebäuden umgesetzt worden. Das Verfahren dauert noch bis April 2025 an. Der Förderrahmen beträgt 3,2 Mio. €, davon wurden bereits 1,3 Mio € ausgezahlt.
- Leader -Projekte. Hier war Boxberg bereits zweimal Modellkommune. Der Leitfaden zur Innenentwicklung DORF KOMM! wurde anhand der Entwicklungskonzepte für die Teilorte Uiffingen und Wölchingen erarbeitet. Weitere vier Projekte konnten im Gemeindegebiet über Leader umgesetzt werden.

- Das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum. Vorwiegend in den Teilorten bewirbt Boxberg das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum als Instrument zur Innenentwicklung. 2022 und 2023 wurden 11 Anträge mit einem Gesamtvolumen von rund 4 Millionen Euro Gesamtkosten gestellt. Insgesamt betreibt die Gemeinde auch hier seit ca. 40 Jahren aktiv Dorferneuerung. Durch ELR gefördert wurden bereits 2006 in drei weiteren Teilorten Innenentwicklungskonzepte erstellt. Neben den Ortsentwicklungs- und Innenentwicklungskonzeptionen wurden zwischenzeitlich in allen Ortsteilen die Leerstände dokumentiert und in Karten visualisiert, um die innerörtliche Potentiale zu finden und aktivieren.

Der Innenentwicklung sind aber auch Grenzen gesetzt, da sich freies Bauland oft in privater Hand befindet. Hier sucht die Stadt Boxberg den Kontakt zu den Eigentümern. Es ist erstes und oberstes Ziel diese bereits erschlossenen Bauplätze zu aktivieren und einer Bebauung zu zuführen. Oftmals besteht für die Eigentümer jedoch keine Notwendigkeit zum Verkauf und so bleiben diese Potentiale weiter ungenutzt.

Deshalb ist trotz der aufgezeigten Maßnahmen der Innenentwicklung die Schaffung von Bauplätzen notwendig. Die erhöhte Auslastung der bestehenden Infrastruktur im Ortskern bestätigt die Vorteile der Innenentwicklung, kann jedoch aber nicht allen Wohnraumsprüchen gerecht werden. Deshalb ist es Teil eines gerechten Wohnraumangebotes auch kleinräumig neue Bauplätze zu erschließen.

Im Sinne des Klimaschutzes wurden Gründächer und die Nutzung von Erneuerbaren Energien festgelegt. Vielfältige Grünmaßnahmen wurden auf privatem und öffentlichem Grund festgesetzt. Damit entspricht die Planung den Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung.

3.3 Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Boxberg – Ahorn besitzt den Stand vom 24.03.2016. Das Plangebiet ist in dieser Flächennutzungsplanänderung vollständig als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

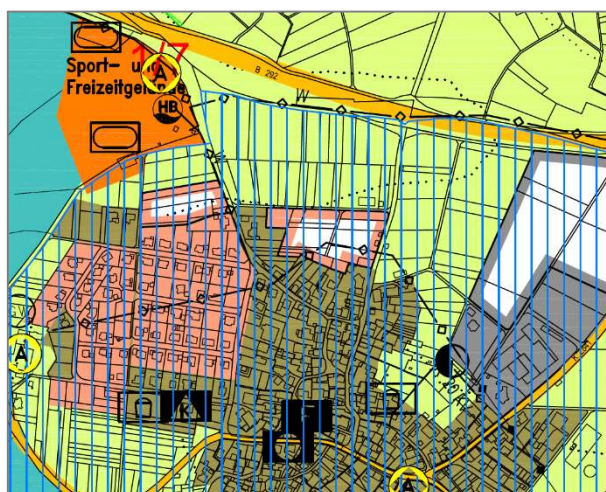


Abbildung: Auszug Flächennutzungsplan 1. Änderung des VG Boxberg - Ahorn, Stand: 24.03.2016 (rechtskräftig),
Quelle: Klärle GmbH

4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes `WSG Windischbuch, Neunstetten, Oberndorf, Stadt Boxberg und Krautheim`.

Im Plangebiet liegen große Teilflächen des Biotops „Magere Flachlandmähwiese am nördlichen Ortsrand von Schwabhausen“ (Erhaltungszustand C). Die Ausweisung der Wohnbaufläche fand im Jahr 2016 statt. Die Kartierung der FFH-Mähwiese erfolgte 2019.



Abbildung: Schutzgebiete im Bereich des Plangebietes,
Quelle: LUBW 2024

Mit Hilfe des Biotopverbundes sollen die Lebensräume so miteinander vernetzt werden, dass Tier- und Pflanzenarten wandern und sich natürlich ausbreiten können. So kann der genetische Austausch zwischen Tierpopulationen oder Pflanzenvorkommen stattfinden.

Am Ortsrand von Schwabhausen sind zahlreiche Obstwiesen vorhanden, die Kernflächen des Biotopverbundes mittlerer Standorte darstellen. Auch das Plangebiet ist als Kernfläche eingestuft.

Um auch weiterhin eine Biotopfunktion des Planungsgebietes zu sichern, werden einzelne Obstbäume erhalten. Einer Verinselung der Biotopstrukturen wird durch Vorgaben zur Freiraumgestaltung entgegengewirkt: Je angefangene 350m² Grundstücksfläche sind mindestens ein standorttypischer Laubbaum und vier standorttypische Sträucher anzupflanzen und zu pflegen (mindestens ein Vogel-nährgehölz).



Abbildung: Biotopverbund im Kontext des Plangebietes
Quelle: LUBW 2024

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Erläuterungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen für das allgemeine Wohngebiet sind im Plangebiet unzulässig, da in der Ortsrandlage für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen städtebaulich keine Eignung besteht. Das Plangebiet unterscheidet sich nicht in der Festlegung der Art der baulichen Nutzung. Ziel für das Teilgebiet WA2 ist die Ansiedlung eines Mehrfamilienhauses.

Die Grundflächenzahl des Wohngebietes ist auf max. 0,4 festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) entspricht dem höchsten Punkt am geplanten Gebäude. Als Höhenbezugspunkt wird das Mittel, der am Hauptgebäude anliegenden natürlichen Geländehöhe, festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe GH wird vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut festgelegt. Als talseitige Wandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei Doppelhäusern ist ein höhenmäßiger Versatz zulässig. Von der Festlegung des Höhenbezugspunktes kann um $\pm 0,3$ m abgewichen werden, dies bedeutet auch eine zulässige Abweichung der festgesetzten Wandhöhe um $\pm 0,3$ m. Mit dieser Höhenfestlegung entstehen gereichte Baukörper, die an das Straßenniveau und das vorhandene Gelände sich anpassen.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Um auf den Bauplätzen im Rahmen der Festsetzungen eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten, werden die überbaubaren Flächen nicht durch bauplatzbezogene Einzelbaufenster definiert, sondern über ein Baufensterband. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken definieren sich über die Landesbauordnung (LBO).

Im Plangebiet sind im Sinne der offenen Bauweise Einzel- und Doppelhäuser auf den Bauplätzen 1 bis 3 und 5 bis 13 zulässig. Für den Bauplatz 4 ist die offene Bauweise festgelegt, Ziel ist hier möglichst große Flexibilität für den Bau eines Mehrfamilienhauses zu erreichen. Dies liegt begründet in den regionalplanerischen Vorgaben. Durch die Schaffung von Mehrfamilienhäusern und dem damit eingehenden reduzierten Flächenanspruch für Einfamilienhäuser wird die Stadt Boxberg der gewünschten Dichte an Einwohner im Plangebiet gerecht.

5.3 Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nur außerhalb der Grünflächen und Pflanzgebote, zulässig. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

Nebenanlagen sind – soweit als Gebäude vorgesehen – innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer verfahrensfreien Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig.

5.4 Grünflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden mit Begrünung anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Schottergärten sind unzulässig.

Pflanzungen haben mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen entsprechend der Pflanzliste (Anlage 1) zu erfolgen. Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum und vier standorttypische Sträucher anzupflanzen und zu pflegen, dabei ist mindestens ein Vogel Nährgehölz zu pflanzen (z.B. Apfel, Birne, Süß- oder Sauerkirsche, Felsenbirne, Feldahorn, Eberesche, Schwarzer Holunder, Liguster, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe). Bei Abgang sind die Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste (Anlage 1) neu zu pflanzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechts sind dabei zu beachten.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein und sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

6 Örtliche Bauvorschriften

Da bei den Bauherren zwischenzeitlich auch sehr moderne Gebäude- und Dachformen zur Ausführung gelangen, wird – um Befreiungen zu vermeiden – von der Festsetzung von Dachform und -neigung abgesehen. In Anpassung an die vorhandene Bebauung sind nur die Dachfarben rot, rotbraun, grau und anthrazit zulässig. Auch bei der Dacheindeckung dürfen keine reflektierenden und spiegelnden Materialien sowie Farben verwendet werden. Metalleindeckungen sind nur beschichtet zulässig. Flachdächer sind, soweit es sich nicht um Terrassen handelt, vollständig zu begrünen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Nach dem jeweils aktuellen Stand der Technik sind diese reflexionsarm auszuführen. Eine Aufständigung ist nur bei Flachdächern zulässig.

Aus gestalterischen Gründen dürfen Dachaufbauten und -einschnitte pro Dachfläche in der Summe die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Hierbei ist zur Giebelseite, First und Traufe sowie in den Zwischenräumen jeweils mindestens 1 m Abstand zu halten. Dachaufbauten sind pro Grundstück einheitlich zu gestalten.

Um die Fernwirkung der Fassadengestaltung zu minimieren, sind die Außenwände der Gebäude in Weiß, oder gedeckten Farbtönen zu halten. Auch Holz und Putz sind zulässig. Grell leuchtende und reflektierende Farben sind unzulässig, um ein harmonisches Ortsbild zu erzielen. Fassadenbegrünungen sind erwünscht und im Rahmen der Festsetzungen zulässig. Zur Minimierung der Oberflächenversiegelung sind Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sowie Privatwege aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

Damit ein einheitliches Straßenbild entsteht, sind offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe bis zu 1,25 m zulässig. Zäune sind kleintierdurchlässig mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm vorzusehen.

Geschlossene Einfriedungen sind ausnahmsweise zwischen den Grundstücken in der Summe auf einer Länge von max. 5,00 m und einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Stützmauern für die Freiflächengestaltung innerhalb der Grundstücke dürfen 1,50 m Höhe nicht überschreiten und sind als Natursteinmauern (z.B. Muschelkalk – Blocksatz) auszubilden. Die maximal zulässige Stützwandhöhe entlang nachbarlichen Grundstücksgrenzen beträgt 1,5m.

Je Gebäude sind nur eine Außenantenne oder Parabolantenne zulässig. Diese Beschränkung zielt darauf, einen Wildwuchs von Antennen und damit einhergehend eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu unterbinden.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf zwei Stellplätze pro Wohnung orientiert sich an dem üblichen KFZ-Bedarf in ländlich geprägten Siedlungen. Diese weitergehende Verpflichtung über die LBO hinaus ist städtebaulich erforderlich und soll dafür sorgen, dass Behinderungen in Folge parkender Fahrzeuge auf den Plan- und Wohnstraßen verhindert werden. Zudem sind die Grundstücksgrößen so großzügig bemessen, dass die Festsetzung nicht unangemessen im Sinne der Erleichterung des angrenzenden Fahrverkehrs erscheint.

Aufgrund des Gebietstyps Wohngebiet sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung bis max. 1 m² Größe zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.

7 Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über eine Ringstraße, welche zweifach von der Baulandstraße aus erschlossen werden soll. Die Baulandstraße führt zur Ortsmitte und auf die als Ortsdurchfahrt dienende Landesstraße L514 „Schwabhäuser Straße“. Die Planstraße wird als Ringstraße ausgebaut. Es ist kein Gehweg vorgesehen.

Das Plangebiet wird an die technische Ver- und Entsorgung von Schwabhausen angeschlossen.

8 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Boxberg.

UMWELTBERICHT

9 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Gemäß Art. 4 SUP-RL wird bei Plänen innerhalb einer Programmhierarchie (von der Landesplanung bis zum Bebauungsplan) die Vermeidung von Mehrfachprüfungen angestrebt. Die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht sollen jeweils den aktuellen Planungsstand, Inhalt und Detaillierungsgrad berücksichtigen, ermitteln und bewerten.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a (3) 1 BauGB).

Entsprechend Art. 3(2) SUP-RL (Europäische Richtlinie zur Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme) ist für alle Pläne der Bereiche Raumordnung oder Bodennutzung eine Umweltprüfung notwendig. Für den Bebauungsplan 'Im Grund III' ist ein Umweltbericht in geeignetem Umfang notwendig. Eine Ausnahme nach § 13 BauGB liegt nicht vor.

9.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Am nördlichen Ortsrand von Schwabhausen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Schaffung von 13 Bauplätzen geplant. Der Bebauungsplan umfasst insgesamt ca. 1 ha, die als Obstwiese genutzt werden. Zur Schaffung von Baurecht ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

9.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

9.2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Nach §1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

„Bauleitpläne sollen auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Belange auch in Verantwortung gegenüber zukünftiger Generationen abzielen. Des Weiteren soll eine sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet sein. Sie sollen einen Beitrag dazu leisten, die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden.“

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 zu berücksichtigen.

„Insbesondere soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; so soll die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen verringert werden, indem die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.“

- Die Planung bewirkt die Schaffung von Baurecht auf an die bestehende Bebauung angrenzenden Flächen im Teilort Schwabhausen. Dadurch werden Obstwiesen am Ortsrand versiegelt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen begrenzen die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.
- Der unvermeidbare Eingriff wird durch grünordnerische Festsetzungen minimiert und muss durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden.
- Der aktuelle Bedarf und das Interesse von 7 Bauwilligen überschreitet die innerörtliche Verfügbarkeit von Bauplätzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhalts sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Der

Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Plangebiet selbst oder auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs (BauGB §1a, Abs. 3).

Der Klimaschutz soll nach §1a Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Klimaanpassung dienen, Rechnung getragen werden.

- Klimaaspekte werden u.a. durch den gewünschten Einsatz von regenerativen Energien bei der Planung berücksichtigt.

9.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege laut § 1, Abs. 1 BNatSchG sind es, Natur und Landschaft auf Grund ihres Eigenwertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft dauerhaft gesichert sind.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere „3. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können (...)“ (§ 1 Abs. 3 BNatSchG)

- Die Böden werden durch die geplanten Wohnbauten versiegelt. Teilbereiche werden als Grünflächen festgesetzt. Hier kann der Boden seinen ursprünglichen Funktionen nachkommen.

„4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu (...)“ (§ 1 Abs. 3 BNatSchG)

- Die Obstwiesen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete und haben somit einen Effekt auf das örtliche Mikroklima. Durch die geplante Versiegelung entstehen Auswirkungen auf die direkte Umgebung.

„(...) unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.“ (§ 1 Abs. 5 BNatSchG)

- Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen gemindert.

„Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie (...) Grünzüge, (...) Gehölzstrukturen, (...), sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.“ (§ 1 Abs. 6 BNatSchG)

- Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen gemindert bzw. ausgeglichen.

9.2.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Laut § 1 des BBodSchG sind Ziel und Zweck des BBodSchG nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren und es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- Die Planung ist bestrebt nachteilige Bodeneinwirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren. Auf teilversiegelten Flächen, die in den Örtlichen Bauvorschriften festgelegt sind, können die Bodenfunktionen erfüllt werden. Grünordnerische Maßnahmen mindern den Eingriff.
- Für den unvermeidbaren Eingriff ist ein Ausgleich erforderlich.

9.2.4 Regionalplan Heilbronn-Franken

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind folgende Ziele des Umweltschutzes festgehalten.

1.2.4 Grundsätze zur Sicherung und Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen

G (1) „Der Naturhaushalt und sein Leistungsvermögen müssen Maßstab sein für die unterschiedlichen räumlichen Nutzungen mit ihren Belastungen, für die Beanspruchung von Naturgütern und für die Sicherung natürlicher Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt.“

G (2) „Standortgebundene natürliche Lebensgrundlagen sind nachhaltig zu schützen und zu sichern. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiterzuentwickeln. Ein vernetztes Freiraumsystem muss entsprechend seines natürlichen Potenzials für Naturschutz und Landschaftspflege, für die Land- und Forstwirtschaft, für die Erholung und die Wasserwirtschaft langfristig erhalten bleiben. Hierzu gehören auch die im Freiraum enthaltenen Bodendenkmale und die für die Realisierung des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000 erforderlichen Flächen. Siedlungs-, Infrastruktur- und Freiraumentwicklung sollen im Sinne einer nachhaltigen Sicherung des räumlichen Zusammenhanges frühzeitig auf die Zielsetzungen des regionalen Freiraumverbundes und die Erhaltungsziele der NATURA 2000-Gebiete abgestimmt werden.“

G (3) „Bei Flächenansprüchen ist eine sparsame Flächeninanspruchnahme anzustreben und sind die Auswirkungen zu minimieren und gegebenenfalls auszugleichen.“

- Das Plangebiet stellt eine Erweiterung der bestehenden Wohngebiete dar.
- Für die betroffenen Naturgüter wurden entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entwickelt. Ebenso für das vorherrschende Arteninventar.

3.2.2 Bodenerhaltung

G (1) „Die Böden der Region sind zu schonen und nur in unbedingt erforderlichem Umfang für Nutzungen in Anspruch zu nehmen, die die Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigen können. Unvermeidliche Eingriffe sollen auf Standorte mit beeinträchtigten Bodenfunktionen oder, falls dies nicht möglich ist, auf Standorte mit weniger leistungsfähigen Böden gelenkt werden.“

- Die Böden werden, soweit möglich durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, geschont. Für den unvermeidbaren Eingriff ist ein Ausgleich zu erbringen.

Durch die Überplanung der Obstwiesen zu einem Allgemeinen Wohngebiet erfährt die Freiraumfunktion des Gebiets keine erkennbare Minderung, da bereits eine anthropogene Prägung im Gebiet und im Anschluss daran vorliegt. Somit zeigt sich kein erheblicher Widerspruch zur Verpflichtung der Schonung des Landschaftsbildes und der Freiraumfunktion.

→ Unter Beachtung der Planungsrechtlichen Festsetzungen mit grünordnerischen Maßnahmen steht der Bebauungsplan den regionalplanerischen Belangen nicht entgegen.

10 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

10.1 Bestandsaufnahme mit Bewertung und Prognose

10.1.1 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Schwabhausen. Es handelt sich um extensiv genutzte Obstwiesen, an die im Norden zwei Feldscheunen anschließen.

Beim Schutzgut `Landschaftsbild' werden die Hauptkriterien `Vielfalt', `Natürlichkeit' und `Eigenart' aufgrund der Nutzung als hoch eingestuft.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen durch die Baustelleneinrichtungen sowie die damit verbundenen Emissionen in Form von Lärm und Staub wirken zeitlich befristet auf das Landschaftsbild.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Umwandlung zu Bauland geht ein Verlust der Obstwiesen einher. Durch die bauliche Überprägung verändert sich das Landschaftsbild.

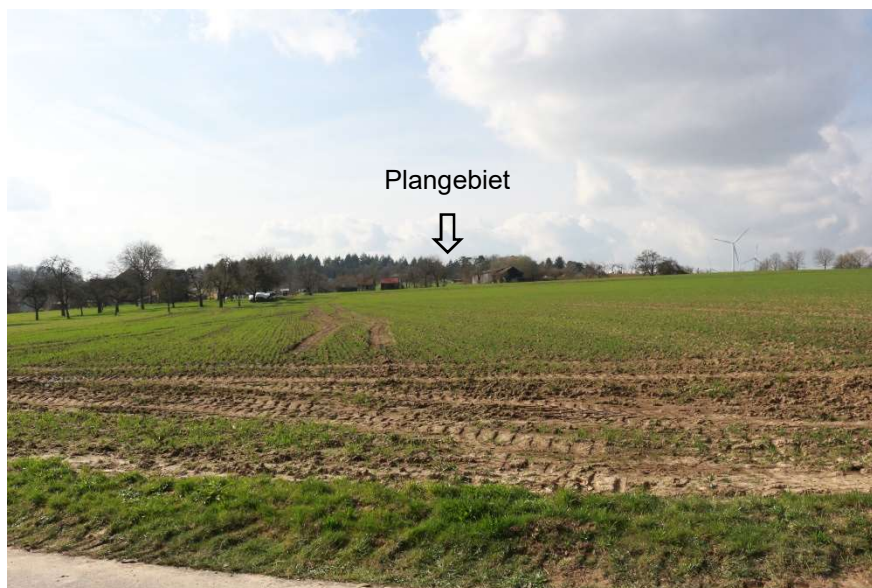
Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, wie die Begrenzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sowie gestalterische Festsetzungen bewirken ein verträgliches Bauen zur Einbindung in die Gesamtstrukturen. Zur Minimierung des Eingriffs ist das Plangebiet durch die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen einzugrünen. Der Verlust der Obstbäume und der Flachlandmähwiese ist extern auszugleichen.

Bewertung

Durch die Erweiterung des Siedlungsbereichs wird in das Schutzgut Landschaftsbild eingegriffen. Die Obstwiesen, die eine große Naturnähe aufweisen, gehen durch die geplante Bebauung weitgehend verloren. Eine Einbindung in das Landschaftsbild ist im Norden durch die vorhandenen Obstwiesen gegeben, im Westen und Süden schließt Bebauung an. Entlang der Baulandstraße ist eine Eingrünung auf privatem Grund vorgesehen.

Durch die Lage des Planungsgebietes und die begrenzte Fernwirkung wird das Vorhaben als geringer Eingriff eingestuft.



Blick Richtung Westen, Klärle GmbH

10.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung

Für Details wird auf die zugehörige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verwiesen.

Im Rahmen der Überprüfung der möglichen Betroffenheit gemeinschaftlich und national streng geschützter Arten wurde das Hauptaugenmerk auf die mögliche Betroffenheit von Säugetieren (Fledermäuse), Reptilien, Vögeln und Schmetterlinge hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gelegt. Da sich die Größe des Planungsgebietes verändert hat, sind 2024 noch weitere Kartierungen notwendig, um die Betroffenheit von Vögeln final zu beurteilen.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung kommt zu folgendem, **vorläufigen Ergebnis**:

Gefäßpflanzen:

Das Gebiet weist keinen geeigneten Lebensraum für den potentiell vorkommenden, streng geschützten Europäischen Frauenschuh auf.

Säugetiere (ohne Fledermäuse):

Das Gebiet weist keinen geeigneten Lebensraum für den potenziell vorkommenden Biber auf. Ein Vorkommen der Haselmaus kann ausgeschlossen werden.

Fledermäuse:

Sommer- und Winterquartiere

Im Plangebiet sind geeignete Strukturen für Fledermäuse vorhanden. Zum einen bieten 7 Nistkästen, 8 Höhlenbäume sowie 8 Bäume mit abstehender Rinde im Streuobstbestand Quartiere für spalten- und höhlenbewohnende Arten. Bei der endoskopischen Untersuchung der Höhlenbäume/ Fledermauskästen wurden keine Quartiere festgestellt.

Fledermäuse können bis zum Baubeginn zuwandern. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung werden die Bäume vor der Rodung auf einen Besatz durch Fledermäuse und Vögel überprüft. Sie dürfen nur außerhalb der Wochenstubezeit und nach einer ggf. notwendigen Vergrämung gerodet werden.

Durch die vorhandenen Gebäude sind potenziell Quartiermöglichkeiten für gebäudebewohnende Fledermausarten gegeben. Der Abbruch von Gebäudeteilen hat außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen zu erfolgen (Mitte September bis Ende Februar). Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung sind die Gebäude vor dem Abriss auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen.

Jagdhabitat

Die Obstwiese stellt ein Jagdhabitat dar. Die räumliche Ausstattung der umliegenden Flächen lässt den Schluss zu, dass potentielle Jagdgebiete keine übermäßige Verringerung erfahren. Es handelt sich nicht um ein essentielles Jagdhabitat.

Reptilien:

Bei den Begehungen konnten keine Reptilien im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Potentiell geeignete Habitatstrukturen finden sich im Gebüsch auf dem Flurstück 2203 sowie rund um die landwirtschaftlichen Gebäude.

Durch die Bauzeitenbeschränkung und Vergrämuungsmaßnahmen werden auch evtl. zuwandernde, streng geschützten Reptilien nicht getötet oder gestört.

Schmetterlinge:

Ein Vorkommen von Hellem und Dunklem Wiesenknopfameisenbläuling sowie vom Nachtkerzenschwärmer kann aufgrund fehlender Raupenfutter- / Nektarpflanzen ausgeschlossen werden. Es wurde kein Großer Feuerfalter nachgewiesen. Auch beim systematischen Absuchen der vereinzelt Ampfer-Pflanzen nach Raupen und Fraßspuren wurden keine Entwicklungsformen des Großen Feuerfalters festgestellt.

Um eine Zuwanderung zu verhindern, ist die Wiese bis zum Baubeginn kurz zu halten.

Käfer:

Die Bäume wurden auf mulmgefüllte Höhlungen untersucht. Es wurden keine Brutbäume mit Larven, Kotpillen oder Ektoskeletten vorgefunden. Ein Vorkommen des Eremiten wird daher ausgeschlossen.

Libellen, Amphibien, Mollusken, Fische:

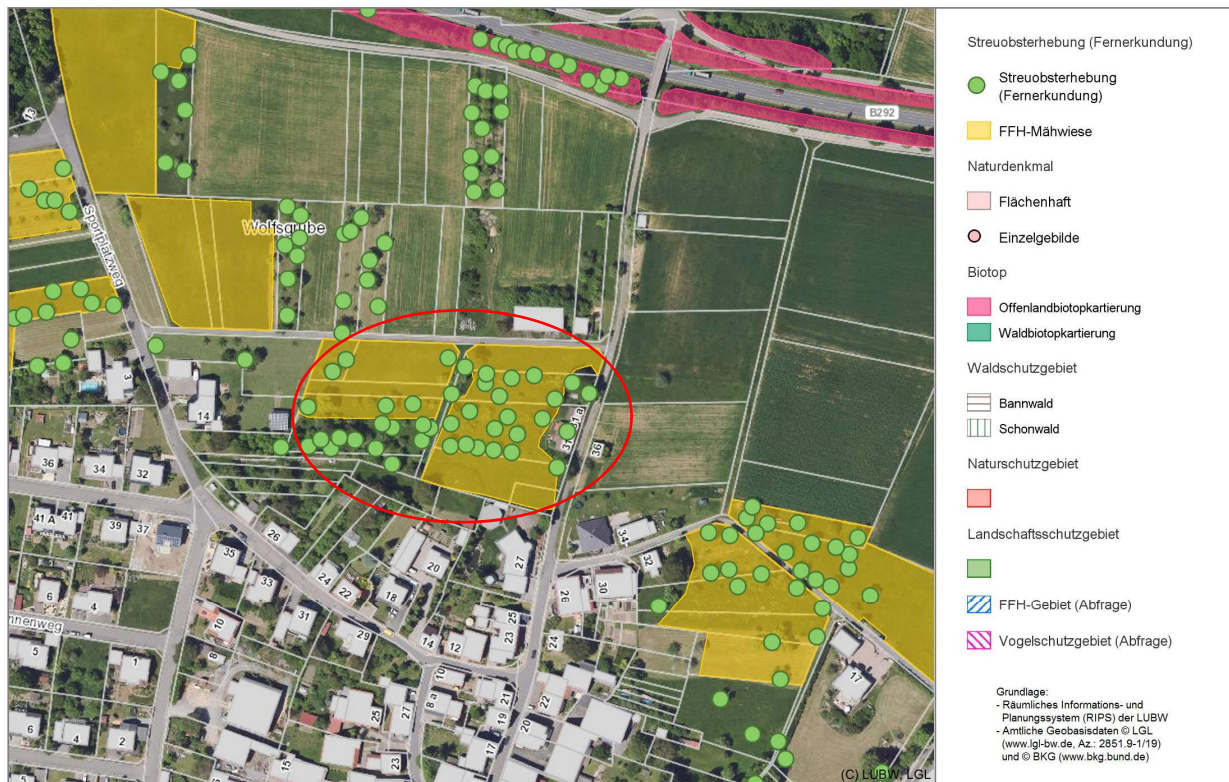
Eine Betroffenheit kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Vögel:

Ein Obstbaum wurde von einem Starenpaar als Brutplatz genutzt. Durch das Vorhaben fallen potentielle Höhlen-Brutplätze weg, die durch Nisthilfen auszugleichen sind. Die vorhandenen Nisthilfen sind in räumlicher Nähe anzubringen. Für jede vorhandene Höhle ist ein zusätzlicher Nistkasten anzubringen.

Das Planungsgebiet bietet mit dem Baumbestand ein potentielles Habitat für Baumfreibrüter. Gehölze sind außerhalb der Vogelbrutzeit zu roden. Der Verlust durch die Baumrodungen ist durch die Anlage einer Obstwiese in gleicher Größe auszugleichen.

Während den Begehungen wurden an den Gebäuden keine Nester bzw. einfliegende Vögel beobachtet. Die Gebäude sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln abzureißen. Sie sind vor dem Abriss auf das Vorkommen von überwinternden Vögeln zu untersuchen.



Schutzgebiete, LUBW 2022

Der Großteil des Planungsgebietes liegt im Bereich der FFH-Mähwiese „Magere Flachlandmähwiese am nördlichen Ortsrand von Schwabhausen“ (MW-Nummer: 6510012846203231), Lebensraumtyp (LRT) 6510. Das Artspektrum der Mähwiese wird als deutlich verarmt angegeben (Erhaltungszustand C). Es sind Stickstoffzeiger in beeinträchtigender Menge vorhanden.

Die Fläche der überplanten FFH-Mähwiese beträgt 6.727m². Sie ist in gleicher Größe an anderer Stelle herzustellen. Für die Umsetzung wurden die Flurstücke 917 (5.372m²) und 4386 (4.446m²) auf der Gemarkung Schwabhausen festgelegt. Die Gesamtgröße der Flurstücke beträgt 9.818m², davon sind ca. 1.100m² von einer lückigen Hecke bestockt. Für den Ausgleich stehen insgesamt also ca. 8.720m² zur Verfügung. Davon werden 6.727m² dem Baugebiet zugeordnet.

Das Plangebiet mit den Obstwiesen wird extensiv landwirtschaftlich genutzt. Es stellt eine Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte dar.

Um auch weiterhin eine Biotopfunktion des Planungsgebietes zu sichern, werden einzelne Obstbäume erhalten. Einer Verinselung der Biotopstrukturen wird durch Vorgaben zur Freiraumgestaltung entgegen gewirkt: Je angefangene 350m² Grundstücksfläche sind mindestens ein standorttypischer Laubbaum und vier standorttypische Sträucher anzupflanzen und zu pflegen (mindestens ein Vogelnährgehölz).

Seit der Novellierung des Naturschutzgesetzes in Baden-Württemberg (31.07.2020) gilt ein Erhaltungsgebot für Streuobstbestände ab einer Größe von 1.500 m² (§33a NatSchG). Für die Umwandlung eines Streuobstbestandes hat ein Ausgleich zu erfolgen.

Die Schaffung von Wohnraum in Schwabhausen wird als höherrangiges Ziel betrachtet. Der Verlust der Obstwiese ist in gleicher Größe auszugleichen.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen treten kurzzeitige baubedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse (Kollision mit Baufahrzeugen, Flächeninanspruchnahme durch Baustofflagerung sowie Emission von Schadstoffen) auf. Erhebliche Beeinträchtigungen können durch eine zeitliche Begrenzung des Baubeginns (außerhalb der Brutzeit) im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar ausgeschlossen werden.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Erschließung und Bebauung des Planungsgebietes geht die Fläche als Quartier sowie als Jagd- und Nahrungshabitat verloren. Durch die angrenzende Bebauung wirken bereits anthropogene Einflüsse auf das Plangebiet. Nach der Bebauung erfährt das Gebiet eine technische Überprägung, was sich sowohl auf die überplante Fläche als auch auf das Umfeld auswirkt.

Durch das Wohngebiet wird sich die Störungsintensität im Planungsgebiet leicht erhöhen. Die Störungen werden in geringer Form als Lärm (Verkehr, Alltagsbetrieb) und Lichtemissionen auftreten, Schadstoffemissionen sind zu vernachlässigen.

Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, kann davon ausgegangen werden, dass zum derzeitigen Zeitpunkt nur solche Tierarten vorkommen, die relativ unempfindlich gegenüber Störungen sind und bei denen eine gewisse Gewöhnung an Menschen besteht.

Um den Störungsfaktor Licht zu minimieren, sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur Lampen zugelassen, die ein insektenfreundliches Lichtspektrum emittieren.

Vermutlich wird der Prädationsdruck durch Haustiere (insbesondere Katzen und Hunde) für Bodenbrüter und Reptilien im Bereich der Planungsfläche und im Umfeld zunehmen. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung besteht jedoch bereits eine Vorbelastung des Planungsgebietes.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Zur Minimierung der Eingriffe sind folgende Maßgaben zu beachten (Auszug aus der saP):

V1 Kontrolle der Obstbäume vor der Rodung

Um sicher davon ausgehen zu können, dass sich in den zu fällenden Bäumen keine Fledermäuse aufhalten, ist nach der Wochenstubenzeit und vor dem Winterschlafzeit (also September oder Oktober) eine Kontrolle mit Hilfe eines Endoskops durchzuführen. Kommen keine Fledermäuse vor, werden die potenziellen Quartiere direkt nach der Kontrolle verschlossen.

Sind bei der Kontrolle Fledermäuse vorhanden, sind diese zu vergrämen. Dazu ist über der Einflugöffnung eine Folie anzubringen, die den Tieren ein Herauskommen ermöglicht, aber das erneute Nutzen des Quartiers verhindert (vgl. HAMMER & ZAHN 2011). Nach der erfolgreichen Vergrämung können die Bäume gefällt werden.

V2 Rodung der Gehölze

Rodungen sind nur außerhalb der Brutzeit von gebüsch- und gehölzbrütenden Vogelarten, also im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

V3 Gebäudekontrolle vor Abriss

Der Abbruch von Gebäudeteilen hat außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen zu erfolgen, (Mitte September bis Ende Februar).

Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung werden die Gebäude vor dem Abriss auf einen Besatz durch Fledermäuse und Vögel überprüft.

V4 Vergrämung Reptilien / Schmetterlinge

Als Vergrämungsmaßnahme für Reptilien werden vor Beginn der Baumaßnahme Totholz, Steine und Gehölze beseitigt (Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar), um den Lebensraum schrittweise unattraktiv zu gestalten. Erdarbeiten sind bei einer Temperatur $>5^{\circ}\text{C}$ zulässig, damit evtl. durchziehende Zauneidechsen abwandern können.

Die Wiesenflächen sind in der Vegetationszeit vor der Freimachung der Bauflächen kurz zu halten, um eine Zuwanderung zu verhindern.

V5 Baufeldbegrenzung

Schutz angrenzender Strukturen durch Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Planungsgebietes. Zu benachbarten Obstbäumen ist ein Abstand von 5m einzuhalten. Die Pufferfläche ist abzuschränken oder durch Baustellenbänder klar zu markieren.

V6 Beleuchtung

Um die Störung von Säugetieren und Vögeln sowie die Gefährdung von Insekten zu vermeiden, ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (abgeschirmte, warmweiße LED- Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse). Lichtsmog ist durch Reduzierung der Außenbeleuchtung (Intensität, Dauer, Umfang) und die Vermeidung von horizontaler oder nach oben gerichteter Abstrahlung zu vermeiden. Die Streuverluste können durch eine niedrige Montagehöhe reduziert werden. Bei der Ausleuchtung von größeren Flächen ist es sinnvoll, mehrere schwache Lichtquellen zu verwenden anstatt einer einzelnen, sehr hellen. Durch die Verwendung von Bewegungsmeldern kann Dauerlicht vermieden werden.

V7 Gartengestaltung

Um die Gärten als Nahrungshabitat zu erhalten, sind Schottergärten untersagt.

Pro Bauplatz ist ein Vogelnährgehölz zu pflanzen (z.B. Apfel, Birne, Süß- oder Sauerkirsche, Felsenbirne, Feldahorn, Eberesche, Schwarzer Holunder, Liguster, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe).

Zur Vermeidung einer Fragmentierung von Kleinsäugerhabitaten sollen Umzäunungen eine Bodenfreiheit von mindestens 15cm aufweisen. Der Bereich unter dem Zaun ist einmal jährlich freizuschneiden. Der Einsatz von Herbiziden ist nicht erlaubt.

Mauern sind als Trockenmauern auszuführen.

CEF1 Anpflanzung einer Obstwiese

Der Verlust der Obstwiese ist durch eine Neuanlage in gleicher Größe zu kompensieren. Der Ausgleich erfolgt auf den Flurstücken 917 und 4386, Gemarkung Schwabhausen.

Bodenvorbereitung der Ansaatfläche: Dominante, ausdauernde Unkräuter wie Quecke und Ackerdistel sind vor der Aussaat zu entfernen.

Einsaat: Es kommt standortgerechtes, gebietsheimisches Saatgut zum Einsatz, z.B. 'Blühwiese' der Firma Rieger-Hofmann, Ursprungsgebiet 11, Südwestdeutsches Bergland. Die Aussaat ist möglichst im Zeitraum von Mitte August bis Ende September durchzuführen, alternativ von Anfang März bis Anfang Mai. Die Samen sind obenauf auszubringen und anzuwalzen. Auch eine Mahdgutübertragung von örtlich vorhandenen, artenreichen Spenderflächen durch Heusaat ist möglich.

Pflanzung: Bei der Pflanzung von **Obstbäumen** werden regionale alte Sorten als Hochstamm verwendet. Es wird auf das Merkblatt „Empfehlenswerte Apfel-Sorten für den Streuobstanbau im Main-Tauber-Kreis“ des Landratsamtes hingewiesen.

Als Apfelbäume eignen sich z.B. folgende Sorten: Brettacher, Enterprise, Florina, Grafensteiner, Kaiser Wilhelm, Revena, Rubinola, Schmittberger Renette, Topaz. Empfehlenswerte sonstige Obstsorten sind z.B. Weinheimer Walnuss Nr.139, Geißenheimer Walnuss Nr.26, Mirabelle von Nancy, Große Reneclode, Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Konstantinopler Birnenquitte, Große schwarze Knorpelkirsche, Regina Tafelkirsche, Gellerts Butterbirne, Conference.

Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt etwa 10-15m. Der Einsatz von Pestiziden ist untersagt. In den ersten fünf Jahren ist die Baumscheibe freizuhalten und ein Erziehungsschnitt durchzuführen. Ausfallende Bäume sind zu ersetzen.

Pflege: Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt. In den ersten fünf Jahren ist die Baumscheibe freizuhalten und ein Erziehungsschnitt durchzuführen. Ausfallende Bäume sind zu ersetzen.

Jährlich erfolgt eine ein- bis zweimalige Mahd, wobei in den ersten 5 Jahren ein häufigerer Schnitt möglich ist, um den Standort auszuhagern. Die erste Mahd erfolgt ab 15. Juni, das Mähgut wird abtransportiert. Das Abräumen erfolgt möglichst erst am nächsten Tag, um den Wirbellosen ein Abwandern zu ermöglichen. Ein Teil des Mähgutes bleibt zeitweise als Heu auf der Fläche liegen, um das Aussamen von Blütenpflanzen zu gewährleisten. Ein zweiter Schnitt sollte nach einer mindestens 8-wöchigen Ruhezeit, also frühestens ab Mitte August bzw. Anfang September durchgeführt werden. Bei geringem Aufwuchs in den Sommermonaten kann auf den zweiten Schnitt verzichtet werden. Die optimale Schnitthöhe liegt bei 8-10 cm, so dass Bodenlebewesen weitgehend geschont werden. Es wird eine insektenfreundliche Mähtechnik (z.B. Balkenmäher, Mäher mit Insektenscheuche) verwendet.

CEF2 Fledermaus- und Vogelnistkästen im räumlichen Umfeld

Im Plangebiet sind 7 Nistkästen, 8 Höhlenbäume sowie 8 Bäume mit abstehender Rinde vorhanden. Aufgrund der Gehölzverluste und des Time-Lag-Effektes sind im Vorfeld der Maßnahme Nistkästen aufzuhängen.

Um die Betroffenheit von Fledermäusen und Vögeln zu vermeiden, sind die bereits vorhandenen 7 Nistkästen im räumlichen Umfeld aufzuhängen. Zudem sind 4 Fledermaus- und 8 Vogelnistkästen anzubringen (alle Himmelsrichtungen außer West-Nordwest; bevorzugt südorientiert, doch pralle Sonne ist zu vermeiden). Die Anbringung der Kästen an Bäumen soll bei Fledermauskästen in 4 bis 6 m Höhe erfolgen, bei Vogelnistkästen in 3-4m.

Die Fledermauskästen müssen für Baumhöhlen bzw. -spalten bewohnende Fledermausarten geeignet sein und verschiedene Funktionen erfüllen können (Wochenstube, Paarungs-, Zwischen- und/oder Winterquartier). Da nicht bekannt ist, welche Art und welche Funktion im Jahresverlauf betroffen ist, sollten sowohl Flach- als auch Rundkästen verwendet werden. Informationen und Bezugsadressen zu Nistkästen sind beispielsweise unter www.fledermausschutz.de sowie unter www.flederhaus.de erhältlich.

Auch bei den Vogelnistkästen sollten unterschiedliche Nisthöhlen und verschiedene Einfluglochgrößen verwendet werden (Meisenkasten mit Flugloch 26/32mm; Halbhöhlenkasten für Bachstelze, Haus- und Gartenrotschwanz; Starenkasten mit Flugloch 45mm).

Die Kästen müssen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsgebiet befestigt werden und spätestens vor der Gehölzrodung bzw. vor Abbruch der Gebäude zur Verfügung stehen.

Die Maßnahme ist durch einen Lageplan mit den Standorten der Nistkästen und Fotos zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Nistkästen außerhalb des Plangebiets sind öffentlich-rechtlich zu sichern.

Die Anzahl der Nistkästen können sich, entsprechend der aktualisierten saP, noch ändern.

Bewertung

Für die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie kann unter Beachtung der konfliktvermeidenden und CEF-Maßnahmen eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Der dauerhafte Verlust der Obstwiese ist von großer Erheblichkeit für das Schutzgut.

10.1.3 Schutzgut Fläche

Der Flächenverbrauch soll entsprechend der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und den Umweltzielen der Bundesregierung auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden.

Beschreibung

Das Plangebiet stellt mit den extensiv genutzten Obstwiesen eine unversiegelte Fläche dar. Es ist gemäß Flächenbilanz der Vorbehaltsflur I zugeordnet. Die Acker- bzw. Grünlandzahl beträgt meist knapp 50, teilweise werden aber auch niedrigere Werte als 40 erreicht.

Baubedingte Auswirkungen

Die Planfläche wird durch die Baustelleneinrichtung sowie die Lagerung von Baumaterial in Anspruch genommen. Die Lagerung darf ausschließlich im Bau- feld erfolgen, damit keine weiteren Flächen beeinträchtigt werden.

Flurbilanz Main-Tauber-Kreis 2022, LEL Schwäbisch Gmünd



Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung werden der Landwirtschaft dauerhaft Flächen entzogen. Die Fläche steht nicht mehr als Obstwiesen zur Verfügung. Mit der Planung geht zudem ein Versiegelungsgrad von 40% einher. Gleichzeitig gehen keine unzerschnittenen, unzersiedelten Landschaftsbereiche verloren. Die Erweiterung ist ein sinnvoller Schlußschluss zwischen der bestehenden Wohnbaufläche und vorhandenen Feldscheunen. Eine bandartige Siedlungsentwicklung wird vermieden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Durch die Bau- feldbegrenzung sowie die festgesetzten Grünflächen wird der Eingriff in das Schutzgut gemindert.

Bewertung

Durch die Planung gehen unversiegelte Obstwiesen verloren, was negative Auswirkungen auf das Schutzgut 'Fläche' hervorruft. Im Bereich der Wohn- und Straßenbauten hat die Planung durch die Vollversiegelung negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Teilversiegelte Flächen sowie grünordnerische Maßnahmen reduzieren den Versiegelungsgrad. Die Umweltauswirkungen sind von mittlerer Erheblichkeit.

10.1.4 Schutzgut Boden

Beschreibung

Laut Bodenkarte 1:50.000 (GeolaBK50) des LGRB ist die bodenkundliche Einheit im Plangebiet teilweise

Parabraunerde und Terra fusca-Parabraunerde aus Fließerdern (i38)

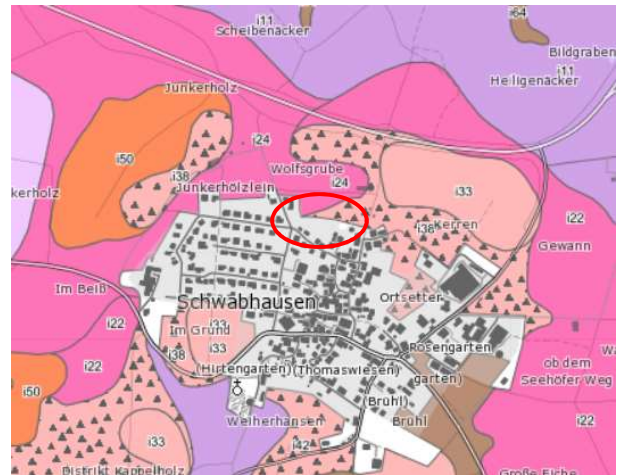
Bewertungsklasse

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch (2,5)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bis hoch (2,5)
- Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch (3,5)
- Gesamtbewertung: 2,83

Pelosol, Terra fusca, Pararendzina und Rendzina aus Fließerdern und Kalkstein (i24)

Bewertungsklasse

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel (2,0)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel (2,0)
- Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch (3,5)
- Gesamtbewertung: 2,5



Bodenkundliche Einheit, Quelle: LGRB 2024

Die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch als Standort für naturnahe Vegetation wird nicht erreicht.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase unterliegt das Schutzgut verschiedensten Einflüssen. Durch den Einsatz großer und schwerer Maschinen kommt es zu Bodenverdichtungen. Durch Abgrabungen im Zuge der Erschließungsarbeiten kommt es ebenfalls zu Eingriffen in das Schutzgut. Der Boden wird teilweise abgegraben und abtransportiert oder an anderer Stelle zum Massenausgleich eingesetzt. Dabei kommt es zur Durchmischung der Bodenhorizonte.

Der Boden kann seine Eigenschaften wie Sorption und Pufferfunktionen nicht mehr aufrechterhalten. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsmäßiger Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften nicht eintreten.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die bisherige Funktion als Standort für die landwirtschaftliche Nutzung geht vollständig verloren. Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geht auf den versiegelten Flächen ebenso verloren. Ebenso geht hiermit ein Funktionsverlust des Bodens hinsichtlich seiner Eigenschaft als Filter und Puffer einher. Im Bereich der Grünflächen kann der Boden diesen Eigenschaften nach wie vor nachkommen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Zur Minimierung der Umweltauswirkungen ist die Flächenversiegelung zu beschränken. Auf Teilflächen sollten versickerungsfähige Bodenbeläge verwendet werden. Pflanzgebote wirken ebenfalls eingriffsmindernd. Während der Baustelleneinrichtung und der Bauphase sind betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen auf das engere Baufeld zu beschränken.

Bewertung

Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Es tritt ein Bodenverlust durch Versiegelung und Bebauung ein. Der Boden kann seinen ursprünglichen Funktionen nicht mehr in bisherigem Umfang nachkommen. Ständig begrünte Flächen erhöhen die Leistungsfähigkeit der Filter- und Pufferfunktion. Insgesamt ist eine mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Boden festzustellen.

10.1.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Das Schutzgut Wasser ist nach Oberflächen- und Grundwasser getrennt zu bewerten. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer sowie keine Quellenschutz verzeichnet. Es liegt jedoch am Rand des festgesetzten Wasserschutzgebietes 'WSG Windischbuch-Neunstetten-Oberndorf' mit einer Größe von 2036 ha an. Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist durch die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nicht zu erwarten.

Im Umfeld sind keine Gewässer I. oder II Ordnung vorhanden. Die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen wie Grundwasserneubildung, Wasserspeicherkapazität und Filterfunktion für Regenwasser werden auf den nicht-versiegelten Flächen weiterhin uneingeschränkt erfüllt.

Baubedingte Auswirkungen

Die Arbeiten mit schweren Maschinen im Rahmen der Baumaßnahmen führen zu Bodenverdichtungen, die zu einer Einschränkung der natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen führen. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsgemäßer Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften voraussichtlich nicht eintreten.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die bisher unversiegelten Ackerflächen werden durch das Bauvorhaben überwiegend versiegelt. Auf den versiegelten Flächen können die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen nicht mehr erfüllt werden. Außerdem wird hier der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Auf den nicht-versiegelten Flächen versickert eintreffendes Niederschlagswasser ungehindert, der Oberflächenabfluss vermindert sich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben. Soweit möglich, sollten Stellplätze aus versickerungsfähigen Materialien hergestellt werden. In den Planungsrechtlichen Festsetzungen sind Retentionszisternen zur Rückhaltung von Regenwasser festgesetzt. Das Retentionsvolumen je Zisterne muss min. 7 m³ betragen. Weiterhin ist mindestens 4 m³ Speichervolumen zum Auffangen von Regenwasser vorzusehen.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind bau- und anlagebedingt geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

10.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Die Schutzgüter Luft und Klima stehen in einem engen Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch. Insbesondere in besiedelten Bereichen sowie in Bereichen, die der Erholungsnutzung dienen, ist die Luftqualität ein entscheidender Faktor für die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen. Besonders relevant sind hierbei offene, unversiegelte Flächen zur Bildung von Kaltluft (beispielsweise Acker- und Wiesenflächen), Hänge, Rinnen und Täler, die die gebildete Kaltluft in belastete Wirkräume transportieren (Kaltluftleitbahnen). Des Weiteren tragen flächige Gehölzstrukturen zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, der Milderung von Klimaextremen und zur lufthygienischen Reinigung bei. Auch die klimatische Ausgleichsfunktion von Wäldern spielt eine tragende Rolle.

Beschreibung

Die Obstwiesen wirken als Kaltluftentstehungsgebiete und haben damit einen positiven Effekt auf das örtliche Mikroklima. Kaltluft entsteht nachts über natürlichen bzw. naturnahen Oberflächen.

Im dörflich geprägten Umfeld ist davon auszugehen, dass der Kaltluftabfluss auch weiterhin gewährleistet ist.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es zu zeitlich begrenzten Emissionen in Form von Staub und Schadstoffen durch Baustellenverkehr und -maschinen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Veränderung der Flächennutzungen, wie die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden, wird sich sowohl auf das Kleinklima der zu untersuchenden Fläche als auch auf angrenzende Flächen auswirken. Zum einen geht die klimatische Ausgleichsfunktion durch die geplante Bebauung verloren. Zum anderen erwärmen sich die versiegelten Flächen stärker.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Die Bebauung der Fläche kann geringfügige Veränderungen des Kleinklimas bewirken. Die maximalen Höhenfestsetzungen der Gebäude wirken dem entgegen. Gegen die Erhitzung der Flächen im Sommer wirken Neupflanzungen und Eingrünungen klimatisch ausgleichend. Regenerative Energien sind im Plangebiet ausdrücklich erwünscht.

Bewertung

Die geplante Bebauung und Versiegelung des Planungsgebietes bewirken eine kleinräumige Verschlechterung des Mikroklimas. Anlage- und betriebsbedingt können durch die Festsetzung der maximalen Höhenentwicklung im Planungsgebiet die negativen Auswirkungen minimiert werden. Grünflächen wirken ausgleichend. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind somit als gering zu bewerten.

10.1.7 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Im Norden und Süden von Schwabhausen sind zahlreiche Obstwiesen vorhanden. Die am Ortsrand gelegenen Obstwiesen besitzen für die Naherholung (Spaziergänger) eine große Bedeutung.

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Bauarbeiten werden die Obstbäume gerodet. Zusätzlich kommt es zu zeitlich befristeten Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen.



Obstwiese, Blickrichtung Osten; Quelle: Klärle GmbH

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Von den entstehenden Wohnhäusern können Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Durch private Gehölzpflanzungen erfolgt eine Abgrenzung zur umgebenden Landschaft. Bei ordnungsgemäßer Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften werden keine erheblichen Immissionen auf den angrenzenden Siedlungsraum wirken.

Bewertung

Aufgrund der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen resultieren für den Menschen aus der Planung eine mittlere Beeinträchtigung.

10.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Kulturgüterfunde im Plangebiet sind nicht bekannt.

Auswirkungen

Es sind keine bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

Bewertung

Die Betroffenheit für das Schutzgut `Kultur- und Sachgüter' ist als unerheblich zu bewerten.

10.1.9 Umweltrisiken

Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter sowie Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind voraussichtlich ebenfalls nicht zu erwarten.

10.1.10 Abfälle mit Beseitigung und Verwertung

Abfälle entstehen in normaler Art und Menge und werden auf konventionelle Weise beseitigt und verwertet.

10.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsgeflechte sind bei der Bewertung des Eingriffs zu berücksichtigen, um Sekundäreffekte und Summationswirkungen einschätzen zu können.

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> ■ Änderung des Landschaftsbildes durch Umnutzung der Obstwiese 	gering
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ■ Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Umnutzung und Versiegelung ■ Bautätigkeit bewirkt zeitlich begrenzte Beeinträchtigung von Arten im Gebiet und der Umgebung 	groß
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ Dauerhafter Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche 	mittel
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ■ Baubedingte Abgrabungen und Aufschüttungen ■ Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung 	mittel
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ■ Eingeschränkte natürliche Wasserhaushaltsfunktionen auf versiegelten Flächen ■ Eintrag von Schadstoffen durch den Bau und Betrieb ■ Vermehrter und beschleunigter Oberflächenabfluss 	gering
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> ■ Verlust der klimatischen Ausgleichsfunktion der Obstwiese ■ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Versiegelung und Baukörper ■ Erhitzung der versiegelten Flächen im Sommer 	gering
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ■ Zunahme des Verkehrs und damit der Lärm- und Abgasemissionen ■ Einschränkung der Erholungsfunktion 	mittel
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sichtbeziehungen zu Kulturgütern bestehen nicht 	gering

Wechselwirkungen

Im vorliegenden Fall liegen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 'Fläche', 'Boden' und 'Wasser' sowie 'Klima' vor. So wirkt die Versiegelung von Fläche und Boden direkt auf die Wasserretention und damit die Grundwasserneubildung und den Oberflächenabfluss. Ebenso wirkt diese auf das örtliche Mikroklima.

Ebenso bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 'Fläche', 'Boden' und 'Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt'. Mit der Versiegelung von Fläche und Boden geht Lebensraum verloren. Durch die festgesetzten Pflanzgebote wird der Eingriff minimiert.

10.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bestandsaufnahme des Umweltberichtes zur Bewertung der Umwelt sowie die Ermittlung der Prognose der Umweltauswirkungen beruhen auf einer Bilanzierung von einerseits bestehenden Landschaftsbereichen und andererseits geplanten Flächennutzungen. Eine Gegenüberstellung beider Bilanzen ('Bestand' und 'Prognose') ergibt eine Gesamtbilanz, aus der abgelesen werden kann, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Mit Hilfe der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter `Landschaftsbild', `Klima', `Wasser' und `Mensch' verhindert werden. Für die Schutzgüter `Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt', `Boden' und `Fläche' ist dagegen ein Ausgleich zu erbringen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Für das Schutzgut `Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt' werden Biotoppunkte ermittelt. Bei der Berechnung der Prognose wurden entsprechend der Zentralvorschrift §2(4) Satz 1 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zugrunde gelegt.

Die rechnerische Bilanzierung basiert auf der Ökokonto-Verordnung (LUBW 2010). Für die Bestandsbewertung wurde das Feinmodul verwendet, für die Bewertung des Zielwerts kam das Planungsmodul zum Einsatz.

Vor dem Eingriff

Das Plangebiet besteht aus einer landwirtschaftlich extensiv genutzten Obstwiese.

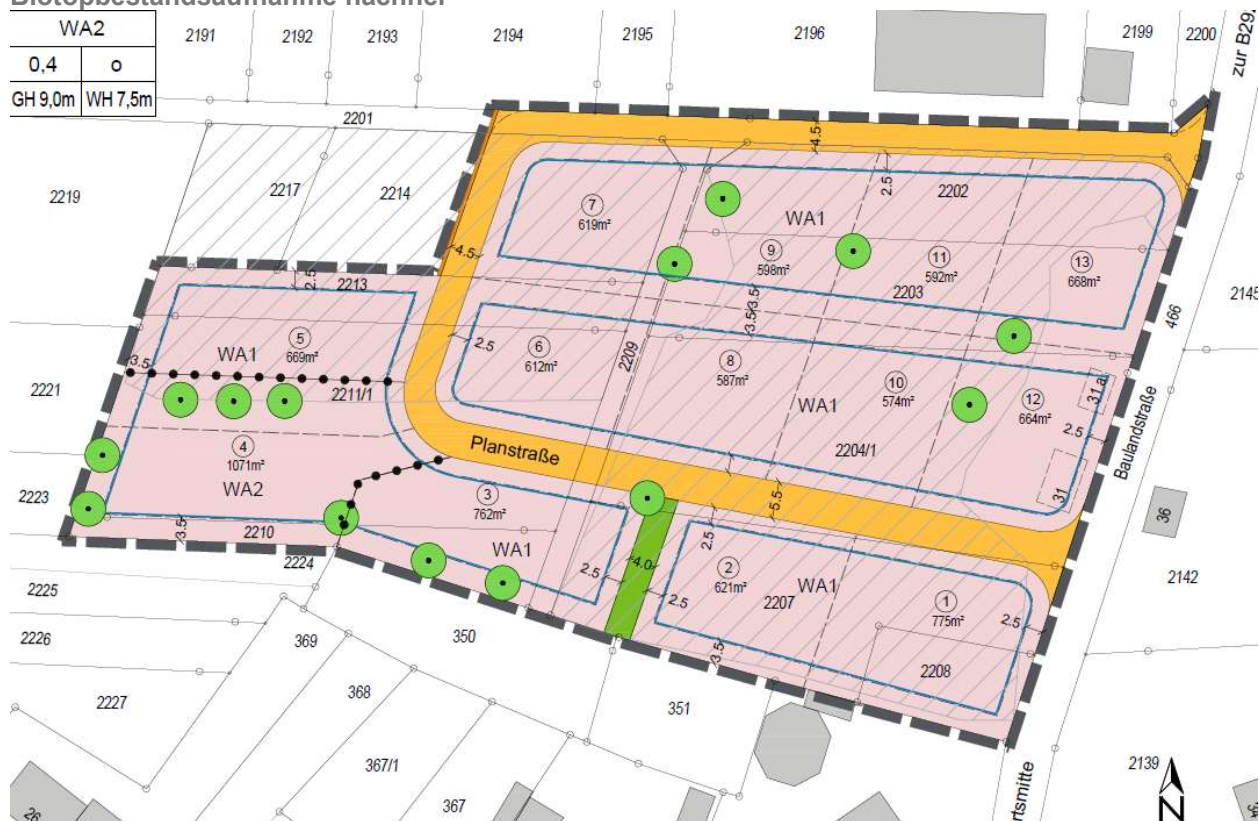
Nach dem Eingriff

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die bestehende Straße `Baulandstraße' wird durch eine Planstraße erweitert.

Biotopbestandsaufnahme vorher



Bestand	Biotopwert	Fläche in qm	Bilanzwert
Verkehrsfläche (60.20)	1	397	397
Grasweg (60.25)	6	277	1.662
Gebäude (60.10)	1	257	257
Magerwiese (33.43)	21	7.512	157.752
Fettwiese (33.41)	13	1.725	22.425
Streuobstbestand auf Magerwiese (45.40c)	4	3.762	15.048
Streuobstbestand auf Fettwiese (45.40b)	6	1.725	10.350
		10.168	205.575

Biotopbestandsaufnahme nachher

Biotopbestandsaufnahme nachher

Planung	Biotopwert	Fläche in qm	Bilanzwert
Verkehrsfläche (60.20)	1	1.268	1.268
Wohngebiet versiegelt GRZ *1 (60.10)	1	3.525	3.525
Wohngebiet teilversiegelt *2 z.B. Schotter (60.23)	2	1.763	3.525
Wohngebiet unversiegelt *3 (60.60)	6	3.525	21.151
Grünfläche (60.60)	6	87	522
		10.168	29.992

*1 Überbaubare Wohngebietsfläche gemäß GRZ 0,4

*2 Wohngebietsfläche, die gemäß §19(4) LBO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 LBO, bis zu bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf. (0,4 GRZ * 1/2 = 0,2 der Grundfläche)

*3 die verbleibende Wohngebietsfläche, die nicht überbaut oder versiegelt werden darf (0,4 Grundfläche)

Aus der Biotoptypenbewertung und der Auswertung der Biotopplanung ergibt sich ein **Defizit in der Bilanzwertung von 175.583 Biotoppunkten.**

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird durch die Planung in seiner Leistungsfähigkeit und Schutzbedürftigkeit stark beeinflusst.

Leistungsfähigkeit des Bodens:

- Verlust der Funktion als – Natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Verlust der Funktion als – Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Verlust der Funktion als – Filter und Puffer für Schadstoffe
- Verlust der Funktion als – Sonderstandort für naturnahe Vegetation

Die Umrechnung der Werteinheiten in Ökopunkte für das Schutzgut 'Boden' erfolgt nach der Ökokontoverordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr (LUBW 2010), dabei werden die Bodenfunktionen 'Natürliche Bodenfruchtbarkeit', 'Ausgleichskörper im Wasserkreislauf' sowie 'Filter und Puffer für Schadstoffe' in eine Gesamtstufe eingeordnet und anschließend gem. nachfolgender Tabelle in Ökopunkte umgewandelt.

Die Böden im Plangebiet entsprechen der Gesamtstufe **2,66**.

Daraus resultiert eine Umrechnung der Wertstufe in Ökopunkte im WA-Gebiet von 10,66 ÖP / m² (4.793 m² versiegelte Fläche x 10,66 ÖP/m²), was einen erforderlichen Ausgleich von **51.096 Ökopunkten** bedeutet.

Wertstufe und Ökopunkte zu ermitteln.		
Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen*	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte
0 - 0 - 0	0	0
0 - 1 - 0	0,333	1,33
1 - 1 - 1	1	4
1 - 1 - 2	1,333	5,33
1 - 2 - 2	1,666	6,66
2 - 2 - 2	2	8
2 - 2 - 2,5	2,166	8,66
2 - 2 - 3	2,333	9,33
2 - 3 - 3	2,666	10,66
3 - 3 - 3	3	12
3 - 3 - 4	3,333	13,33
3 - 4 - 4	3,666	14,66
4 - 4 - 4	4	16

* Die einzelnen Ziffern entsprechen der Bewertungsklasse jeweils einer der Bodenfunktionen »Natürliche Bodenfruchtbarkeit«, »Ausgleichskörper im Wasserkreislauf« und »Filter und Puffer für Schadstoffe«.

Gesamtkompensation

Schutzgut Biotope	- 175.583 P
Schutzgut Boden	- 51.096 P
	- 226.679 P

10.3 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Das Ziel der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht darin, Auswirkungen auf die Schutzgüter zu verhindern oder abzuschwächen und einen ausgeglichenen Naturhaushalt zu erhalten.

Der Ausgleich des Eingriffes kann grundsätzlich auf drei verschiedene Arten erfolgen:

- Ausgleich auf den Baugrundstücken
- Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (i.d.R. am Planrand)
- Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanes

Der Ausgleich kann nicht nur räumlich sondern auch zeitlich getrennt vom Eingriff realisiert werden.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche noch zu erbringende Ausgleich im Umfang von **226.679 Ökopunkten** wird im weiteren Verfahren durch die Festsetzung geeigneter externer Ausgleichsmaßnahmen und -flächen erbracht.

M1 – Flachlandmähwiese

Im Zuge der Planumsetzung gehen 6.727m² kartierte Magere Flachland-Mähwiese verloren, deshalb ist an geeigneter Stelle ein adäquater Ersatz zu schaffen. Für die Umsetzung wurden die Flurstücke 917 (5.372m²) und 4386 (4.446m²) auf der Gemarkung Schwabhausen festgelegt. Die Gesamtgröße der Flurstücke beträgt 9.818m², davon sind ca. 1.100m² von einer lückigen Hecke bestockt. Für den Ausgleich stehen insgesamt also ca. 8.718m² zur Verfügung. Davon werden 6.727m² dem Baugebiet zugeordnet.

→ Durch die Maßnahme M1 kann der flächenmäßige Ausgleich für die Mähwiese erbracht werden.

Die Fettwiese (33.41) auf Flurstück 917 besitzt eine Fläche von 4.272m². Diese wird zu einer Magerwiese (33.43) entwickelt. Dadurch entsteht eine Aufwertung von 8 Biotopwert-Punkten. Es entsteht ein Zugewinn an Ökopunkten in Höhe von 34.176.

Die Fettwiese (33.41) auf Flurstück 4386 besitzt eine Fläche von 4.446 m². Diese wird zu einer Magerwiese (33.43) entwickelt. Dadurch entsteht eine Aufwertung von 8 Biotopwert-Punkten. Es entsteht ein Zugewinn an Ökopunkten in Höhe von 35.568.

→ Durch die Maßnahme M1 wird ein Ausgleich von insgesamt **69.744 Punkten** erreicht.

M2 – Pflanzung von Obstgehölzen

Seit der Novellierung des Naturschutzgesetzes in Baden-Württemberg (31.07.2020) gilt ein Erhaltungsgebot für Streuobstbestände ab einer Größe von 1.500 m² (§33a NatSchG). Ein flächenmäßiger Ausgleich hat zu erfolgen.

Die notwendigen Ausgleichsfläche der überplanten Obstwiesen beträgt insgesamt 5.487m². Von den vorhandenen Bäumen können 14 planintern erhalten bleiben (ca. 35m² je Baum, insgesamt 490m²). Auf dem Flurstück 917, Gemarkung Schwabhausen, können auf einer Fläche von 3.500m² ca. 18 Bäume gepflanzt werden. Auf dem Flurstück 4386, Gemarkung Schwabhausen, können auf einer Fläche von 4.446m² ca. 16 Bäume gepflanzt werden.

→ Durch die Maßnahme M2 kann der flächenmäßige Ausgleich für die Obstwiese erbracht werden.

Der Ökopunktwert für die Obstbäume errechnet sich nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg. In den Bewertungsregeln ist für die Biotoptypen 45.10 bis 45.30 angegeben, dass der Punktwert für den Baum abhängig ist von der Wertigkeit des darunterliegenden Biotoptyps.

Auf mittelwertigen Biotoptypen (Fettwiesen, Fettweiden) beträgt der Regelwert 4 Punkte. Der Wert des Baums errechnet sich durch Multiplikation des Punktwerts mit dem Stammumfang (cm) nach 25 Jahren Entwicklungszeit. Bei Obstbäumen sind nach 25 Jahren Entwicklungszeit ca. 80 cm Umfang anzunehmen. Somit ergeben sich 4*80=320 Ökopunkte pro Baum.

Auf dem Flurstück 917, Gemarkung Schwabhausen, werden 18 Bäume gepflanzt.
18*320 Punkte = 5.760 Punkte

Auf dem Flurstück 4386, Gemarkung Schwabhausen, werden 16 Bäume gepflanzt.
16*320 Punkte = 5.120 Punkte

Streuobstwiese Planung	Anzahl der Bäume	Biotopwert pro Baum	Biotopwert
Flurstück 910	18	320	5.760
Flurstück 4386	16	320	5.120
Planung gesamt	34		10.880

→ Durch die Maßnahme M2 wird ein Ausgleich von insgesamt 10.880 Punkten erreicht.

Der erforderliche Ausgleich beträgt insgesamt 226.679 Ökopunkte.

Durch die Maßnahme M1 und M2 werden insgesamt 80.654 Biotoppunkte erreicht. Es verbleibt eine Defizit von **146.025 Punkten**.

Mit Hilfe der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter 'Landschaftsbild', 'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt', 'Klima', 'Wasser' und 'Mensch' verhindert werden.

→ **Der notwendige Ausgleich wird durch planexterne Kompensationsmaßnahmen derzeit nicht vollständig erreicht. Im weiteren Verfahren werden die planexternen Maßnahmen noch vollständig festgelegt.**

10.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wurde in den vorherigen Kapiteln ausführlich erläutert. Bei einem Verzicht auf die Planumsetzung würde die Fläche am Ortsrand von Schwabhausen weiter als Obstwiese genutzt werden. Die prognostizierten Umweltauswirkungen würden nicht eintreten.

10.5 Planungsalternativen und Begründung der getroffenen Wahl

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Bedarf des Baugebietes ergibt sich aus dem Eigenbedarf des Ortes an Bauplätzen für Wohnen. Weitere Planalternativen wurden nicht geprüft.

11 Angabe zur Durchführung der Umweltprüfung

Die für den vorliegenden Umweltbericht verwendeten Daten, Planungsgrundlagen und Gutachten finden sich im Anhang. Eigene Recherchen und Ortsbegehungen an mehreren Außenterminen (23.11.2022, 6.4.2023, 20.4.2023, 6.5.2023, 4.6.2023, 20.6.2023, 17.7.2023,) ergänzen diese. Weitere Begehungen erfolgen 2024, da sich das Plangebiet vergrößert hat. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

12 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen nachhaltig zu erfassen. Für die Bebauungsplanung im Bereich des Plangebietes 'Im Grund III' sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen.

12.1 Inhalte des Monitorings

Nachzuweisen ist:

- ob die angewandte Biotopbewertung für das Plangebiet die richtige Bewertung lieferte.
- ob die Wertfaktoren der Biotopbewertung auch langfristig vertretbar sind.
- ob die Versiegelung des gesamten Plangebietes entsprechend der Prognosen eingehalten wurde.
- ob es weitere Umweltbelastungen gab, die von der Natur der Sache nicht sicher vorhergesagt werden können.

12.2 Monitoring – Zeitplan

Wie das Monitoring funktioniert, also wann und in welcher Weise die Gemeinde ihre Prognose der Umweltauswirkungen überwacht, bestimmt der folgende Zeitplan. Dazu wird im vorliegenden Umweltbericht eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne auf die Umwelt aufgenommen.

Termin	Monitoringaufgabe
Vor Beginn der Baumaßnahme	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wird die festgelegte Bauzeit zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eingehalten, bzw. wurde bei anderen Bauzeiten die Begehung oder die vorbeugende Freiräumung der Bauflächen vorgenommen?
Während der Bauphase	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wird die Begrenzung des Baufeldes bzw. die geplante Baustelleneinrichtung eingehalten?
1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wurden alle Anpflanzungen mit den aufgeführten einheimischen Gehölzen umgesetzt?
Dauer der Betriebszeit	<ul style="list-style-type: none"> ■ Werden die Gehölze fachgerecht gepflegt?

- Neubewertung der Umweltbelange nach Einstellung der neuen Erkenntnisse
- Evtl. Bestimmung neuer Ausgleichsflächen
- Vorlage im Gemeinderat und dem Landratsamt

13 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan `Im Grund III' werden Wiesen bzw. Obstwiesen mit einer Größe von rund 1 ha überplant. Das Ziel ist es, dort 13 Bauplätze zu schaffen. Anlass ist der örtliche Bedarf an Bauplätzen. Der Bebauungsplan schafft die rechtliche Grundlage zur Bebauung.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen sind hauptsächlich die Eingriffe in die Schutzgüter `Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, `Fläche', `Boden' und `Wasser' von Bedeutung. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung sind in der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung und im Umweltbericht dokumentiert. Sie umfassen u.a.

- Begrünung der nicht überbaubaren Bereiche
- Umsetzung der CEF-Maßnahme
- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung und Höhe der Gebäude
- Regulierungen für Werbeanlagen
- Baufeld- und Bauzeitenbeschränkung
- Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung
- Festsetzungen von Zisternen

Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belanges ist der Eingriff derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar. Als Ausgleichsmaßnahmen dienen die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans.

Stadt Boxberg, den

Bürgermeisterin Heidrun Beck

QUELLENVERZEICHNIS

Für die im vorliegenden Umweltbericht getroffenen Aussagen, Bewertungen und Beschreibungen wurden folgende Quellen herangezogen:

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Gemeindeverwaltungsverband Boxberg – Mulfingen – Dörzbach (2021): Flächennutzungsplan, 9. Änderung (Entwurf)

Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU 2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (A) – Bewertungsmodell, Karlsruhe.

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW 2010a): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Bodenschutz 23, Stand: 2010, Karlsruhe.

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW 2010b): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO), 19. Dezember 2010

Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (2010): Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren `Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit´ (Heft 23, Stand: 2010)

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW 2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, Arbeitshilfe, Bodenschutz 24, Stand: Dezember 2012, Karlsruhe.

Regionalverband Heilbronn-Franken (Hrsg.) (2006): Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Heilbronn.

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) (2002): Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Stuttgart.

Internetquellen

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) (2021): Kartendienst

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) (2021): Daten- und Kartendienst der LUBW