

# Gem. Warthausen

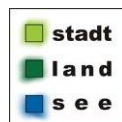


BEBAUUNGSPLAN  
„Ulmer Steigesch II“ (Ortsteil Oberhöfen)

## UMWELTBERICHT (Begründung Teil I-B)

---

Fassung vom 17.11.2015



---

Landschaftsarchitektur, Landschaftsplanung  
Gutachten Arten- und Naturschutz  
Gewässerökologie und -entwicklung

Büro Kressbronn  
Hauptstraße 28  
88079 Kressbronn

Büro Lindau  
Kapellenweg 16d  
88131 Lindau

[www.stadt-land-see.de](http://www.stadt-land-see.de)

Bearbeitung:  
Dipl.Ing.Stefan Stern

## ***Inhalt***

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>3</b>
1.1	Ziele des Bebauungsplans.....	3
1.2	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes .....	3
1.3	Umgriff und Festsetzungen des Bebauungsplans.....	5
1.4	Umweltschutz in übergeordneten Planungen.....	6
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umwelt .....</b>	<b>8</b>
2.1	Schutzgut Mensch .....	8
2.2	Schutzgut Biotope/Arten .....	8
2.3	Schutzgut Boden .....	9
2.4	Schutzgut Wasser .....	10
2.5	Schutzgut Lokalklima / Luft.....	10
2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	10
2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	10
2.8	Wechselwirkungen.....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen.....</b>	<b>12</b>
3.1	Schutzgut Mensch .....	12
3.2	Schutzgut Biotope/Arten .....	12
3.3	Schutzgut Boden .....	13
3.4	Schutzgut Wasser .....	14
3.5	Schutzgut Lokalklima / Luft.....	14
3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	15
3.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	16
3.8	Wechselwirkungen.....	16
<b>4</b>	<b>Eingriff-Ausgleich-Bilanz, Kompensationsmaßnahmen.....</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Prognose der Entwicklung im Plangebiet.....</b>	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>20</b>
8.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	20
8.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung und des Monitoring.....	20
<b>9</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>21</b>

# 1 Einleitung

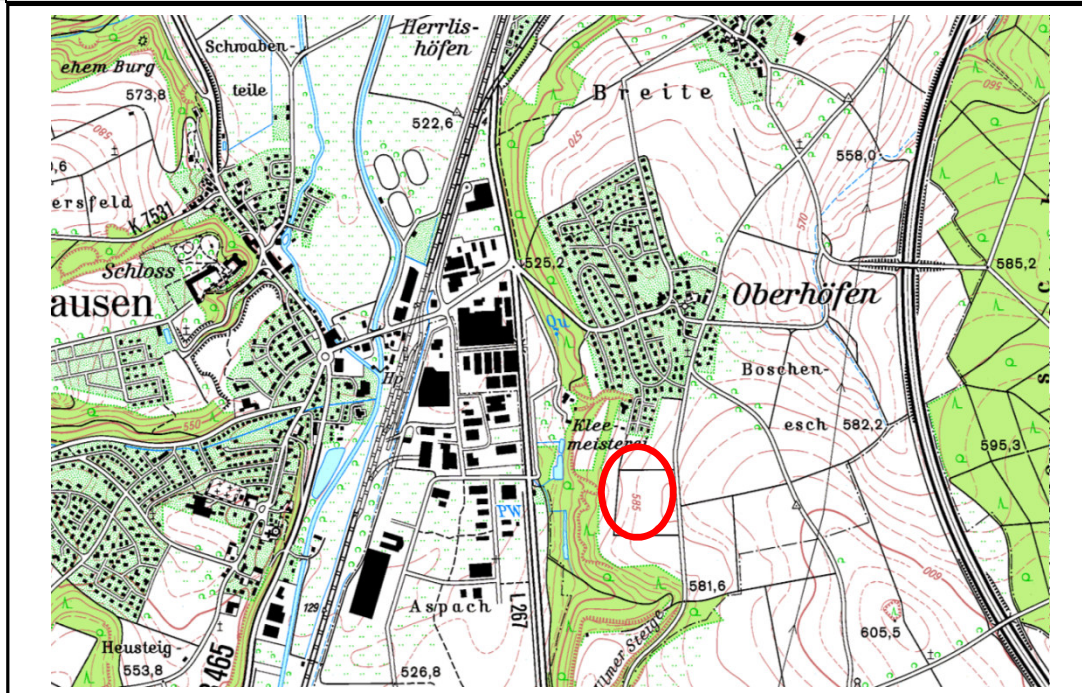
## 1.1 Ziele des Bebauungsplans

Der Ortsteil Oberhöfen soll am südlichen Ortsrand mit einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) erweitert werden. Vorgesehen sind 16 Einzel- oder Doppelhäuser in 2-geschossiger Bauweise. Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungs- und Siedlungsstruktur an den bestehenden Ortsrand - in Fortführung des bestehenden Baugebietes „Ulmer-Steigesch“ - mit einer relativ verdichteten Bauweise und einer wirtschaftlichen Erschließung. Die Erschließung erfolgt als Ringstraße in Verlängerung der nördlich angrenzenden Straße „Ulmer-Steig-Esch“ in einer Breite von 5,80 m.

## 1.2 Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Der zu überplanende Bereich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Oberhöfen. Die Fläche wird derzeit ackerbaulich intensiv genutzt, nach Osten und Süden hin liegen ebenfalls intensiv genutzte Ackerflächen. Das zu überbauende Gelände fällt von Ost nach West um ca. 8 m ab.

Abb. 1: Lageplan





### 1.3 Umgriff und Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst das Flst. Nr. 919 und beträgt 0,89 ha. Er bezieht sich ausschließlich auf die geplante Erweiterungsfläche, die derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB liegt. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Wohngrundstücke, Flst. Nr. 921/3, 921/2, 919/13, 919/5 und 919/4 sowie die öffentliche Verkehrsfläche Ulmer-Steig-Esch, Flst. Nr. 919/9,
- Im Osten: landwirtschaftliche Nutzfläche, Flst. Nr. 916, sowie Teilfläche des Wegegrundstücks Flst.907 sowie Flst. Nr. 924 und 925,
- Im Süden: landwirtschaftliche Wegefläche, Flst. Nr. 913/1,
- Im Westen: Waldfläche, Flst.Nr. 899/3.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne von §4 BauNVO festgesetzt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Verwaltungsgebäude sind ausgeschlossen. Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen soll den vorhandenen angrenzenden Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an einer ortsverträglichen offenen Bauweise mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 607 m<sup>2</sup>. Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4, es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Allgemeines Wohngebiet (WA)		10.196 m <sup>2</sup>
<i>davon bebaubar bei GRZ 0,4</i>	<i>4.078 m<sup>2</sup></i>	
Verkehrsflächen, Trafostation		1.734 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche		1.350 m <sup>2</sup>
Sickerbecken		1.955 m <sup>2</sup>
Fläche des Verfahrensgebietes		15.235 m <sup>2</sup>

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im modifizierten Mischsystem geplant. Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das anfallende Niederschlagswasser soll über Regenwasserkanäle dem westlich gelegenen zu erweiternden Sickerbecken zugeführt werden. Das anfallende häusliche Schmutzwasser und das von Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser werden der Mischwasserkanalisation zugeführt.

Auf den privaten Grundstücken müssen alle Wege und Stellflächen mit wassergebundener Decke oder wasserdurchlässigem Pflaster angelegt werden.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro Baugrundstück mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Die Eingrünung des neuen Wohngebietes erfolgt im Süden und Westen mit gruppenweise angeordneten, artenreichen und standortgerechten Gehölzen. Nach Osten ist keine Eingrünung vorgesehen, da das Wohngebiet zu einem späteren Zeitpunkt bis zum Römerweg erweitert werden soll.

Zu weiteren detaillierten Festsetzungen bezgl. der zugelassenen Nutzungen siehe Planzeichnung und textliche Festsetzungen des BPlans.



## 1.4 Umweltschutz in übergeordneten Planungen

### ***Regionalplan, Schutzgebiete***

Der bestehende Ortsbereich Oberhöfen ist als Wohnbaufläche dargestellt. Ansonsten trifft der Regionalplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen unmittelbarer Umgebung keine flächenbezogenen Aussagen.

Der Steilhang westlich ist als Bodenschutzwald nach §30 LWG (Landeswaldgesetz) ausgewiesen, südlich in rund 200 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Katzenhalde, Bestenhalde, Fabrikhalde, Pfannenhalde, Ulmer Steighalde“, 44,4 ha, gleichzeitig auch Landschaftliches Vorbehaltsgebiet 54) .

Südwestlich und nordwestlich der Fläche liegen in rund 120 m Entfernung nach §30a LWG geschützte Waldbiotope.

Weitere Schutzgebiete oder Biotope sind nicht vorhanden.

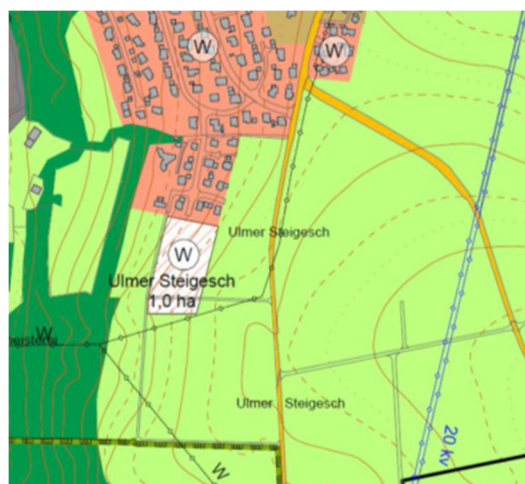
Waldbiotope im  
Umfeld Oberhöfen,  
Quelle: LUBW,  
RIPS



### ***Flächennutzungsplan***

Der sich in der Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan (FNP) 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Biberach stellt innerhalb des Plangebietes eine 1,0 ha große Entwicklungsfläche für „Wohnbaufläche (WA)“ dar.

Auszug FNP 2020  
VG Biberach



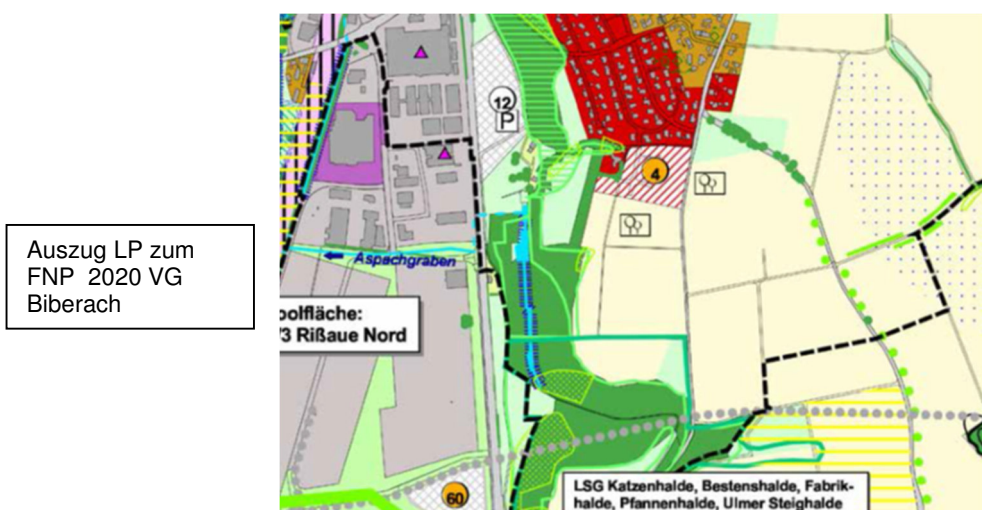
FNP-relevante Ziele des Umweltschutzes sind:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- flächensparendes, umweltschonendes Bauen
- Erhalt der natürlichen Wasserrückhaltfähigkeit und Versickerungsleistung zur Grundwasserneubildung
- Einbindung von Neubaugebieten in die Landschaft, Ortsrandgestaltung
- Sicherung und Entwicklung siedlungsnaher Grünräume
- Schaffen einer siedlungsrelevanten Grünstruktur
- Schutz vor Lärm- und Schadstoffimmissionen
- Erhalt eines positiven Klimas und sauberer Luft

### **Landschaftsplan/Artenschutz**

Im Landschaftsplan Biberach (LP, Entwurf 04.03.2005 <sup>1)</sup>) ist die Fläche als Ackerfläche dargestellt. Die Erweiterungsfläche wird hinsichtlich ihres Konfliktpotenzials mit den Schutzgütern Böden, Pflanzen/Tiere, Landschaftsbild und Erholungsnutzung mit einer mittleren Konfliktstärke bewertet. Für das Baugebiet werden folgende Empfehlungen gegeben:

- Belassen eines Abstandes zum Hangwald
- intensive Durchgrünung des Wohngebietes
- Anlage von Streuobstwiesen zur Eingrünung des Ortsrandes.



Nach den vorliegenden artenschutzfachlichen Beiträgen <sup>2)</sup> besitzt die Fläche ein Habitatpotential für Feldbrüter. Durch die nördlichen Siedlungsflächen besteht eine Vorbelastung des Gebiets, welche das Habitatpotential einschränkt. Das Gutachten empfiehlt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens vertiefende Untersuchungen. Dementsprechend wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Artenschutzfachliche Beurteilung erstellt. <sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> PLANSTATT SENNER (2005): Landschaftsplan Biberach; Entwurf 2005 i.A. Verwaltungsverband Biberach

<sup>2)</sup> STADTVERWALTUNG BIBERACH, Stadtplanungsamt März 2014; Bearb. B.Biemann u. G.Hertel;  
LANDSCHAFTSÖKOLOGIE + PLANUNG (2013): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan der VG Biberach, 3.Änderung; i.A. VG Biberach.

<sup>3)</sup> LÖDERBUSCH, W. (2015): Natur- und artenschutzfachliche Beurteilung des Bebauungsplans „Ulmer Steigesch II“, Gem. Warthausen, Landkreis Biberach; i.A. Bürogemeinschaft stadt-land-see, Lindau-Kressbronn

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt

### 2.1 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet stellt einen landwirtschaftlich genutzten, struktur- und reliefarmen Ortsrandbereich dar.

Die aktuelle Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes beschränkt sich im Wesentlichen auf die Wahrnehmung des offenen, weitläufigen und strukturarmen Landschaftsbildes sowie Freizeitsport (Joggen, Walken und Radfahren auf landwirtschaftlichen Wegen). Über den im Osten in ca. 80 m Abstand vom bestehenden Wohngebiet verlaufenden landwirtschaftlichen Weg können von Oberhöfen aus fußläufig die südlich liegenden bewaldeten Hangbereiche des Rißtales erreicht werden.

Lärmemissionen von angrenzenden Straßen sowie Staub- und Geruchsimmissionen aus Gewerbe-/Industriegebieten bestehen nicht. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind zeitweilig entsprechende Emissionen vorhanden, die aufgrund der kurzen Dauer aber nicht als bedeutsam zu bewerten sind. Durch die bereits vorhandene Wohnbebauung besteht eine geringe Lärm- und Schadstoffbelastung durch Anliegerverkehr.

#### ***Bewertung des Schutzgutes***

Das Plangebiet ist für Erholungsfunktionen von geringer Bedeutung.

### 2.2 Schutzgut Biotope/Arten

Das Plangebiet besteht zum größten Teil aus intensiv ackerbaulich genutzten Flächen. Im Westen zum Waldrand hin ist ein Streifen Intensivgrünland vorhanden.

Biotope und Schutzgebiete sind im Umgriff des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Im Südwesten des Plangebietes liegt in etwa 25 m Entfernung eine Teilfläche des Waldbiotops Nr. 278244261135 (Altholzreste S Oberhöfen). Es handelt sich um strukturreiche ältere Waldbestände mit Eichen und Eschen auf der westexponierten Rißterrasse. Das Biotop ist durch benachbarte Fichtenaufforstungen und durch illegale Müllablagerungen (Stand 1991) beeinträchtigt. Weitere Waldbiotopflächen liegen westlich und nordwestlich von Oberhöfen. Diese sind von der Planung nicht betroffen.

Besondere Artvorkommen (Arten der Roten Liste; geschützte Arten nach bundesdeutschem oder nach EU-Recht) sind im Umgriff des Bebauungsplans nicht bekannt, auch nicht für das im direkten Umfeld liegende Waldbiotop. Durch die im Norden vorhandenen Siedlungsflächen sind Vorbelastungen bereits gegeben. Zudem halten Freibrüter wie die Feldlerche zu Waldflächen einen Nistabstand von mindesten 50 m (eher 100 m) ein. Mit diesen Faktoren wird das Lebensraumpotenzial für diese Art reduziert.

Allerdings konnten für die Ackerflächen nicht von vorherein Potenziale für Feldbrüter (z.B. Feldlerche, Wachtel) gänzlich ausgeschlossen werden. Zur genaueren Prüfung wurde daher eine Natur- und artenschutzfachliche Beurteilung beauftragt<sup>4)</sup>. Danach wurden bei der Begehung am 9. April 2015 auf der Fläche des geplanten Baugebiets keine Feldlerchen

---

<sup>4)</sup> Löderbusch, W. (2015): Natur- und artenschutzfachliche Beurteilung des Bebauungsplans „Ulmer Steigesch II“, Gem. Warthausen, Landkreis Biberach; i.A. Bürogemeinschaft stadt-land-see, Lindau-Kressbronn



beobachtet. Außerhalb des BPlan-Umgriffs wurden im östlichen und im südöstlichen Umfeld wurden mindestens drei singende Männchen festgestellt, so dass hier von Brutplätzen auszugehen ist.

### ***Bewertung des Schutzgutes***

Nach Biotopwertliste ist die Ackerfläche wie folgt zu bewerten:

Nr.	Biotoptyp	Code	Ökopunkte/qm
1	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	37.11	4

Der im Südwesten und Westen liegende Hangwald ist von der Bebauung nicht betroffen und wird daher nicht bewertet.

## **2.3 Schutzgut Boden**

Auf rißeiszeitlichem Geschiebemergel in geringer Hangneigung haben sich Parabraunerden gebildet. Es handelt sich um kiesarmen, lehmigen Schluff bis schluffigem Lehm mit unterschiedlichen Sandanteilen. Bei höherem Lehmanteil und in Muldenlagen neigen die Böden zur Stauwasserbildung. Die Böden werden ackerbaulich genutzt.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

### ***Bewertung des Schutzgutes***

Die Böden sind für folgende Bodenfunktionen von Bedeutung:

- Lebensraum für Bodenorganismen
- Standort und Versorgungsreservoir für Pflanzen
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Natürliche Bodenfruchtbarkeit

Gemäß BodSchG Baden-Württemberg werden die Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit als Träger der verschiedenen Bodenfunktionen bewertet. Die vorliegenden GIS-Bodendaten des Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg, weisen für die Böden des Plangebiets folgende Werte aus:

Flst. .Nr	Standort für Kulturpflanzen	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Standort für natürliche Vegetation
	3	2,5	2,0	-

- 0 = Standort ohne Funktionserfüllung  
 1 = Standort mit geringer Funktionserfüllung  
 2 = Standort mit mittlerer Funktionserfüllung  
 3 = Standort mit hoher Funktionserfüllung  
 4 = Standort mit sehr hoher Funktionserfüllung

Zusammenfassend ergibt sich die Wertstufe 2,5 .

## 2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet und dessen näherem Umfeld sind keine natürlichen Gewässer vorhanden.

Daten zum Grundwasser liegen nicht vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass im Bereich der Altmoränenlandschaft das Grundwasser erst in größeren Tiefen als geschlossener Grundwasserkörper ansteht. Nach Landschaftsplan ist die im tieferen Untergrund anstehende Molasse als Grundwasserkörper unbedeutend, sie wirkt vielmehr als Grundwasserstauer. Aufgrund des hohen Flurabstandes und des erhöhten Lehmantiles der Mergelböden ist das Grundwasser vor Schadstoffeinträgen gut geschützt.

### ***Bewertung des Schutzgutes***

Das Schutzgut ist nicht relevant bzw. von geringer Bedeutung.

## 2.5 Schutzgut Lokalklima / Luft

Das Plangebiet ist eine direkt am Ortsrand liegende Kaltluftentstehungsfläche. Die bestehende Wohnbebauung ist aufgrund ihrer Lage, Nutzungsstruktur und ihrer inneren Durchgrünung thermisch nicht belastet.

### ***Bewertung des Schutzgutes***

Die Erweiterungsfläche ist aufgrund ihrer Lage am Ortsrand und ihrer Funktion als Kaltluftentstehungsfläche von mittlerer Bedeutung.

## 2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Der Planungsraum liegt östlich des Rißtalhanges auf der allmählich nach Westen abfallenden Rißterrasse. Der Steilhang des Rißtales liegt etwa 70 m westlich. Der südliche und östliche Ortsrand des bestehenden Wohngebiets beeinträchtigen aufgrund der fehlenden Eingrünung das Landschaftsbild.

### ***Bewertung des Schutzgutes***

Aufgrund der relief- und strukturarmen Landschaftsausbildung und der Vorbelastung ist das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild von geringer Bedeutung.

## 2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind Objekte und Gegenstände, die als architektonisch bzw. historisch wertvolle Gebäude, als gärtnerische Anlagen oder als archäologische Funde gesellschaftlich von Bedeutung sind. Sonstige Sachgüter sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für besondere Gruppen oder gesamtgesellschaftlich von materieller Bedeutung sind.

### ***Bewertung***

Im direkten Umgriff des Planungsgebietes befinden sich weder Bau- und Bodendenkmäler noch sonstige schützenswerte Sachgüter.

### **2.8 Wechselwirkungen**

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Biotope/Arten und Mensch stellen Teilsegmente im Naturhaushalt dar, der als komplexes Wirkungsgefüge anzusehen ist. Dabei beeinflussen sich die Schutzgüter gegenseitig. Veränderungen bei einem Schutzgut können Auswirkungen auf andere Schutzgüter bewirken. Diese Wirkungsketten sind bei der Beurteilung der Eingriffsfolgen zu betrachten. Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen und diese betroffen sind, wird dies in der Eingriffsanalyse Kap.3 bei den einzelnen Schutzgütern angemerkt.

### **3 Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen**

#### **3.1 Schutzgut Mensch**

##### ***Eingriffsanalyse Erholungsfunktionen***

Die Erweiterung des Ortsteils wird die Feldflur zusätzlich anthropogen überprägen. Damit werden östlich des Baugebietes die im Verlauf der bestehenden Wegverbindung gegebenen Naherholungsfunktion „Wahrnehmung Landschaftsbild“ beeinträchtigt. Sportliche Freizeitaktivitäten werden nicht beeinträchtigt.

##### ***Eingriffsanalyse Wohnfunktionen***

Vom Wohngebiet sind, unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen, keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus dem Wohnnutzen sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer geringen Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Baugebiete durch Abgase und somit zu einer Zunahme an Luftschadstoffen führen. Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes werden aber keine wesentlichen zusätzlichen Belastung in der Ortslage entstehen.

Die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidbaren Immissionen (Gerüche, Lärm, Staub) werden für das neue Wohngebiet keine weiteren Immissionsbelastungen als derzeit bereits bestehend verursachen.

##### ***Vermeidungsmaßnahmen***

Maßnahmen zur Vermeidung von Erholungsfunktionen sind teilweise möglich in Form einer Ortsrandeingrünung im Süden sowie durch die Durchgrünung des Baugebietes. Zur weiteren Beschreibung der Maßnahme siehe in Kap. 3.6: Schutzgut Landschafts- und Ortsbild).

##### ***Zusammenfassende Eingriffsbeurteilung***

Mit den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen werden Beeinträchtigungen der Naherholung teilweise minimiert. Nach Osten ist aufgrund der später vorgesehenen Erweiterung des Baugebiets jedoch keine Vermeidung möglich. Ein Ausgleich ist erforderlich.

#### **3.2 Schutzgut Biotop/Arten**

##### ***Eingriffsanalyse***

Die mit der Überbauung einhergehende Bodenversiegelung ist ein erheblicher Eingriff im Sinne des §1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG, da dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird. Im Bereich der Gärten und Grünflächen werden in absehbarem Zeitraum wieder Lebensraumfunktionen entstehen, jedoch sind diese von anderer Qualität.

Weitere Eingriffe in andere Lebensräume entstehen nicht.

Schutzrelevante Tierarten sind nicht betroffen. Die östlich des geplanten Baugebiets vermuteten Brutplätze der Feldlerche werden nicht beeinträchtigt, da die Feldlerchen aufgrund des bestehenden Feldwegs bereits ausreichend Abstand zum geplanten Baugebiet halten.

Der bestehende Biotopverbund liegt außerhalb des Plangebietes im geschützten Hangwald. Beeinträchtigungen für den Hangwald und für die hierin lebende Arten sind nicht zu erwarten.

#### ***Vermeidungsmaßnahmen***

Vermeidungsmaßnahmen sind nicht möglich.

#### ***Zusammenfassende Eingriffsbeurteilung***

Der Verlust des Lebensraums Boden ist erheblich und ist auszugleichen. Der Ausgleich wird im Rahmen der Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung des Schutzgutes Boden bewertet.

### **3.3 Schutzgut Boden**

#### ***Eingriffsanalyse***

Es werden Flächen überbaut, versiegelt oder anthropogen verändert. Alle Bodenfunktionen gehen verloren. Im Bereich der Gärten und Grünflächen werden in absehbarem Zeitraum wieder Bodenfunktionen von geringerer Qualität entstehen.

Es bestehen Wechselwirkungen zum Schutzgut Grundwasser.

#### ***Vermeidungsmaßnahmen***

Folgende Minderungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt.
- Die Pkw-Stellflächen sowie die Wege und Abstellflächen werden mit wasserdurchlässigen Belägen versehen zur Versickerung von Niederschlagswasser (Minderung Auswirkungen Bodenwasserhaushalt).
- Das bei der Aushebung der Baugruben anfallende Erdmaterial wird wieder für Geländemodellierung im Plangebiet verwendet.

Im Bereich der Privatgärten werden im Laufe der Zeit wieder natürliche Bodenfunktionen entstehen. Allerdings sind diese von geringerer Qualität als die natürlichen Böden.

#### ***Zusammenfassende Eingriffsbeurteilung***

Insgesamt ist die Bodenversiegelung und –veränderung ein erheblicher Eingriff im Sinne des §1 a Abs.3 BauGB i.V.m. §21 Abs. 1 BNatSchG. Ein Ausgleich ist erforderlich.



### 3.4 Schutzgut Wasser

#### ***Eingriffsanalyse***

Mit der Überbauung und Versiegelung der Böden wird die Grundwasserneubildung auf diesen Flächen vollständig unterbunden. Außerdem erhöht sich der Oberflächenabfluss. Das Schmutzwasser und das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser wird über die Mischwasserkanalisation abgeführt.

#### ***Vermeidungsmaßnahmen***

Folgende Minderungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Versickerung von Drainagewasser (z.B. aus Ringdrainagen) in Sickerschächten ist zulässig. Schädlich verunreinigtes Regenwasser darf jedoch nicht zur Versickerung gelangen.
- Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle dem westlich gelegenen Sickerbecken zugeführt und dort vollständig versickert.

#### ***Zusammenfassende Eingriffsbeurteilung***

Mit den Vermeidungsmaßnahmen kann das Niederschlagswasser im Gebiet versickert werden. Eine Verschärfung der Hochwassersituation an den Vorflutern ist nicht zu erwarten. Mit dem (freiwilligen) Einbau von Wasserzisternen in den Privathäusern kann die Wasserretention weiter verbessert werden. Im Bebauungsplan sollte ein entsprechender Hinweis gegeben werden.

Für das Grundwasser werden aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Böden und der im Verhältnis zum gesamten Grundwasser-Einzugsgebiet geringen Eingriffsfläche keine erheblichen Auswirkungen entstehen. Ein weiterer Ausgleich ist nicht erforderlich.

### 3.5 Schutzgut Lokalklima / Luft

#### ***Eingriffsanalyse***

Mit der Bebauung bzw. Versiegelung von rund 3.200 qm gehen die klimatischen Ausgleichsfunktionen verloren.

#### ***Vermeidungsmaßnahmen***

Vermeidungsmaßnahmen sind nicht möglich.

#### ***Zusammenfassende Eingriffsbeurteilung***

In Relation zur Flächengröße der umliegenden freien Landschaft ist der Funktionsverlust unbedeutend. Der Eingriff in das Schutzgut ist nicht erheblich, ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

### 3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

#### **Eingriffsanalyse**

Mit dem neuen Baugebiet wird die durch die Bestandsbebauung bereits bestehende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verstärkt, insbesondere aus Richtung Osten und Süden. Aufgrund des strukturarmen Landschaftsbildes sind die Beeinträchtigungen weithin wahrnehmbar.

#### **Vermeidungsmaßnahmen**

Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro Baugrundstück mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Soweit der Standort des Baumes im Bebauungsplan nicht vorgegeben ist, muss dieser entlang der öffentlichen Fläche gepflanzt werden. Dieser Baum ist dauernd zu unterhalten und ggf. ist Ersatz zu pflanzen. Zu pflanzen sind Bäume II. Ordnung; empfohlene Pflanzgröße 12-14:

Pflanzliste 1:	Acer campestre	Feldahorn
	Betula pendula	Birke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Malus sylvester	Wildapfel
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Pyrus communis	Wildbirne

Zur Schaffung einer Ortsrandbegrünung sind im Süden gruppenweise einheimische standortgerechte Strauchgehölze zu pflanzen. Nadelgehölze sind unzulässig. Anzustreben ist eine freiwachsende, locker aufgebaute Landschaftshecke mit Biotopverbundfunktion entlang der Grundstücksgrenzen (empfohlene Pflanzgröße 100-150 cm):

Pflanzliste 2:	Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuss
	Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
	Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hundsrose
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Wildrosen in Sorten	

#### **Ausgleichsmaßnahmen**

Zwischen dem jetzigen Waldrand und der Böschung des Sickerbeckens wird ein schmaler Waldsaum mit 5 m Breite angelegt. Entsprechend der vorhandenen Waldgesellschaft (eichenreicher Hainsimsen-Buchenwald) sind folgende Sträucher und Bäume II. Ordnung als Hochstamm oder als Heister zu pflanzen:

Pflanzliste 3:	Acer campestre	Feld-Ahorn (Heister)
	Betula pendula	Birke
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuss
	Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen

Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche (Heister)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche (Heister)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Südlich und südwestlich des Beckens werden weitere Gehölze angelegt. Diese dienen der Eingrünung des Wohngebiets, zudem werden die weiter östlich vorgesehenen Gehölzpflanzungen damit an den Wald angebunden. Die Artenzusammensetzung entspricht Pflanzliste 3. Das Gehölz ist als geschlossener Bestand anzulegen.

### ***Zusammenfassende Eingriffsbeurteilung***

Mit der o.g. Vermeidungsmaßnahme kann die Beeinträchtigung des Schutzguts Landschafts- und Ortsbild nur in Richtung Süden und Westen vermieden werden. Aufgrund der fehlenden Eingrünung nach Osten ist der Eingriff erheblich, ein zusätzlicher Ausgleich ist erforderlich.

### **3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Bau- und Bodendenkmäler oder sonstige schützenswerte Sachgüter sind nicht betroffen.

### **3.8 Wechselwirkungen**

Erhebliche sekundäre oder summierende Effekte, die über die bei den einzelnen Schutzgütern beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind durch Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

## 4 Eingriff-Ausgleich-Bilanz, Kompensationsmaßnahmen

### Ausgangszustand Boden

	Wertstufe	Ökopunkte /m <sup>2</sup>	Fläche m <sup>2</sup>	Öko-punkte
Parabraunerde	2,5	10	15.235	152.350
<b>Summe</b>				<b>152.350</b>

### Ausgangszustand Biotope

Biotoptyp	Code Biotopwertliste	Ökopunkte /m <sup>2</sup>	Fläche m <sup>2</sup>	Öko-punkte
Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	37.11	4	11.930	47.720
Fettwiese mittlerer Standort, artenarm	33.41	8	3.305	26.440
<b>Summe</b>			<b>15.235</b>	<b>74.160</b>

### Zielzustand Boden

				Grundvariante	
	Bewertungs-klasse	Wert-stufe	Ökopunkte /m <sup>2</sup>	Fläche m <sup>2</sup>	Punkte
Bebaute Fläche nach GRZ	0-0-0	0	0	4.078	0
Sonstige bebaute Fläche (Nebengebäude)	0-0-0	0	0	1.293	0
Versiegelt (Straßen etc.)	0-0-0	0	0	1.734	0
Wege mit wassergebundener Decke, Kies oder wasserdurchlässigen Bodenbelag	0-0-0	0	0	750	0
Gartenbereiche	1-1-1	1	4	3.700	14.800
Eingrünung Süden	1-1-1	1	4	375	1.500
Ausgleichsfläche im Westen	3-2,5-2	2,5	10	1.350	13.500
Sickerbecken	1-1-1	1	4	1.955	7.860
<b>Summe Boden Zielzustand</b>				<b>15.235</b>	<b>37.660</b>

### Zielzustand Biotope

Biotoptyp	Nr. Biotopwertliste	Ökopunkte /m <sup>2</sup>	Fläche m <sup>2</sup>	Punkte
Bebaute Fläche nach GRZ	60.10	1	4.078	4.078
Sonstige bebaute Fläche (Nebengebäude)	60.10	1	1.293	1.293
Versiegelt (Straßen etc.)	60.21	1	1.734	1.734
Wege mit wassergebundener Decke, Kies oder wasserdurchlässigen Bodenbelag	60.23	2	750	1.500
Gartenbereiche	60.60	6	3.700	22.200
Eingrünung Süden: Gebüsch mittlerer Standorte	42.20	10	375	3.750
Ausgleichsfläche: Waldmantel Buchenwald	55.20	20	600	12.000
Ausgleichsfläche Eingrünung Süd	42.20	14	750	10.500
Sickerbecken	60.50	4	1.955	7.820
<b>Summe Biotope Zielzustand</b>			<b>15.235</b>	<b>64.875</b>

## Eingriff-Ausgleich-Bilanz

Ausgangszustand	Ökopunkte
Boden	- 152.350
Biotope	- 74.160
<b>Summe</b>	<b>- 226.510</b>

Zielzustand	Ökopunkte
Boden	37.660
Biotope	64.875

Bilanz	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf	- 226.510
Interner Ausgleich	102.535
<b>Ausgleichsdefizit</b>	<b>- 123.975</b>

Das Ausgleichsdefizit von 123.975 Ökopunkten wird extern in der Gemarkung Schlossgut auf Teilfläche (TF) von Flst. 436/1 kompensiert. In diesem Bereich bestehen bereits zwei bauplanungsrechtliche Ausgleichsflächen sowie eine forstrechtliche Waldausgleichsfläche (insgesamt 10.675 qm) für die Bebauungspläne „Schlossgut II, BA2“, „Schlossgut II, BA3 + 4“ und „Schlossgut 2.Änd.“. Die restliche TF umfasst rund 13.700 qm und wird derzeit für Ackerbau genutzt. Durch Umwandlung in eine magere Fettwiese und die Pflanzung von Streuobst wird eine Aufwertung von 170.900 Punkten erreicht. Der für den BPlan „Ulmer Steigesch“ erforderliche Ausgleichsbedarf kann somit über diese Fläche realisiert werden. Nach Abbuchung verbleiben auf der Ökokontofläche Schlossgut noch 46.925 Ökopunkte.

Die Obstbäume sind im 12\*12 m Raster zu verpflanzen mit Pflanzqualität StU 12/14 cm bzw. 180-200 cm Baumhöhe, mit Sämlingsunterlage Es sind ausschließlich feuerbrandresistente Arten zu verwenden. Nach der Empfehlungsliste des Interreg-IV-Projekts „Gemeinsam gegen den Feuerbrand“ von 2011 kommen folgende Sorten in Frage (Auswahl):

Sortenliste Äpfel:

- Bittenfelder Sämling
- Böblinger Straßenapfel
- Rewena
- Rheinischer Bohnapfel
- Schöner aus Boskoop
- Schöner aus Miltenberg

Der Streuobstbestand ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume sind in gleicher Qualität zu ersetzen.

Das Extensivgrünland wird durch Umbruch und Planie der Ackerfläche mit anschließender Aufbringung von regionalem Saatgut (Einsaat oder Wiesendruschverfahren) angelegt. Die Fläche soll durch 2-3 malige Mahd pro Jahr extensiv bewirtschaftet werden, das Mähgut ist auf der Fläche zur Aussamung der Arten zu trocknen und anschließend abzufahren. Eine Düngung mit Festmist ist möglich, es darf aber keine Gülle aufgebracht werden.



## 5 Prognose der Entwicklung im Plangebiet

### *Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung*

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes wird sich der Umweltzustand wie folgt entwickeln:

- **Boden:** Es werden weit verbreitete Lehmböden überbaut, alle Bodenfunktionen gehen verloren. Die Landwirtschaft verliert produktive Ackerflächen. Die Kompensation für den Bodenverlust erfolgt extern.
- **Oberflächenwasser:** Im Plangebiet und dessen näherem Umfeld sind keine natürlichen Gewässer vorhanden sind, das Schutzgut ist nicht betroffen. Eine Verschärfung der Hochwassergefährdung wird mit dem Bau des Sickerbeckens vermieden. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, insb. eine geringere Grundwasserneubildung, sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Baugebietes nicht zu erwarten..
- **Grundwasser:** Aufgrund der Kleinflächigkeit des Baugebiets und der mittleren Durchlässigkeit der Böden sind mit der Bebauung/Versiegelung keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Grundwasserführende Schichten werden durch die Abgrabung nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht angeschnitten. Sollten sich im Zuge der vor Baubeginn erforderlichen Baugrunderkundung neue Erkenntnisse ergeben, so sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu ergreifen.
- **Lokalklima und Lufthygiene:** Es gehen lokalklimatische Ausgleichsflächen im südlichen Umfeld von Oberhofen verloren. Da der Ortsteil Oberhofen jedoch kein lokalklimatisches Belastungsgebiet ist und zudem im Umfeld großflächig weitere Ackerflächen und Waldflächen vorhanden sind, sind die lokalklimatischen Ausgleichsfunktionen weiterhin gewährleistet.
- **Biotope/Arten:** Es gehen Ackerflächen ohne relevante Vorkommen an Pflanzen und Tieren verloren. Beeinträchtigungen für im weiteren Umfeld brütende Feldlerche ergeben sich nicht. Der Verlust der Ackerflächen ist aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Bedeutung dieser Flächen kompensierbar. Der Ausgleich erfolgt extern.
- **Landschafts- und Ortsbild:** Ungeachtet der aufgrund der bestehenden Wohnbebauung vorhandenen Vorbelastungen wird die zusätzliche Bebauung zu weiteren nachhaltigen Veränderungen des Landschaftsbildes führen. Mit den Minderungsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen am südlichen Ortsrand, am Sickerbecken Anlage eines Waldmantels) können die Beeinträchtigungen teilweise vermieden werden. Aus östlicher Richtung wird das Landschaftsbild aber weiterhin erheblich beeinträchtigt, da hier keine Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen sind (geplante spätere Erweiterung des Baugebiets). Der Ausgleich erfolgt extern im Rahmen der Biotopersatzmaßnahmen, so dass das Landschaftsbild insgesamt landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.
- **Mensch:** Das Planungsgebiet stellt einen landwirtschaftlich genutzten, struktur- und reliefarmen Ortsrandbereich dar und ist daher für Erholungsfunktionen von geringer Bedeutung. Gleichwohl wird aufgrund der Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds die Erholungsfunktion beeinträchtigt. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der Biotopersatzmaßnahmen. Weitere Beeinträchtigungen z.B. durch Immissionen werden nicht entstehen.

- **Kultur- und Sachgüter:** Sind nicht betroffen, somit können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

### ***Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei nicht Durchführung der Planung bleibt der Bereich voraussichtlich weiterhin unter landwirtschaftlicher Ackernutzung. Für alle Schutzgüter ergeben sich keine Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand.

## **7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Alternativen zur bestehenden Planung sind nicht gegeben, da die geplante Bebauung eine Erweiterung des bestehenden Wohngebietes darstellt. Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde. Andere Flächen für die Erweiterung des Wohngebietes können nicht erworben werden. Eine Alternative zu diesem Standort ist daher nicht vorgesehen.

## **8 Zusätzliche Angaben**

### **8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriff-Ausgleich-Regelung mit Eingriff-Ausgleich-Bilanz erfolgt anhand der Vorgaben der Ökokonto-Verordnung - ÖKVO des Landes Baden-Württemberg vom 12.12.2010.

### **8.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung und des Monitoring**

Die Umweltauswirkungen können bereits jetzt in ausreichendem Maße prognostiziert werden, da der Bebauungsplan für eine konkrete Baugebietserweiterung aufgestellt wird. Eine Umweltüberwachung wäre nur für den Fall erforderlich, dass es zu relevanten Änderungen des Bauvorhabens kommen würde.

Sollte sich im Zuge der Baugrunderkundung herausstellen, dass beim Bodenabtrag grundwasserführende Schichten angeschnitten werden, sind geeignete Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen zu entwickeln und entsprechend zu überprüfen.

## 9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Ortsteil Oberhöfen soll am südlichen Ortsrand mit einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) erweitert werden. Es sind 13 Einzel- oder Doppelhäuser in 2-geschossiger Bauweise vorgesehen. Die 0,89 ha große Fläche wird derzeit ackerbaulich intensiv genutzt, nach Osten und Süden hin liegen ebenfalls intensiv genutzte Ackerflächen. Nach Flächen-nutzungsplan ist das Plangebiet Entwicklungsfläche für „Wohnbaufläche (WA)“ .

Im Bebauungsplan-Umgriff bestehen keine Schutz- oder Vorranggebiete des Naturschutzes, der Wasserwirtschaft, der Forstwirtschaft und des Denkmalschutzes. Die im weiteren Umfeld liegenden Schutzgebiete (Bodenschutzwald, Landschaftsschutzgebiet, Wald-biotope) sind von der Planung nicht betroffen, auch keine artenschutzrelevanten Arten.

Der Bestand und die Eingriffe in Natur und Landschaft werden anhand der Vorgaben der Ökokonto-Verordnung des Landes Baden-Württemberg vom 12.12.2010 bewertet und bilanziert. Demnach entsteht v.a. ein Eingriff in das Schutzgut Boden durch den Bodenverlust von 8.900 qm, der nur teilweise gemindert werden kann. Die zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch (Erholungsfunktionen) und Landschaftsbild können durch die vorgesehene Ortsrandeingrünung im Westen und Süden teilweise vermieden werden. Nach Westen ist aber keine Eingrünung möglich aufgrund der zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehenen Erweiterung des Baugebietes.

Die Kompensation der Eingriffe erfolgt extern in der Gemarkung Schlossgut über eine Ökokontofläche auf Teilfläche (TF) von Flst. 436/1.

Alternativen zur bestehenden Planung sind nicht gegeben, da die geplante Bebauung die Erweiterung eines bestehenden, Wohngebietes darstellt. Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde. Andere Flächen für die Erweiterung des Wohngebietes können nicht erworben werden.