B E B A U U N G S P L A N

und örtliche Bauvorschriften

„Kehrweg“

Begründung mit Umweltbericht

Plandatum: 17.12.2019 mit Stand vom 21.01.2016

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 – 96 22 – 0
Telefax: 07322 – 96 22 – 50

INGENIEURE & PLANER

Bearbeitung:

Birgit Abele
B.Eng. Landschaftsarchitektur,
M.Sc. Umweltplanung

Projektnummer *214.08751.00*

Sandra Gansloser
M.Eng. Dipl.-Ing. (FH)
Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

A. Begründung 4
1. Erfordernis der Planaufstellung 4
2. Einordnung in übergeordnete Planung 4
3. Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld 5
4. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 5
5. Lage und Topographie **..... 5**
6. Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs 6
7. Festsetzungen des Bebauungsplans 6
8. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 74 LBO) 8
9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 9
10. Planungsstatistik 9

B. Umweltbericht 10
1. Vorbemerkungen, rechtliche Grundlagen 10
2. Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele 10
3. Flächennutzungsplan 11
4. Darstellung festgelegter Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung 11
5. Beschreibung der Wirkfaktoren 12
6. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen 12
7. Spezieller Artenschutz und Schutzgebiete 14
8. Prognose der Umweltentwicklung und Alternativen 15
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts 16
10. Eingriffs-/Ausgleichsregelung 16
11. Zusätzliche Angaben 18

A. BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kehrweg“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ am südwestlichen Ortsrand von Sontheim an der Brenz geschaffen werden. Das Plangebiet wird bisher überwiegend als Krautgärten genutzt, wobei jedoch zahlreiche Flächen brach liegen bzw. als Rasenstreifen angesät sind.

Anlass für den Bebauungsplan gibt das konkrete Bauvorhaben von Frau [redacted]. Die Vorhabenträgerin möchte auf den Grundstücken 2662, 2663/1, 2663/2, 2664, 2665/1, 2665/2, 2666 und 2667 ein ländlich geprägtes Wohnhaus mit Garage und kleinen Pferdestallungen oder Boxen für die Hobbypferdehaltung errichten. Die Gemeinde möchte das Bauvorhaben unterstützen und im gleichen Zug Bauland für ein ähnliches Vorhaben vorhalten, da Wohnen mit Pferden in der heutigen Gesellschaft durchaus vermehrt von Bürgern nachgefragt wird. Besonders in Sontheim ist dies ein Thema, da hier der Reit- & Fahrverein Unteres Brenztal e.V. mit zahlreichen Reitern ansässig ist.

Durch die Vorhaltung einer Fläche mit Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ für ein weiteres Vorhaben dieser Art kann die Gemeinde die städtebauliche Entwicklung besser steuern und diese Nutzungsform gezielt in diesen Teilbereich von Sontheim lenken. Eine Ansiedlung an anderer Stelle / im Außenbereich wird vermieden.

Des Weiteren erhöht das Angebot einer solchen Sondergebietsfläche die Attraktivität sowie die Individualität von Sontheim als ländliche Gemeinde.

Für die geplante Entwicklung soll die derzeit im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellte Fläche umgewandelt und die Flächen einer Bebauung zugeführt werden. Die geplante Nutzung und der Standort bieten sich für die Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ im Sinne des § 11 BauNVO an, da im unmittelbaren Anschluss zum Baugebiet der Außenbereich beginnt und für die Pferdehaltung die angrenzenden Weiden im Süden genutzt werden können. Auch die südlich und östlich angrenzende Ortslage ist durch landwirtschaftliche Betriebsstellen geprägt.

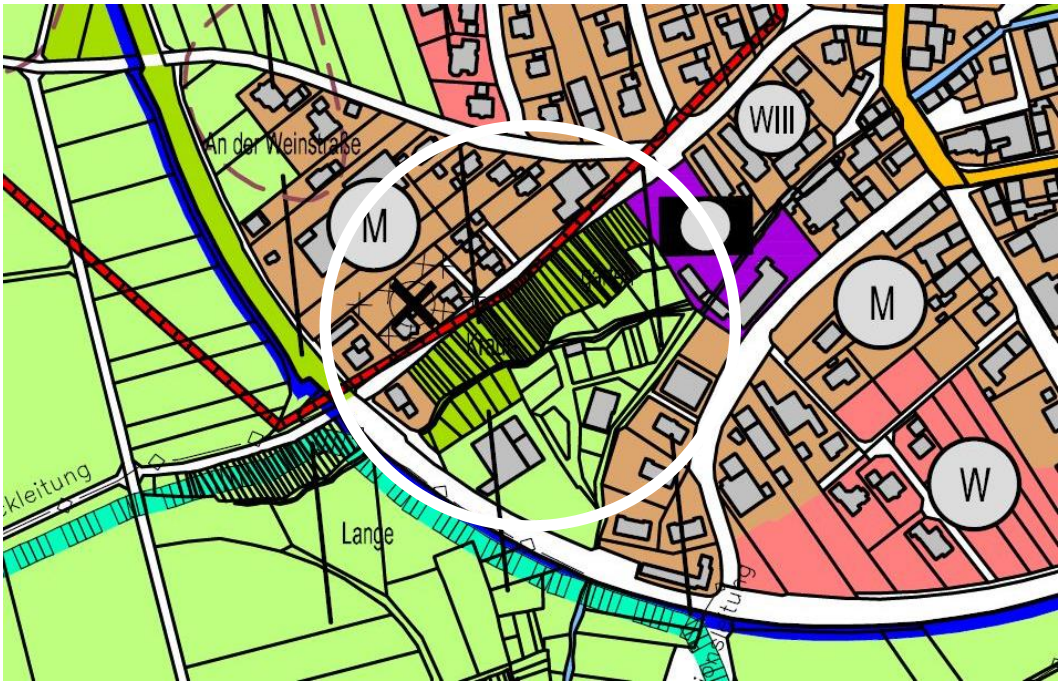
2. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Ostwürttemberg ist die Gemeinde Sontheim an der Brenz zusammen mit der Stadt Niederstotzingen als kooperierendes Kleinzentrum ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sontheim an der Brenz ist das Plangebiet als Grünfläche ausgewiesen. Nördlich an das Plangebiet angrenzend ist ein Bodendenkmal und eine Altlastfläche verzeichnet. Südwestlich des Plangebiets befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet „Donauried“. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt werden und wird im Parallelverfahren geändert.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Sontheim an der Brenz.

3. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND UMFELD

Innerhalb des Geltungsbereichs, westlich, nördlich, östlich und südlich angrenzend besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

4. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Sontheim an der Brenz:

Flurstücke: 2590/28, 2590/16, 2634, 2635, 2636/1, 2636/2, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655/1, 2655/2, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660/1, 2660/2, 2661, 2662, 2663/1, 2663/2, 2664, 2665/1, 2665/2, 2666, 2667 und 2668.

5. LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Sontheim an der Brenz westlich des Bauhofs und umfasst eine Fläche von ca. 0,43 ha. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein durchweg ebenes Gelände.

6. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

6.1 Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit als Kleingärten bzw. Krautgärten, für die Pferdehaltung und als Grünfläche genutzt. Erschlossen wird das Gebiet über die bestehende Straße „Kehrweg“.

6.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind in privatem Eigentum.

6.3 Erschließungssituation

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die im Norden verlaufende Erschließungsstraße „Kehrweg“ auf Fl.St. 2660.

7. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplanten Nutzungen entsprechen keinem der typisierten Baugebiete nach BauNVO. Die standortgebundene Nutzungsmischung aus Wohnen und Pferdehaltung stellt einen eigenständigen Gebietscharakter dar. Zur planungsrechtlichen Absicherung bietet sich daher die Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ gemäß § 11 BauNVO an.

Im Sondergebiet sind Wohngebäude nur in Verbindung mit Gebäuden für die Pferdehaltung zulässig. Damit soll bereits auf Ebene des Bebauungsplans definiert werden, dass das Gebiet für die spezielle angestrebte Wohnform reserviert bleibt und evtl. höhere Lärm- und Geruchsbelastungen, die mit der Pferdehaltung einher gehen, im Gebiet zu dulden sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl

Um dem städtebaulichen Kontext der umliegenden Flächen zu entsprechen und eine zu dichte, nicht gebietstypische Entwicklung einzuschränken, ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 beschränkt.

7.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Um die Höhe der baulichen Anlagen auf ein vernünftiges Maß zu beschränken und zugleich eine flexible Gebäudeplanung zu gewährleisten, sind für die zulässigen Haustypen maximale Gebäude- sowie Wandhöhen festgesetzt. Zudem werden der umliegende Gebietscharakter und die vorgesehene städtebauliche Ordnung gewahrt.

7.3 Höhenlage

Um die Einhaltung der Mindesthöhe bei der Ausführung baulicher Anlagen zu sichern, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der geplanten Gebäude die max. Höhe von 0,40 m über der hergestellten Oberkante des Straßenbordsteins nicht überschreiten.

7.4 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise begründet sich aus der Konzeption des Baugebiets. Diese sieht eine städtebauliche Eingliederung in die bestehende bauliche Struktur vor.

7.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese ist an das Mindestmaß angelehnt, um eine flexible Nutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen.

7.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, sodass eine unerwünschte Entwicklung hinsichtlich der Gestaltung vermieden wird. Ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze, da diese das gewünschte Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.

7.7 Nebenanlagen

Im Sinne eines geordneten Erscheinungsbildes im öffentlichen Raum sind Nebenanlagen, die der hobbymäßigen Haltung von Pferden oder artverwandten Tieren dienen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Unter Berücksichtigung des Gestaltungsspielraums der Bauherren sind hiervon Einfriedungen und unbefestigte Nebenanlagen für das Reiten und sonstige Bewegen von Pferden sowie für deren Auslauf ausgenommen.

Garagen und sonstige Nebenanlagen, die nicht der Pferdehaltung dienen werden nicht eingeschränkt. Der Sicherheitsabstand von einem Meter muss entlang von öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden, um eine Gefährdung von Verkehrsteilnehmern zu vermeiden.

Zudem sind aus Gründen der Funktionalität die der Versorgung dienenden Nebenanlagen auch außerhalb zulässig.

7.8 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Festsetzung der Mindestgröße für Baugrundstücke soll für die Vorhaben im Gebiet ausreichend Platz gewährleisten und so das Nebeneinander von Wohnen und Pferdehaltung auf einem Grundstück sichern.

7.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll dazu beitragen, dass sich die Wohnungsanzahl im Gebiet der Umgebung entsprechend entwickelt und eine angemessene städtebauliche Dichte nicht überschritten wird.

7.10 Grünflächen

Es werden die im zeichnerischen Teil dargestellten privaten Grünflächen ausgewiesen und teilweise mit Pflanzgeboten versehen, um die Gestaltung und Qualität der Flächen sicherzustellen.

7.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.11.1 Entwässerung

Das Grundstück ist im Rahmen des genehmigten Allgemeinen Kanalisationsplans (AKP) der Gemeinde Sontheim als Grünfläche erfasst.

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist, um das bestehende Kanalnetz zu entlasten, entweder in den Gerstelgraben abzuleiten oder vor Ort zu versickern. Ein Notüberlauf der Versickerungsmulde mit Anschluss an den Gerstelgraben verhindert Rückstau und Überschwemmungen und führt dem Graben Wasser zu.

Schmutzwasser ist über den Mischwassersammler im Kehrweg abzuleiten.

7.11.2 Befestigung von Stellplätzen

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftendem Regenwasser so gering wie möglich zu halten, sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

7.11.3 Dachdeckung

Zudem sind Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall nicht zulässig, da sie das abfließende Regenwasser belasten und sich im Boden anreichern können.

7.11.4 Bauzeitenbeschränkung

Potenzielle Brutvögel werden geschützt, indem die Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeiten zulässig ist.

7.12 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Der Ausgleich ist spätestens zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs fällig.

Der in der Bilanzierung im Umweltbericht ermittelte Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereichs am Siechenbach im Gewerbegebiet zwischen K3023 und Heinrich-Röhm-Straße auf Teilflächen der Flurstücke 731/1, 731/2, 731/3 und 733 erbracht. Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG werden damit keine landwirtschaftlich hochwertigen Flächen mit Ausgleichsverpflichtungen belegt. Die Maßnahme am Siechenbach sieht vor, in der notwendigen Retentionsfläche durch Anreicherung mit Strukturelementen, dem Anpflanzen von gewässerbegleitenden Bäumen und Sträuchern, Hochstaudensäumen und Uferabflachungen das ökologische Potential des Siechenbachs zu erhöhen.

7.13 Pflanzgebote

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind Pflanzgebote dargestellt, die der Abschirmung zum gemeindlichen Bauhof und der Gestaltung des Ortsbildes dienen.

7.14 Artenschutz

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden im Rahmen des Bebauungsplans Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgelegt.

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 74 LBO)

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

8.1.1 Dachformen

Um den Bauherren hinsichtlich der Gestaltung in ihren Vorstellungen nicht einzuschränken sind Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Zeltdächer und Flachdächer im Plangebiet zugelassen. Für ein harmonisches Bild sind bei den verschiedenen Dachformen lediglich Dachneigungen zu berücksichtigen.

8.1.2 Dachaufbauten

Zur Wahrung des Ortsbildes sind die Dachaufbauten für zulässige Solar- und Photovoltaikanlagen in ihrer Ausrichtung und Höhe geregelt. Sie sind im Sinne des Umweltschutzes zulässig.

8.1.3 Außenwände

Um eine gestalterische Fehlentwicklung im Sondergebiet zu verhindern, sind grelle und leuchtende Außenfarben für Gebäude nicht zulässig.

8.1.4 Werbeanlagen

Um eine gestalterische Fehlentwicklung im Sondergebiet zu verhindern und um der Lage am Ortsrand gerecht zu werden, sind Einschränkungen zu Werbeanlagen formuliert und beleuchtete Werbeanlagen grundsätzlich ausgeschlossen. Dies dient auch zum Schutz vor Blendwirkung des Verkehrs.

In begründeten Ausnahmefällen können beleuchtete Werbeanlagen zugelassen werden.

8.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

8.2.1 Einfriedungen

Zur Sicherung der Verkehrssicherheit und zu Gunsten eines angemessenen Ortsbildes sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin in ihrer Höhe begrenzt.

8.2.2 Unzulässigkeit von Freileitungen

Aus Gründen der Sicherheit sowie aus gestalterischer Hinsicht sind Dachständer und Niederspannungsfreileitungen nicht zulässig.

8.3 Stellplätze

Um die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken sicher zu stellen, sind je Wohneinheit ausreichend PKW-Stellplätze nachzuweisen.

9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen zum Erdaushub, zu Bodenfunden und zur Wasserschutzzone aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen. Des Weiteren ist die Einhaltung der Geruchsstundenhäufigkeiten geregelt, da durch die Nutzung des Gebiets für Hobbypferdehaltung Immissionen zu erwarten und die umliegenden Nutzungen zu schützen sind.

Zudem beinhaltet der Textteil Hinweise zu Altlasten, der Entwässerung, der Nutzung von Regenwasser und zur Hochwassergefährdung.

10. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,43 ha.

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Sondergebiet	3.655	84
Grünfläche	692	16
Gesamtfläche	**4.347**	**100**

B. UMWELTBERICHT

1. VORBEMERKUNGEN, RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichts richten sich nach der Anlage zum BauGB (§ 2a S. 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB).

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht systematisch nach den Schutzgütern abgehandelt. Es erfolgt eine Bestandsaufnahme mit Bewertung, die Auswirkungen der Planung werden beschrieben, es werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation aufgezeigt sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung abgegeben.

Aufgabe der Umweltprüfung in der Bauleitplanung ist es, alle Belange des Umwelt- und Naturschutzes zusammenzuführen und den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorzulegen.

1.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 18 BNatSchG ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung in Bezug auf die zu erwartenden Eingriffe zu berücksichtigen. Nach § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich, der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, in der Abwägung nach § 1 (6) BauGB zu berücksichtigen. Als Beurteilungsgrundlage über Minderung, Ausgleich und Ersatz von zu erwartenden Eingriffen und Wahrung der naturschutzrechtlichen Belange dienen die Inhalte der vorliegenden Planung mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

1.2 Spezieller Artenschutz

Die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes bezüglich des Artenschutzes erfordert eine eingehende Betrachtung des Artenschutzes (§§ 44 und 45 BNatSchG) im Rahmen der Bebauungsplanung.

2. KURZDARSTELLUNG DES PLANUNGSINHALTS UND DER PLANUNGSZIELE

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von 4.347 qm und weist folgende Festsetzungen auf:

- Sondergebiet, Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ mit Festsetzungen und einer GRZ von 0,6
- Private Grünfläche.

Die Erschließung erfolgt über den Kehrweg auf Flst. 2660.

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sontheim an der Brenz ist der Geltungsbereich als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt werden und wird im Parallelverfahren geändert.

4. DARSTELLUNG FESTGELEGTER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

4.1 Auf Grundlage von Gesetzen

Für die Ziele des Umweltschutzes sind die üblichen Rechtsgrundlagen wie Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz (NatSchG), Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Wassergesetz (WG) von Belang.

Bodenschutz	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen sparsamer Umgang mit Boden Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Sorgsamer Umgang mit Boden durch Trennung von Ober- und Unterboden. Restflächen sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Bodenversiegelungen nur dort, wo es unbedingt notwendig ist. Berücksichtigung von Versiegelungen in der Eingriffsbilanzierung.
Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe, Geruchsimmissionen)
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Verkehrslärm ist im Gebiet durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Aufgrund der Pferdehaltung und damit verbundenen betrieblichen Abläufe, ist im gesamten Plangebiet mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu rechnen.
Wasserschutz	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge.
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III. Quellen treten im Gebiet nicht zu Tage. Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser wird direkt dem Gerstelgraben zugeführt oder vor Ort versickert.
Natur- und Landschaftsschutz	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen Erholungsfunktion der Landschaft erhalten Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen.
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt einen Bedarf an Ausgleichsflächen, der extern als Renaturierung des Siechenbachs geleistet wird. Zum Schutz planungsrelevanter Tiere sind Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt.

4.2 Auf Grundlage von Fachplanungen

4.2.1 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Ostwürttemberg ist die Gemeinde Sontheim an der Brenz zusammen mit der Stadt Niederstotzingen als kooperierendes Kleinzentrum ausgewiesen. Der Regionalplan macht zur Fläche keine Aussage.

4.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sontheim trifft für das Projektgebiet keine spezifischen Aussagen, das Gebiet ist als Ackerfläche klassifiziert.

5. BESCHREIBUNG DER WIRKFAKTOREN

Folgende anlagebedingten Wirkfaktoren sind zu erwarten:

- Versiegelung und Bebauung wirkt sich auf Boden, den Wasserhaushalt, das Klima sowie auf Tiere und Pflanzen und das Landschaftsbild aus.
- Beseitigung von Grünstrukturen hat Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.
- Lärm-, Staub-, und Geruchsimmissionen durch die Pferdehaltung

Anlagebedingte Wirkfaktoren wirken dauerhaft.

Bei der Umsetzung der Planung sind baubedingte Auswirkungen während der Bauphase zu erwarten. Dazu gehören z.B. Lärm durch Bautätigkeit, vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für Materiallager und Arbeitsraum, Störung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung. Die baubedingten Wirkfaktoren sind auf die Phase der Bautätigkeit begrenzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen nach dem Bau der Gebäude und Straßen können auftreten. Durch die An- und Abfahrt der zukünftigen Anwohner und Besucher sowie der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sind Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten.

6. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

6.1 Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (Ist-Zustand)

6.1.1 Betrachtung der Schutzgüter

Schutzgut	Bemerkung	aktuelle Wertigkeit
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Innerhalb des Plangebiets befinden sich Krautgärten, ein Garten mit Obstbäumen und Rasenflächen. Diese Flächen können als Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten (Brutvögel, Fledermäuse) im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden.	Krautgärten mittel bis hoch (je nach Artvorkommen)
Boden	Unversiegelte Flächen haben hohe Bedeutung für den Erfüllungsgrad aller Bodenfunktionen. Alle offenen Böden sind empfindlich gegenüber Versiegelung. hohe Bedeutung der Bodenfunktion Standort für Kulturpflanzen und Filter und Puffer für Schadstoffe, sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, sehr geringe Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation.	hoch
Grundwasser	Wasserschutzzone III Vorbelastungen sind nicht bekannt.	mittel

Schutzgut	Bemerkung	aktuelle Wertigkeit
Oberflächen-wasser	Das Plangebiet liegt in einem Hochwassergefahrenbereich für HQ $_{extrem}$. Im Süden des Gebiets verläuft der temporär wasserführende Gerstelgraben.	mittel
Luft / Klima	Sehr kleinräumiges Gebiet, klimatisch nicht relevant.	gering
Landschafts-bild / Ortsbild	Dem Siedlungskörper zugehörig, dörfliche Strukturen mit Obstbäumen und Krautgärten, angrenzend an Weideflächen und Siedlungskörper.	mittel
Wohnumfeld / Erholung	Nördlich und südlich des Plangebiets Wohnnutzung. Östlich des Plangebiets befindet sich der gemeindliche Bauhof.	gering
Kultur- und Sachgüter	Krautgärten als historisch gewachsene Struktur, teilweise brach liegend oder als Rasenstreifen eingesät.	mittel

6.1.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Plangebiet treten keine außergewöhnlichen bzw. besonders relevanten Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern auf.

6.2 Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter im Zuge der Bebauungsplanung und Minimierungsmaßnahmen

Beschreibung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation der nachteiligen Auswirkungen.

6.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan:

- Baufeldräumung ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Brutvögeln zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig
- Pflanzbindungen
- Ausweisung privater Grünflächen als Pufferzone zum Gerstelgraben
- Anbringen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen minimiert Verlust von Brut- und Schlafplätzen.

Auch bei Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen verbleiben Beeinträchtigungen beim Schutzgut Tiere und Pflanzen durch den Lebensraumverlust.

Es sind Kompensationsmaßnahmen notwendig.

6.2.2 Schutzgut Boden

Im Zuge der Bebauung wird Boden ausgehoben, abgeschoben, verlagert, aufgefüllt und versiegelt. Mit der Versiegelung geht Boden als Standort und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren, der Gasaustausch zwischen Erde und Luft wird unterbunden. Selbst wenn der Boden nach der Baumaßnahme wieder aufgeschüttet wird, ist das ursprüngliche Bodengefüge nicht wiederherzustellen.

Boden ist nicht vermehrbar und nicht wieder herstellbar. Daher sind Eingriffe in den Boden grundsätzlich so gering wie möglich zu halten. Der Anteil an überbaubarer Fläche ist möglichst gering zu halten, der Boden ist schonend zu behandeln.

Es sind Kompensationsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den speziellen Artenschutz notwendig.

6.2.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich nahezu vollständig im Hochwassergefahrenbereich HQ_{extrem}.

Der Oberflächenabfluss wird aufgrund zusätzlicher Versiegelung erhöht.

Folgende wasserbezogenen Minimierungsmaßnahmen sind in den Bebauungsplan eingeflossen:

- Flächen für das Parken von Fahrzeugen, sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- Das gesamte unbelastete Niederschlagswasser soll dem Gerstelgraben direkt zugeführt oder Vorort versickert werden, ein Notüberlauf in den Gerstelgraben wird hergestellt.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird durch die festgelegten Maßnahmen weitgehend minimiert, Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.2.4 Schutzgut Klima / Luft

Durch die Schaffung von klimaaktiven Ausgleichsflächen mit Bepflanzung als Kompensation des Wegfalls der Vegetationsdecke durch Versiegelung sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Der Charakter des Landschaftsbilds ändert sich durch die Planung nur gering, da das Plangebiet bereits durch die umliegende Bebauung und landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Als Minimierungsmaßnahme werden Pflanzgebote zur Abschirmung des geplanten Mischgebiets zum gemeindlichen Bauhof festgesetzt.

Es sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6.2.6 Schutzgut Wohnumfeld / Erholung

Es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6.2.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

7. SPEZIELLER ARTENSCHUTZ UND SCHUTZGEBIETE

7.1 Schutzobjekte gemäß § 30 BNatSchG

Im Plangebiet gibt es keine Schutzobjekte gemäß § 30 BNatSchG. Westlich des Plangebiets befindet sich das SPA-Gebiet 7527-441 „Donauried“.

7.2 Artenschutzrechtliche Stellungnahme

Im Folgenden wird eine Potentialanalyse auf Grundlage der im Plangebiet erfassten Biotoptypen gegeben, um planungsrelevante Tierarten (europarechtlich geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtline und europarechtlich geschützte Vögel der Vogelschutzrichtline) zu ermitteln. Zur Einschätzung, ob planungsrelevante Arten im Gebiet vorkommen, wurden zudem mehrere Ortsbegehungen vorgenommen.

Vögel:

Offenlandvögel sind aufgrund der Kulissenwirkung der vorhandenen Bebauung und Bepflanzung auf der Fläche nicht zu erwarten, da diese Vogelarten hier keine Reviere haben. Für sie sind deshalb keine Vermeidungs- und keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Gebüsch- und Heckenbrüter sind aufgrund der fehlenden Ausstattung im Gebiet unwahrscheinlich, diese finden lediglich Lebensraum in den angrenzenden, nicht betroffenen Strukturen.

Höhlen- und Gebäudebrüter sind im Plangebiet wahrscheinlich, sie finden Brutlebensraum am bestehenden Schuppen und in angrenzenden Flächen (Obstwiese).

Fledermäuse:

Die Krautgräten kommen als Jagdraum für Fledermäuse in Betracht. Quartiere und Wochenstuben sind im Plangebiet aufgrund der fehlenden Ausstattung unwahrscheinlich, können jedoch nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Die Obstbäume südlich, außerhalb des Plangebiets stellen potentielle Fledermausquartiere dar. Diese sind von der Planung nicht betroffen.

Sonstige Tiergruppen:

Aufgrund der fehlenden Ausstattung im Gebiet sind weitere Arten planungsrelevanter Tiergruppen im Gebiet auszuschließen.

Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf:

Durch die Inaugenscheinnahme des Gebietes kann ausgeschlossen werden, dass planungsrelevante Pflanzenarten vorkommen.

Bei den Begehungen konnten keine planungsrelevanten Tierarten nachgewiesen werden, jedoch sind Vorkommen von Fledermäusen und höhlenbrütenden Vogelarten nicht auszuschließen.

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 für Fledermäuse und baumbewohnende Vogelarten zu vermeiden, werden daher folgende Vermeidungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) notwendig:

V 1: Beschränkung der Rodungszeiten für Gehölze auf die Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, um eine direkte Tötung von Brutvögeln oder Fledermäusen zu verhindern. Damit werden auch die potentiellen und tatsächlich vorhandenen weiteren nicht planungsrelevanten Vogelarten geschützt.

CEF 1: Zur Kompensation für den Verlust potenzieller Bruthabitate für höhlenbrütende Vogelarten sind 5 Nistkästen (verschiedene Lochgrößen) in geeigneten Bäumen im Süden des Plangebiets anzubringen. Sind keine ausreichend großen Bäume vorhanden, können die Kästen an Pfosten in eine noch junge Baumpflanzung gestellt werden.

CEF 2: Zur Kompensation für den Verlust von potenziellen Fledermaussommerquartieren sind 3 Fledermauskästen in geeigneten Bäumen und an Gebäuden anzubringen. Sind keine ausreichend großen Bäume vorhanden, können die Kästen an Pfosten in eine noch junge Baumpflanzung gestellt werden.

8. PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG UND ALTERNATIVEN

8.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Keine Veränderung im Bestand von Tier- und Pflanzenarten. Keine Verkleinerung von Lebensstätten innerhalb des Plangebiets.

8.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Der Gebietscharakter verändert sich durch die Ausweisung eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ nur geringfügig. Die Fläche ist derzeit durch angrenzende Bebauung und Pferdehaltung geprägt.

Zur Kompensation des Eingriffs wird der Siechenbach im Gewerbegebiet zwischen der K3023 und der Heinrich-Röhm-Straße renaturiert.

8.3 Alternativen

Aufgrund des konkreten Bauvorhabens und der damit verbundenen Verortung auf Grund bestehender Eigentumsverhältnisse wurden keine Alternativen geprüft.

9. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Mit diesem Bebauungsplan soll ein Sondergebiet für Wohnnutzung mit Hobbypferdehaltung geschaffen werden. Die Bewertung der Schutzgüter ergab Betroffenheiten des Schutzguts Tiere und Pflanzen und des Schutzguts Boden. Durch die Festlegungen im Bebauungsplan sind Versiegelungen zulässig, die Ausgleichsflächen notwendig machen.

Im Gebiet sind keine geschützten Biotope oder Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz vorhanden.

Zur Kompensation des Eingriffs wird der Siechenbach auf Teilflächen der Flurstücke 731/1, 731/2, 731/3 und 733 im Gewerbegebiet zwischen der K3023 und der Heinrich-Röhm-Straße auf einer Fläche von 1.650 m^2 renaturiert.

Im Sinne des speziellen Artenschutzes sind Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Form der Anbringung von Vogelnistkästen und Fledermauskästen erforderlich.

10. EINGRIFFS-/AUSGLEICHSREGELUNG

10.1 Naturschutzrechtliche Bilanzierung

Nachfolgend wurde eine Bilanzierung des Biotopwertes des Gebiets vor und nach der geplanten Maßnahme zusammengestellt.

Als Grundlage dienten die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ und „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg von 2005.

10.2 Überschlägige Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die überschlägige Ermittlung wird über die Schutzgüter Tiere und Pflanzen begründet. Für Bestandsflächen ist kein Ausgleich erforderlich.

Bezeichnung	Biotoptyp	Wert	Fläche in qm	Punkte Bestand	Biotoptyp	Wert	Fläche in qm	Punkte Planung	Gesamt-punkte
Bestandsflächen									
Krautgärten	60.60 Garten, Wertsteigerung 1,5	8	4.347	34.776					
Planungsflächen									
Sondergebiet					60.10 bebaut (60%)	1	2.193	2.193	
					60.60 Gärten	6	1.462	8.772	
Private Grünfläche					60.60 Gärten	6	692	4.152	
Bilanz innerhalb			**4.347**	**34.776**			**4.347**	**15.117**	**-19.659**
Ausgleichsmaßnahme auf Teilflächen von Flurstück 731/1, 731/2,731/3 und 733 Gemarkung Sontheim									
Bestandsflächen									
Siechenbach	12.22 mäßig ausgebauter Bachabschnitt	16	1.650	26.400					
Planungsflächen									
Gew ässer-renaturierung					12.10 Naturnaher Bachabschnitt	28	1.650	46.200	
Bilanz außerhalb			**1.650**	**26.400**			**1.650**	**46.200**	**19.800**
Gesamtbilanz									**141**

10.2.1 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Dem Bebauungsplan wird am Siechenbach auf Teilflächen der Flurstücke 731/1, 731/2, 731/3 und 733 eine Bachrenaturierung mit 1.650 m² zugeordnet. Die Bachrenaturierung ist so auszuführen, dass eine deutliche Steigerung des Biotopwerts stattfindet. Dazu werden die Ufer abgeflacht und im Gewässer Störelemente, wie Baumstämme oder Steinschüttungen eingebracht. In den Böschungsbereichen werden abschnittsweise gewässertypische Baum- und Straucharten (z.B. Weidenarten und Schwarz-Erlen) gepflanzt. Zwischen den Gehölzinseln wird eine artenreiche Hochstaudenflur, die extensiv (2-mal pro Jahr) gemäht wird, entwickelt. Dazu ist punktuell eine Neuansaat mit einer gewässerverträglichen Samenmischung (z.B. 07 Ufermischung von Rieger-Hofmann) vorgesehen.

Der in der Bilanzierung angesetzte Planungswert für die Gewässerrenaturierung von 28 Wertpunkten beziffert die nach einer Entwicklungszeit von 25 Jahren unter den vorherrschenden Ausgangsbedingungen zu erwartende Biotopqualität. Vorausgesetzt wird dabei eine dem Biotoptyp angemessene Bewirtschaftung und Pflege für diesen gesamten Entwicklungszeitraum.

11. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

11.1 Verwendete Grundlagen

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2001): Arten, Biotope, Landschaften – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten, Karlsruhe

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Karlsruhe

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung, Karlsruhe

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2011): Wirtschaftsfunktionenkarte, Stuttgart

Regionalverband OSTWÜRTTEMBERG (1998): Regionalplan 2012

GEMEINDE SONTHEIM (2013): Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

11.2 Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Durchführung der Umweltprüfung lagen nicht vor.