



BEBAUUNGSPLAN

und örtliche Bauvorschriften

„Zwischen den Bahnen“

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:

Projektnummer 214.08690.00

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

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	5
7.	Festsetzungen des Bebauungsplans	5
8.	Örtliche Bauvorschriften	8
9.	Nachrichtliche Übernahmen	9
10.	Hinweise	9
11.	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	16
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	16
10.	Eingriffs-/Ausgleichsregelung	17
11.	Zusätzliche Angaben	19

A. BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Sontheim ist seit Jahren bemüht, das kulturelle Leben und Vereinstätigkeiten zu unterstützen um damit die Grundlage für eine intakte Dorfgemeinschaft im Ort zu sichern. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll Baurecht für zwei Sondergebiete mit Zweckbestimmung „Vereinsgebäude“ und Zweckbestimmung „Historische Gleisanlage“ geschaffen werden.

Anlass gibt das konkrete Vorhaben der Interessensgemeinschaft Sontheim für Brauchtum und Technik e.V. (IGS e.V.). Die IGS möchte am stillgelegten Bahngleis der Brenzbahn in Sontheim eine Lagerhalle für historische Gerätschaften und eine Diesellok errichten. Der Bedarf für eine Lagerhalle besteht, da der im Jahr 2010 gegründete gemeinnützige Verein einen zentralen Ort für die Lagerung der historischen Gerätschaften benötigt. Die Umsetzung des Vorhabens bietet sich im Bereich des stillgelegten Gleises der Brenzbahn in Sontheim an, da der Verein dieses für seine kulturellen Aktivitäten nutzt.

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.

Der Regionalplan sieht für die am Plangebiet vorbeiführende Bahnstrecke langfristig die Erhöhung der Leistungsfähigkeit durch Elektrifizierung und zweigleisigen Ausbau vor (vgl. Plansatz 4.1.2). Die Trassenverbreiterungen hierfür sind zu sichern (Plansatz 4.1.2.6 (Z)).

2.2 Flächennutzungsplan



Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Sontheim an der Brenz.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sontheim an der Brenz ist das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft und Bahnanlage ausgewiesen. Des Weiteren sind im Plangebiet eine geplante örtliche Entlastungsstraße, eine unterirdisch verlaufende Abwasserleitung und ein Bodendenkmal verzeichnet. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt werden und wird im Parallelverfahren geändert.

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:

Teilflächen der Flurstücke 3925/1, 3926/2, 3906, 3910/7 und 3933.

5. LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet befindet sich zentral in Sontheim an der Brenz westlich der Hermann-Eberhardt-Halle an der Bahnlinie Ulm - Aalen und umfasst eine Fläche von 8.082 qm. 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 Acker (Flst. 3925/1), für die Pferdehaltung (Koppel mit Logierplatz, Flst. 3926/2) und als Grünfläche mit Obstbäumen (Flst. 3910/7) genutzt. Auf dem Flurstück 3933 befindet sich das stillgelegte Gleis der Brenzbahn.

6.2 Bodenwerte

In der Wirtschafts- und Funktionskarte sind die Böden im Geltungsbereich als Vorrangflur II geführt. Dabei handelt es sich um überwiegend landbauwürdige Flächen.

6.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind Eigentum der Gemeinde Sontheim.

6.4 Erschließungssituation

Die äußere Erschließung des Plangebiets wird über die im Osten liegende Zufahrt zum Parkplatz der Hermann-Eberhardt-Halle auf Flst. 3906 sichergestellt. Diese mündet in die Friedhofsstraße. Die Zufahrt zum Gelände erfolgt über Flst. 3910/7.

7. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für den geplanten Neubau eines Vereinsgebäudes mit Lagerhalle für den Verein Interessensgemeinschaft Sontheim e.V. bedarf es der Ausweisung eines Sondergebiets mit der

Zweckbestimmung Vereinsgelände. Daher wird das SO 1 – Sonstiges Sondergebiet „Vereinsgebäude“ für das Vereinsgebäude mit Nebenanlagen festgesetzt.

Um das stillgelegte Gleis der Brenzbahn im Bestand zu sichern wird im Geltungsbereich das SO 2 als Sondergebiet für die Zweckbestimmung „Historische Gleisanlage“ festgesetzt.

Die nach § 11 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind sowohl für SO 1 als auch für das SO 2 nicht zulässig, da sie der umliegenden sowie geplanten Nutzungsstruktur widersprechen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl

Um der Lage des Gebiets am Ortsrand zu entsprechen und die bauliche Entwicklung zu begrenzen, ist für das SO 1 die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 festgesetzt.

Das SO 2 dient der Bestandssicherung, daher wird keine GRZ festgesetzt.

Wohnnutzungen sind im Sondergebiet ausgeschlossen, um dem Gebietscharakter zu entsprechen.

7.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhe wurde aufgrund der Ortsrandlage und Nähe zur angrenzenden Landschaft im Sondergebiet SO 1 auf max. 8,0 m beschränkt.

7.3 Höhenlage

Zur Festlegung der Gebäudehöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu definieren. Um einheitliche Bezüge zu erhalten, wird diese auf max. +/- 0,8 m über dem bestehenden Geländeniveau festgesetzt und wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert.

7.4 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise begründet sich aus der Konzeption des Sondergebiets. Diese sieht eine städtebauliche Eingliederung in die bestehende bauliche Struktur und in die Ortsrandlage 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. Dadurch wird eine flexible Nutzung der Baugrundstücke ermöglicht.

7.6 Flächen für erforderliche Nebenanlagen

7.6.1 Nebenanlagen

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und des Erscheinungsbildes am Ortsrand sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Hiervon ausgenommen sind zur Sicherung notwendige Einfriedungen. Des Weiteren sind zur Sicherstellung der Versorgung dienende und für den Gleisbetrieb notwendige Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Um die Nutzung und Sicherung der historischen Gleisanlage für die beschriebenen Vereinszwecke nicht einzuschränken, werden im SO 2 Nebenanlagen, die der Sicherung und Nutzung der Gleisanlage dienen, zugelassen.

7.6.2 Stellplätze

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 Verkehrsflächen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Verkehrsfläche dient der Erschließung des Plangebiets und der Anbindung an die Zufahrt zum Parkplatz der Hermann-Eberhardt-Halle.

7.8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Im zeichnerischen Teil ist ein Sichtfeld an der Zufahrt des Plangebiets (Flurstück Nr. 3910/7) eingetragen, um die sichere Ausfahrt aus dem Grundstück in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten.

7.9 Grünflächen

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

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

7.10.1 Entwässerung

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

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit vor Ort über eine bewachsene 30 cm mächtige belebte Bodenschicht versickert werden um das bestehende Kanalnetz zu entlasten. Die Versickerung darf nicht entlang der Bahnlinie im Westen des Gebiets erfolgen, um Konflikte mit dem Betrieb der Bahn zu vermeiden.

7.10.2 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.

7.10.3 Dachdeckung

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

7.10.4 Bauzeitenbeschränkung

Potenzielle Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechsen werden durch die Festsetzung von Rodungs- und Bauzeiten im Sinne des speziellen Artenschutzes geschützt.

7.11 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Der Ausgleich ist spätestens zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs fällig.

Die in der Bilanzierung (Umweltbericht) ermittelten Ausgleichsflächen werden innerhalb des Geltungsbereichs im Westen des Plangebiets umgesetzt. Gemäß § 15 BNatSchG werden damit keine weiteren landwirtschaftlich hochwertigen Flächen mit Ausgleichsmaßnahmen belegt. Die Maßnahme sieht die Anlage von Streuobst- / Wildobstflächen auf extensiv genutztem Grünland vor. Bis die Bäume eine ausreichende Höhe erreicht haben, können die gemäß Artenschutz notwendigen Nistkästen und Fledermauskästen

auf Pfosten zwischen die Neupflanzungen gestellt werden. Für die Zauneidechse sind Ersatzhabitate im Norden des Plangebiets vorsorglich anzulegen.

7.12 Pflanzgebote

7.12.1 Pflanzgebot

Auf der Ausgleichsfläche sind Gehölze zu pflanzen, die der Gestaltung und der Einbindung des Vorhabens in den Ortsrand und der Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft dienen.

7.13 Artenschutz

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

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

8.1.1 Dachdeckung

Um eine gestalterische Fehlentwicklung im Sondergebiet zu verhindern, darf die Dachdeckung nur in roter, rotbrauner oder brauner Farbe erfolgen.

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 beleuchtete Werbeanlagen ausgeschlossen. Dies dient auch zum Schutz vor Blendwirkung des Verkehrs und der Bahn.

8.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

8.2.1 Einfriedungen

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes wurden Festsetzungen zur Einfriedung des Plangebietes getroffen. Der Bodenabstand soll gewährleisten, dass Kleintiere (z.B. Amphibien, Reptilien, Kleinsäugetiere wie Igel) passieren können und somit keine Barrieren entstehen.

Der festgesetzte Zaun entlang der Bahnlinie dient dem Schutz von Personen. Ein Betreten der Bahnlinie soll so verhindert werden.

8.2.2 Unzulässigkeit von Freileitungen

Zur Sicherung des Ortsbildes sind Dachständer und Niederspannungsfreileitungen nicht zulässig.

9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen. Dazu gehören Hinweise zum Erdaushub, zu Bodenfunden und Bodendenkmälern sowie zur Wasserschutzzone und im Plangebiet verlaufende Leitungen.

10. HINWEISE

10.1 Altlasten

Obwohl in den überbaubaren Flächen des Plangebiets keine Altlasten bekannt sind, können Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen nie ganz ausgeschlossen werden. Um Gefährdungen der Gesundheit des Menschen oder der Umwelt auszuschließen, ist deshalb dem Landratsamt Heidenheim zu melden, wenn bei Bauarbeiten dennoch Verunreinigungen (z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder Ähnliches) gefunden werden.

10.2 Entwässerung

Um die Menge des zu bewirtschaftenden Wassers möglichst gering zu halten, wird unbelastetes Regenwasser vor Ort versickert. Das Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal im Plangebiet zugeführt.

10.3 Hinweise zur Vermeidung von Konflikten mit der Bahn

Hinweise zu Immissionen, Pflanzungen und evtl. Blendwirkung sind zu beachten, um Konflikte mit dem benachbarten Bahnbetrieb zu vermeiden.

11. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha.

Flächennutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
SO 1 Vereinsgebäude	2.042	25
SO 2 Historische Gleisanlage	3.957	49
Verkehrsfläche	133	2
Öffentliche Grünfläche	1.950	24
<i>Davon Ausgleichsfläche</i>	<i>(1.510)</i>	<i>(19)</i>
Gesamtfläche	8.082	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 8.082 qm und weist folgende Festsetzungen auf:

- Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Vereinsgebäude“ mit Festsetzungen und einer GRZ von 0,5
- Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Historische Gleisanlage“
- Straßenflächen
- Öffentliche Grünfläche (inkl. Kompensationsfläche).

Die Erschließung erfolgt über Flst. 3910/7 und 3906.

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sontheim an der Brenz ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft 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)
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Verkehrslärm ist im Gebiet durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Durch das Vorhaben selbst sind nur sehr geringe, zeitlich begrenzte, unerhebliche Emissionen (Lärm) zu erwarten.
Wasserschutz	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Das Plangebiet befindet sich zum Teil in der Wasserschutzzone III. Quellen treten im Gebiet nicht zu Tage. Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit vor Ort über eine bewachsene und belebte Bodenschicht versickern.
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 innerhalb des Bebauungsplangebiets 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 selbst keine Aussage, jedoch für das westlich liegende Bahngleis der Strecke Ulm – Heidenheim – Aalen:

Plansatz 4.1.2.5 (Z): Als Voraussetzung für die Verbesserung bzw. Ergänzung des heute bestehenden Angebots im großräumigen und überregionalen Schienenverkehr [...] sind die Strecken [...] Ulm – Heidenheim – Aalen [...] durch zweigleisigen Ausbau und durch Elektrifizierung in ihrer Leistungsfähigkeit und Qualität zu verbessern.

Plansatz 4.1.2.6 (Z): Hierfür sind die [...] Trassenverbreiterungen zu sichern.

4.2.2 Landschaftsplan

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

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 des Gebäudes können auftreten. Durch den gelegentlichen Betrieb der historischen Diesellok und sonstige Vereinsaktivitäten sind Lärmemissionen 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 eine Pferdekoppel mit Obstbäumen, Ackerflächen und Gleisanlagen. Die Gleisanlagen, Obstbäume und Ackerflächen können als Lebensräume dienen. Das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten (Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechse) im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden.	Ackerflächen gering Obstbäume mittel bis hoch (je nach Artvorkommen) Gleisflächen, mittel
Boden	Unversiegelte Flächen haben hohe Bedeutung für den Erfüllungsgrad aller Bodenfunktionen. Alle offenen Böden sind empfindlich gegenüber Versiegelung. Hohe Bedeutung der Bodenfunktion Standort für	hoch

Schutzgut	Bemerkung	aktuelle Wertigkeit
	Kulturpflanzen und Filter und Puffer für Schadstoffe, sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, sehr geringe Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation. Mittlere Acker- und Grünlandzahl. Die Wirtschaftsfunktionenkarte weist die Flächen der Vorrangflur II zu, das sind überwiegend landbauwürdige Flächen.	
Grundwasser	In geringen Teilen Wasserschutzzone III, Vorbelastungen sind nicht bekannt.	mittel
Oberflächenwasser	Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden.	gering
Luft / Klima	Kaltluftentstehungsgebiet ohne Siedlungsbezug.	gering
Landschaftsbild / Ortsbild	Durch die Hecke entlang der Bahnstrecke ist das Plangebiet von Westen sehr gut eingegrünt. Obstbäume gehen durch das Vorhaben verloren.	mittel
Wohnumfeld / Erholung	Östlich des Plangebiets in ca. 150 m Entfernung befindet sich Wohnnutzung, südlich des Plangebiets befinden sich Ackerflächen.	gering
Kultur- und Sachgüter	Historische Gleisanlage und Bodendenkmal vorhanden.	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:

- Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Brutvögeln und Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.
- Die Rodung der Wurzelstöcke sowie Durchführung der Bauarbeiten mit Bodenaustausch und Neuprofilierung ist nur außerhalb der Winterruhe der Zauneidechsen im Zeitraum von Ende März bis Anfang Oktober zulässig.

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

Es sind Kompensationsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (spezieller Artenschutz) 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 notwendig.

6.2.3 Schutzgut Wasser

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.
- Unbelastetes Niederschlagswasser soll Vorort versickert werden.

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 Mehrzweckhalle geprägt ist. Als Minimierungsmaßnahme werden gestalterische Vorgaben im Bebauungsplan und Pflanzgebote (Streuobst) zur Einbindung der geplanten Halle in den Ostrand 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.

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-Richtlinie und europarechtlich geschützte Vögel der Vogelschutzrichtlinie) zu ermitteln. Zur Einschätzung, ob planungsrelevante Arten im Gebiet vorkommen, wurden zudem mehrere Ortsbegehungen vorgenommen.

Bahngleis mit Schotterdamm und Ruderalvegetation:

Das stillgelegte Bahngleis mit Dämmen aus Schotter, Ruderalvegetation und vegetationslosen Stellen bietet Lebensraum für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Bei den Begehungen mit Sichtbeobachtungen konnten zwar keine Tiere nachgewiesen werden, jedoch ist ein Vorkommen aufgrund der Lebensraumausstattung denkbar.

Pferdekoppel mit drei Obstbäumen:

Die drei Obstbäume auf der Pferdekoppel weisen teilweise Baumhöhlen auf, Rindenabplatzungen konnten bei den Begehungen an den Bäumen nicht festgestellt werden können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Bäume bieten potenziellen Lebensraum für höhlenbrütende Vogelarten und Fledermäuse. Die Koppel selbst wird intensiv genutzt und weist eine kurzrasige Vegetation auf.

Acker

Der südliche Teil des Plangebiets wird intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt, daher wurden bei den Ortsbegehungen die Bedingungen für Offenlandvögel (Feldlerchen) geprüft. Durch die Lage zwischen den Bahngleisen mit Gehölzstrukturen (Hecke im Westen, Obst- und Nadelbäume im Osten, Obstbäume im Norden) und der benachbarten Gemeindehalle mit Sportanlagen ist eine Kulissenwirkung gegeben, die Brutplätze von Feldlerchen im Plangebiet einschränkt.

Gehölzstrukturen mit Ausnahme der drei Obstbäume auf der Pferdekoppel sind im Gebiet nicht vorhanden, gebüschbrütende Vogelarten sind somit nicht vom Vorhaben betroffen.

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, höhlenbrütenden Vogelarten und der Zauneidechse nicht auszuschließen.

Durch das Vorhaben sind drei Obstbäume mit Baumhöhlen betroffen. 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 (ohne Wurzelstock) auf die Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, um eine direkte Tötung von Brutvögeln oder Fledermäusen zu verhindern.

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

Durch das Vorhaben ist der Gleisbereich nur in geringem Umfang betroffen. Eine Überbauung des Gleises ist nur im Bereich des SO 1 möglich, der Gleisbereich im SO 2 wird wie bestehend erhalten. Das Gleis wird derzeit schon regelmäßig an wenigen Tagen im Jahr mit der historischen Diesellok befahren. Potenzielle Lebensräume der Zauneidechse

sind somit durch das Vorhaben in geringem Umfang betroffen. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, werden vorsorglich folgende Vermeidungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) festgesetzt:

V 2: Bauzeitbeschränkung: Rodung der Wurzelstöcke sowie Durchführung der Bauarbeiten mit Bodenaustausch und Neuprofilierung außerhalb der Winterruhe der Zauneidechsen im Zeitraum von Ende März bis Anfang Oktober.

CEF 3: Um eine mögliche Inanspruchnahme von potenziellen Winterquartieren zu kompensieren sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Form von mindestens 2 Steinriegeln und / oder Holzstapeln (Mindestgröße 1,5 m², 1 m hoch) im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes an der Ruderalfläche anzulegen. Die Strukturen sollten nach aktuellen fachlichen Standards ca. 0,5 m in den Boden eingelassen werden, um den Tieren optimale Versteckmöglichkeiten zu bieten.

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 den Neubau des Vereinsgebäudes geringfügig. Am stillgelegten Bahngleis entstehen eine Lagerhalle und Streuobstflächen.

8.3 Alternativen

Das geplante Vereinsgebäude der Interessensgemeinschaft für Brauchtum und Technik e.V. soll als Lagerhalle für historische Gerätschaften und als Haltepunkt für den Betrieb der historischen Diesellok dienen. Daher ist ein Standort unmittelbar neben dem historischen Gleis notwendig.

Im Vorfeld wurden geringfügige Alternativstandorte bezüglich des Standortes der geplanten Halle geprüft. Der Gemeinde Sontheim stehen für das Vorhaben nur die Flurstücke 3926/2 und 3925/1 zur Verfügung. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet nördlich der geplanten Halle für die geplante Entlastungsstraße in Sontheim vorgesehen. Es verbleibt daher nur der gewählte Standort.

9. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Mit diesem Bebauungsplan soll Baurecht für ein Vereinsgebäude der Interessensgemeinschaft für Brauchtum und Technik Sontheim e.V. 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 Umgriff des Bebauungsplans sind daher 1.510 qm extensives Grünland (Fettwiese) anzulegen und Gehölze (Streuobst, Wildobst) zu pflanzen.

Im Gebiet sind keine geschützten Biotope vorhanden.

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

Ebenso findet die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ der LUBW (2012) Anwendung.

10.2 Überschlägige Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die überschlägige Ermittlung wird über die Schutzgüter Tiere und Pflanzen begründet. Dabei werden nur die Flächen bilanziert, für die es eine Veränderung gibt. Für Bestandsflächen ist kein Ausgleich erforderlich. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 8.082 qm.

Bezeichnung	Biotoptyp	Wert	Fläche in qm	Punkte Bestand	Biotoptyp	Wert	Fläche in qm	Punkte Planung	Gesamt- punkte
Bestandsflächen									
Ackerfläche	37.10 Acker	4	1.762	7.048					
Grünfläche mit Obstbäumen	33.80 Zierrasen, 45.40a Streuobst auf geringwertigen Biotoptypen	10	230	2.300					
Obstwiese mit Pferdekoppel	33.52 Fettweide, mäßig beeinträchtigt, 45.40b Streuobstwiese auf mittelwertigen Biotoptyp	15	650	9.750					
Pferdelongier- platz, Weide	33.52 Fettweide, stark beeinträchtigt	8	973	7.784					
Bahngleis	33.64 grasreiche Ruderalvegetatio n	11	4.422	48.642					
Verkehrsfläche	60.21 völlig versiegelt	1	45	45					
Planungsflächen									
SO1 Vereinsge- bäude, GRZ 0,5					60.10 bebaut, 60.22 gepflasterter Platz	1	1.021	1.021	
Verkehrs-flächen					60.21 völlig versiegelt	1	133	133	
Grünflächen im SO1					60.50 Grünflächen	4	1.021	4.084	
Bahngleis					33.64 grasreiche Ruderal- vegetation	11	3.957	43.527	
Streuobstwiese					33.51 Fettwiese mittlerer Standorte, 45.40b Streuobst-bestand	16	1.510	24.160	
Grünfläche					33.60 Grünflächen mit Rasenansaat	6	440	2.640	
Bilanz innerhalb			8.082	75.569			8.082	75.565	-4
Gesamtbilanz									-4

10.2.1 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Auf Teilflächen der Flurstücke 3925/1 und 3926/2 ist extensiv genutztes Grünland (Fettwiese) einzusäen und zweimal jährlich frühestens ab Mitte Juni zu mähen. Die Fläche umfasst 1.510 qm (siehe Planzeichnung) und liegt westlich des geplanten Sondergebiets SO 1. Auf dem Grünland sind Streuobstbäume (Hochstämme) bzw. Wildobst zu pflanzen und biotoprägend zu pflegen.

Die Kompensationsmaßnahme ist im zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.

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.