

Stadt Neresheim



# BEBAUUNGSPLAN

und örtliche Bauvorschriften

## „Kreuzäcker“ in Stetten

Begründung mit Umweltbericht

Beil. III zur Genehmigung

vom 26.08.16 Nr. ....



Plandatum: 25.07.2016

Ingenieurbüro Gansloser  
GmbH & Co. KG  
Robert-Bosch-Straße 1  
89568 Hermaringen  
Telefon: 07322 - 9622-0  
Telefax: 07322 - 9622-50



INGENIEURE & PLANER

## **A. BEGRÜNDUNG**

### **1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Das Plangebiet war bereits in einem Bebauungsplan (Kreuzäcker, 1974) enthalten, der nicht bis zur Rechtskraft durchgeführt wurde. Während der Bearbeitung dieses Bebauungsplans sind die Gebäude Am Gründlesbuck 1 und 3 sowie Härtsfeldstraße 17, 19 und 21 entstanden.

Da es seit längerer Zeit im Ortsteil Stetten konkrete Bauanfragen gibt, der Ort über keine weiteren Bauflächen verfügt und die Bestandsgebäude bauordnungsrechtlich gesichert werden sollen, wird der Bebauungsplan „Kreuzäcker“ aufgestellt. Auf Grund der Ortsverbundenheit der Bauinteressenten kann der Nachfrage nur im Ortsteil Stetten nachgekommen werden.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich, ausgenommen der bereits bebauten, im Besitz der Stadt Neresheim. Es gibt im Gemeindebesitz keine vergleichbaren Grundstücke als Alternative.

An dieser Stelle wird durch den Bebauungsplan eine Ortsrandabrundung geschaffen.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird ein Bedarfsnachweis im folgenden Kapitel erbracht. Hier wird der konkrete Bedarf von 6 Bauplätzen dargestellt. Aktuelle liegt bereits ein Bedarf von sieben Bauplätzen vor. Zwei der ehemaligen Interessenten haben sich mittlerweile anderweitig orientiert, dafür sind drei neue Interessenten hinzugekommen. Dies unterstreicht den akuten Bedarf einer zeitnahen Entwicklung des Baugebiets.

Die Entwicklung des Baugebiets mit nur sieben aktuell benötigten Bauplätzen ist aufgrund der topographischen Lage und der gegebenen Verhältnisse vor Ort nicht wirtschaftlich (erschließungstechnischer Aufwand). Aus ökonomischer Sicht werden daher zusätzlich vier weitere Bauplätze mit einer Durchgangsstraße erschlossen. Dies hat bspw. die Vorteile, dass eine Wasserleitung im Ringschluss gebaut werden kann, mehrere Grundstücke durch die Straßen sowie den Schutzwasserkanal erschlossen werden und die dafür entstehenden Kosten somit auf mehrere Grundstücke / m<sup>2</sup>-Bauland umgelegt werden können. Nur so lassen sich vertretbare Bauplatzpreise erzielen.

### **2. VERFAHREN / BEDARFSNACHWEIS**

Mit dem Bebauungsplan „Kreuzäcker“ soll, um das benötigte Angebot an Wohnbauflächen den Bürgern bieten zu können, Baurecht im Ortsteil Stetten geschaffen werden.

Da im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt für den Ortsteil Stetten keine weiteren Flächen mehr enthalten sind, kann der Bebauungsplan jedoch nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden. Dies wiederum hatte bislang zur Folge, dass der Bebauungsplan nicht zur Rechtskraft gebracht werden konnte, da seitens der Höheren Raumordnungsbehörde Bedenken gegen die Entwicklung des Gebiets (außerhalb des FNP) bestehen (Stellungnahme vom 25.11.2013).

Daraufhin wurde eine Plausibilitätsprüfung nach dem Hinweispapier „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ erarbeitet (siehe Anlage).

Diese wurde dem Regierungspräsidium, dem Landratsamt sowie dem Regionalverband zugesandt.

Der im Rahmen dieser Plausibilitätsprüfung (Stand Mai 2014) errechnete Wohnbauflächenbedarf stützte sich auf die Zahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg mit dem Stand vor dem Zensus. Demnach wurde für Neresheim

eine leicht sinkende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert und somit ein sich daraus ergebender negativer Wohnbauflächenbedarf.

Im weiteren Verfahren wurde die Berechnung mit den Zahlen des Zensus aktualisiert. Dies ergab bereits einen Einwohnerzuwachs anstelle des Einwohnerrückgangs. Ausgehend von der tatsächlichen Einwohnerentwicklung bzw. Zahlen der jährlichen Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Landesamtes zum Jahresende 2013 und 2014 liegt der tatsächliche Einwohnerstand jedoch weit über den Zahlen des Zensus.

Um den Wohnbauflächenbedarf nach dem Hinweispapier für die Stadt Neresheim zu berechnen, müssten die tatsächlichen Einwohnerzahlen inkl. deren Hochrechnung (Prognose) zugrunde gelegt werden. Auch nach Rücksprache mit dem Statistischen Landesamt liegt eine Hochrechnung nicht vor und kann momentan auch nicht vorgenommen werden. Festgehalten werden kann, dass aus dem Bevölkerungszuwachses ein Wohnbauflächenbedarf resultiert.

Es können jedoch keine Aussagen zu einer sich rechnerisch ergebenden Zahl getroffen werden (s.o. kein Vorliegen einer Hochrechnung). Vielmehr gilt es, tatsächliche darstellbare Werte (bspw. tatsächlich vorliegende Nachfrage nach Wohnbauland) für die Bedarfsermittlung zu Grunde zu legen.

Die dargestellt konstante Nachfrage in Neresheim in Verbindung mit der aktuellen Situation in Stetten und der sich nicht darstellenden Grunderwerbsmöglichkeiten von im FNP enthaltenen Bauflächen unterstreichen den Bedarf der Entwicklung eines kleinen Baugebiets im Ortsteil Stetten. Auch soll mit dem geplanten Angebot in Stetten einer rein örtlich bestehenden Nachfrage nachgekommen werden.

Da der Nachfragedruck sich weiterhin erhöht hat, erfolgten zur Realisierung der Baulandentwicklung weitere Abstimmungsgesprächen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, dem Regionalverband Ostwürttemberg sowie dem Landratsamt Ostalbkreis und Herrn Landrat Pavel. Es wurde ein Ergänzungspapier zur ursprünglichen Plausibilitätsprüfung erarbeitet.

Als Ergebnis dieser diversen Gespräche kann nun festgehalten werden, dass der Bebauungsplan über die ganze Fläche (11 Plätze) entwickelt werden kann. Die Bedenken des Regionalverbands bzgl. des schutzbedürftigen Bereiches Erholung sowie Landwirtschaft und Bodenschutz können wegen der geringen Größe des Bereichs ausgeräumt werden. Ein Zielabweichungsverfahren ist somit nicht notwendig.

Von den 11 Bauplätzen werden sieben Plätze des Bebauungsplans über den bestehenden Flächennutzungsplan abgewickelt. Vier Plätze werden beim nächsten Flächennutzungsplan entsprechend berücksichtigt. Hierzu wird der Gemeinderat eine entsprechende Willenserklärung fassen.

Die Plausibilitätsprüfung und die Ergänzung zur Plausibilitätsprüfung sind als Anhang zum Bebauungsplan beigefügt.

### **3. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

#### **3.1 Regionalplan**

##### **Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz PS. 3.2.2 (G)**

Im Regionalplan ist für das Plangebiet der Grundsatz PS. 3.2.2 (G) „Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz“ formuliert.

Nach der digitalen Flächenbilanzkarte sind keine Flächen der Vorrangstufe I betroffen, sondern lediglich Vorrangstufe II. Es handelt sich also nicht um ganz hochwertige Flächen.

Nach der Wirtschaftsfunktionenkarte, die auch agrarstrukturelle Faktoren berücksichtigt, sind die Planungsflächen als Vorrangflur Stufe II dargestellt.

Die Vorrangflur Stufe II umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden) mit einer geringen Hangneigung und auch Flächen, die wegen der ökonomischen Standortgunst für den ökonomischen Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Umwidmungen sollten ausgeschlossen bleiben.

Die Ortslage von Stetten ist ausschließlich von Flächen der Vorrangflur Stufe II umschlossen, so dass hier keine Flächen mit geringerer Bedeutung für eine Siedlungserweiterung zur Verfügung stehen.

Die Flächen befinden sich nahezu vollständig im Eigentum der Stadt Neresheim. Im Hinblick auf einzelbetriebliche Belange werden keine erheblichen Beeinträchtigungen gesehen.

#### **Schutzbedürftiger Bereich für Erholung“ PS. 3.2.4 (Z)**

Des Weiteren grenzt an das Plangebiet im Osten ein Vorranggebiet „Schutzbedürftigen Bereich für Erholung“ (gem. PS. 3.2.4 (Z)) an. Das Ziel der Regionalplanung wird randlich von der Entwicklung des Baugebiets berührt. Konkrete Erholungsflächen oder Erholungsinfrastruktur (Spazierwege, Aussichtspunkte, etc.) sind von der Baugebietsentwicklung nicht betroffen.

Durch die bestehende Wohnbebauung und die Gewerbeentwicklung im Osten des Plangebiets ist der „Schutzbedürftige Bereich für Erholung“ in diesem Bereich schon stark vorbelastet und in seiner Bedeutung gemindert.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets, der randlichen Lage, der bestehenden Vorbelastung, der untergeordneten Bedeutung der Fläche kann nach Abstimmung mit dem Regionalverband Ostwürttemberg nicht von einer Beeinträchtigung des regionalplanerischen Ziels ausgegangen werden.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist die westliche Fläche als Wohnbaufläche aus und den östlichen Abschnitt als landwirtschaftliche Fläche.

Der Bebauungsplan wird teilweise nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist notwendig.

## **4. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Im Geltungsbereich liegen folgende Flurstücke:

Teilfläche des Flurstücks 102 (Am Gründlesbuck), Teilfläche des Flurstücks 71 (Härtsfeldstraße), Teilfläche des Flurstücks 85 (Kreuzäcker), 101/4, 101/3, 101/2, 101/5, 101/6, 101/1, 101, 100, 99, 98/1 der Gemarkung Stetten.

Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind: 104, 103, 33, 32/1, 32, 71 (Härtsfeldstraße), 85 (Weg), 96 (Weg), 98, 97, 102 (Am Gründlesbruck)

## **5. LAGE UND TOPOGRAPHIE**

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand von Stetten in leicht nach Osten geneigtem Gelände. Nach Südosten bietet sich ein guter Fernblick.

## **6. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

### **6.1 Vorhandene Erschließungssituation**

Die Grundstücke werden über die Straße „Am Gründlesbuck“ und die „Härtsfeldstraße“ erschlossen.

### **6.2 Grundbesitzverhältnisse**

Die Flächen sind bereits größtenteils im Besitz der Stadt Neresheim.

### **6.3 Vorhandene Ver- und Entsorgung**

Im Umfeld des Geltungsbereichs sind Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Abwasser und Gas im Straßenraum vorhanden.

Ebenfalls reicht das Telekommunikations- und Stromversorgungsnetz bis an das Planungsgebiet.

## **7. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird in Anlehnung an den umgebenden Gebietscharakter als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen. Aufgrund der örtlichen Lage werden u.a. Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **7.2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl**

Als Grundflächenzahl wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Das entspricht der baulichen Dichte der umgebenden Wohngrundstücke, so dass sich neue Gebäude gut in die örtlichen Gegebenheiten einpassen werden.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) orientiert sich an den bestehenden Gebäuden im Plangebiet (WA 3) sowie an den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne angrenzender Wohngebiete.

#### **7.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung der Gebäudehöhe dient ebenfalls der Erhaltung des Gebietscharakters. Sie orientieren sich an den Bestandsgebäude der Umgebung sowie den Erfordernissen einer zukünftigen Nutzung.

### **7.3 Höhenlage**

Durch den Bezug der Erdgeschossfußbodenhöhe zum bestehenden Gelände wird gewährleistet, dass keine zu hohen Stützmauern und Böschungen entstehen. Geländeangepasstes Bauen wird erreicht.

WA 3 und WA 4

Für die bestehenden Gebäude wurde die bestehende Fertigfußbodenhöhe (FFB) als Maß festgelegt.

### **7.4 Bauweise**

Die festgesetzte offene Bauweise sowie die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser entsprechen dem Gebietscharakter.

## 7.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die ausgewiesenen Baugrenzen ermöglichen eine flexible Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sind auf den Baugrundstücken bauliche Anlagen nur innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten Baugrenzen zulässig. Ausnahmen bilden überdachte und nicht überdachte PKW-Stellplätze (Carports) und Zäune.

## 7.6 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit wurden entsprechende Flächen im Bebauungsplan festgesetzt.

## 7.7 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die großzügig ausgewiesenen Baugrenzen ermöglichen eine flexible Nutzung der Baugrundstücke. Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Da überdachte und nicht überdachte PKW-Stellplätze (Carports) und Zäune eine untergeordnete Rolle spielen und es die städtebauliche Ordnung nicht stört, sind diese auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die einzuhaltenden Abstände sollen Behinderungen auf den Verkehrsflächen vermeiden. Der seitliche Abstand zwischen Garagen, überdachten Stellplätzen und öffentlichen Flächen sorgt dafür, dass Verkehrsflächen bis an die Grundstücksgrenze genutzt werden können.

## 7.8 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, da sie das Ortsbild nicht erheblich beeinträchtigen.

## 7.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Regelung der städtebaulichen Dichte erfolgt die Festsetzung der maximalen Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude.

## 7.10 Verkehrsflächen

Aufgrund der reinen Erschließungsfunktion des Plangebiets wird die Erschließungsstraße als Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 5,50 m ausgewiesen.

## 7.11 Grünflächen

Im Bebauungsplan sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Diese dienen unter anderem der Ortsrandeingrünung und der Entwässerung.

## 7.12 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Zur dezentralen Entwässerung wird ein Retentionsraum zur Versickerung von unschädlichem Oberflächenwasser festgelegt. Im südöstlichen Bereich ist ein Retentions- und Versickerungsbecken vorgesehen, in welches das unschädliche Niederschlagswasser des Regenwasserkanals sowie der westlich angrenzenden Sickermulde eingeleitet wird.

Um eine Zufahrt zu den Grundstücken mit vorgelagerter Retentions- und Versickerungsfläche zu ermöglichen, ist eine Verdolung der Mulden im Bereich der Zufahrt zulässig.

## **7.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **7.13.1 Entwässerung**

Um dem Grundsatz der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung gerecht zu werden, wird die Entwässerung neuer Baugrundstücke im Gebiet im modifizierten Mischsystem durchgeführt. Dabei wird das Abwasser dem Schutzwasserkanal zugeführt.

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser der befestigten Flächen wird vor Ort über eine bewachsene 30 cm mächtige belebte Bodenschicht versickert. Zur Sicherstellung der Entwässerung bei Starkregenereignissen muss ein Notüberlauf an die öffentliche Retentionsmulder hergestellt werden.

Eine Entwässerung im Freispiegel ist nicht generell gegeben.

Das Entwässerungssystem der Bestandsgebäude darf beibehalten werden.

#### **Anforderung an Oberflächen**

Dezentrale Versickerung bedeutet auch, dass möglichst viele befestigte Flächen auf dem Baugrundstück nur teilversiegelt ausgeführt werden dürfen, um eine Versickerung vor Ort möglich zu machen. Deshalb sind die Flächen der Stellplätze und weiterer befestigter Flächen in wasserdurchlässigem Material mit Gefälle in angrenzende Pflanz- oder Rasenflächen auszubilden.

### **7.13.2 Dachdeckung**

Dächer aus Materialien, die das abfließende Regenwasser verschmutzen könnten, wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zugelassen. Diese Schwermetalle könnten sich im Boden anreichern.

## **7.14 Leitungsrecht**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Bereiche eingetragen, für die Leitungsrechte für Entsorgungsleitungen gesichert werden müssen. Diese dienen der Sicherung des Schmutzwasser- und Regenwasserkanals.

## **7.15 Pflanzgebote**

Der im Süden und Osten festgesetzte Pflanzstreifen dient der Einbindung des Gebiets in die Landschaft. Ein ansprechender Ortsrand soll durch die Pflanzung einer freiwachsenden Strauchhecke aus heimischen Pflanzen erreicht werden. Behinderungen der landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen ist nicht gegeben, da im Osten ein Weg und im Süden die neue, noch anzulegende Obstwiese (Ausgleichsmaßnahme) angrenzt.

## **7.16 Artenschutz**

Planungsrelevante Tierarten werden im Plangebiet wegen der Nähe zur Bebauung und nicht vorhandener Lebensstätten nicht erwartet.

## **7.17 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**

Die Ermittlung und Beschreibung der im Zuge der Eingriffsregelung notwendigen Ausgleichsflächen ist im Kapitel Eingriffs-/Ausgleichsregelung dieser Begründung zusammengestellt.

## **8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **8.1.1 Dachformen / -neigung**

WA 1, WA 2 und WA 4

In Anlehnung an die angrenzenden Wohngebiete und die Wahrung der Entscheidungsfreiheit der einzelnen Bauherren sind alle Dachformen zulässig.

WA 3

Die Dachform ergibt sich aus der festgesetzten Firstrichtung sowie der festgesetzten Dachneigung. Diese Festsetzungen wurden anhand der Bestandsgebäude getroffen.

#### **8.1.2 Dachaufbauten**

Zur Erhaltung eines ansprechenden Ortsbildes sind Dachaufbauten geregelt und dürfen Solar- oder Photovoltaikanlagen nur dachparallel ausgeführt bzw. bei Flachdächern bis max. 1,0 m über die Oberkante der Dachhaut aufgeständert werden.

#### **8.1.3 Einfriedungen**

Am Ortsrand ist eine Durchlässigkeit von Einfriedungen gewünscht, um Kleintieren (z.B. Igel) den Durchlass zu ermöglichen. Auch optisch sollen am Ortsrand keine „Mauern“ weder aus Steinen noch aus Pflanzen aufgebaut werden. Eine lockere Strauchbepflanzung aus heimischen Arten bindet den neuen Ortsrand harmonisch und gut in die Landschaft ein. Dazu wird ein privater Grünstreifen mit einer 1-reihigen Strauchbepflanzung aus heimischen Gehölzen festgesetzt.

Der festgesetzte Grenzabstand sowie die Höhe bei Einfriedungen hin zur öffentlichen Verkehrsfläche dienen der Verkehrssicherheit.

#### **8.1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Aufschüttungen und Abgrabungen auf maximal 1,00 m begrenzt.

#### **8.1.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser**

In den örtlichen Bauvorschriften werden Festsetzungen zur privaten Versickerung von Regenwasser und zur Brauchwassernutzung getroffen. Diese sichern eine ökologische Bewirtschaftung des Regenwassers.

## **9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **9.1 Erdaushub**

Bei jeglichen Erdaushubarbeiten ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Alle Flächen für geplante Grünanlagen sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten, da verdichtete Böden einen ungünstigen Wasser-, Luft- und Wärmehaushalt haben und nur sehr schwer durchwurzelbar sind. Sie können damit ihre zukünftige Aufgabe als Flächen für Pflanzenwachstum, Wasserspeicher und als Stätte von Bodenleben nur noch schlecht erfüllen.

Die Wiederverwertung von anfallendem unbelastetem Bodenmaterial außerhalb des Plangebiets auf landwirtschaftlichen Flächen bedarf der Zustimmung des Landratsamts Ostalbkreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz.

## 9.2 Bodenfunde

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten trotzdem im Zuge der Bebauung archäologische Funde gemacht werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis zu benachrichtigen.

## 9.3 Wasserschutzzone

Zum Schutz des Grundwassers wird auf die zum Wasserschutzgebiet gehörende Rechtsverordnung hingewiesen. Darin ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geregelt, der beachtet werden muss.

## 10. HINWEISE

### 10.1 Altlasten

Obwohl in den überbaubaren Flächen des Plangebietes 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 Ostalbkreis, Abteilung Wasser- und Bodenschutz, zu melden, wenn bei Bauarbeiten dennoch Verunreinigungen (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches) gefunden werden.

### 10.2 Geotechnik

Hinweise zur Geotechnik und daraus abgeleitete Empfehlungen zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen werden aufgrund der besonderen örtlichen Situation als Hinweis aufgenommen.

## 11. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,72 ha.

Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	14.237	82,8
private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	679	4,0
öffentl. Grünflächen (Retentionsfläche, Verkehrsgrün)	1.240	7,2
Verkehrsfläche	1.031	6,0
<b>Gesamtfläche</b>	<b>17.185</b>	<b>100</b>

## **B. UMWELTBERICHT**

### **1. EINLEITUNG**

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.

### **2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Flächennutzungsplan weist die westliche Fläche als Wohnbaufläche aus und den östlichen Abschnitt als landwirtschaftliche Fläche.

Der Bebauungsplan wird teilweise nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine entsprechende Berücksichtigung im Flächennutzungsplans ist notwendig.

### **3. KURZDARSTELLUNG DES PLANUNGSINHALTS UND DER PLANUNGSZIELE**

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 1,72 ha. Davon sind 0,56 ha bereits bebaut und werden in ihrem Bestand bauordnungsrechtlich gesichert. Die noch unbeplante Fläche wird dem Gebietscharakter entsprechend als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 ausgewiesen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt an bestehende Erschließungsstraßen. Zur Ortsrandeingrünung dienen eine private Grünfläche mit vorgelagerter Versickerungsmulde und die im Süden liegende Obstwiese.

### **4. DARSTELLUNG FESTGELEGTER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG**

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 Anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen. 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	Im Gebiet treten an den Straßen keine Lärm- und Schadstoffbelastungen auf, da es sich nur um Zufahrtsstraßen zu den angrenzenden Häusern handelt.
Wasserschutz	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Das Plangebiet befindet sich in einer Wasserschutzzone. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten. Quellen treten im Gebiet nicht zu Tage. Die Niederschlagswässer von Dachflächen und unbelasteten Hofflächen werden vorrangig auf den Grundstücken versickert.
Natur- und Landschaftsschutz	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen Erholungsfunktion der Landschaft erhalten Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Durch die Eingrünungen im Süden und Osten wird das Landschaftsbild geschont und die Erholungsfunktion nicht beeinträchtigt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt Bedarf an Ausgleichsfläche, die als Obstwiese außerhalb und als Retentionsfläche innerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt wird. Der spezielle Artenschutz ist nicht berührt.

## 5. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 5.1 Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (Ist-Zustand)

Schutzgut	Bemerkung	aktuelle Wertigkeit
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	In den Ackerflächen sind nur euryöke Arten vorhanden, planungsrelevante Tier- oder Pflanzenarten werden nicht erwartet. Es sind keine Biotopstrukturen vorhanden.	gering
Boden	Im Gebiet gibt es bereits vollversiegelte Flächen (Gebäudestandorte), teilversiegelte Flächen (Zufahrten, Höfe) und Gartenflächen (auch Restflächen) zu denen die digitale Flächenbilanzkarte keine Aussagen macht Die Ackerflächen im östlichen Planbereich sind	versiegelte Flächen gering unversiegelte Flächen hoch

Schutzgut	Bemerkung	aktuelle Wertigkeit
	<p>in der digitalen Flächenbilanzkarte als Grenzflächen geführt, das sind schlechte Böden mit einer Ackerzahl von 25 – 34</p> <p>In der Wirtschaftsfunktionenkarte werden für den bereits überbauten Bereich im Nordosten keine Aussagen getroffen. Die Fläche im Südosten des Plangebiets wird Vorrangflur II – überwiegend landbauwürdige Fläche eingestuft.</p> <p>Bodenkundliche Einheit: Rendzinen und Terra Fuscen aus Kalksteinersatz und –verwitterungslehm mit der Acker und Grünlandzahl von 25 - 34</p> <p>Die unversiegelten Flächen haben hohe Bedeutung für den Erfüllungsgrad aller Bodenfunktionen, vollversiegelte Flächen gar keine.</p> <p>Versiegelte Flächen weisen eine hohe Vorbelastung auf und keine Empfindlichkeiten mehr.</p> <p>Alle offenen Böden sind empfindlich gegenüber Versiegelung.</p>	
Grundwasser	<p>Gebiet liegt in der Wasserschutzzone III</p> <p>Geologische Einheit: „Höherer Oberjura“; Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist gering<sup>1</sup></p> <p>Vorbelastungen sind nicht bekannt</p>	mittel
Oberflächenwasser	sind nicht vorhanden	gering
Luft / Klima	Kaltluftentstehungsgebiet ohne Siedlungsbezug	gering
Landschaftsbild / Ortsbild	Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Stetten. Es ist gut einsehbar, in leichter Kuppenlage.	hoch
Wohnumfeld / Erholung	<p>günstige, ruhige Wohnlage</p> <p>Bedeutung als wohnungsnahe Naherholungswege haben die Feldwege (Spazierwege)</p>	mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht vorhanden	-

<sup>1</sup> Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

## 5.2 Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter im Zuge der Bebauungsplanung und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Beeinflussung der Schutzgüter		Bemerkung, Minimierungsmaßnahmen
	erheblich	nicht erheblich/gering	
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		X	keine Beeinträchtigungen, da keine Biotopstrukturen und somit keine planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten vorhanden sind
Boden		X	Abschieben des Oberbodens, sachgerechter Wiedereinbau Minimierung des Versiegelungsgrads durch eine möglichst schmale Erschließungsstraße Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens (Verpflichtung zum schonenden Umgang mit Boden)
Wasser		X	Wasserhaushalt verändert sich nicht, da das unschädliche Oberflächenwasser vor Ort versickert wird Befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind nur wasserdurchlässig zulässig
Luft / Klima		X	Nur geringfügige Veränderung zum Bestand, da keine Luftbahnen oder Kaltluftentstehungsgebiete mit Siedlungsbezug betroffen sind
Landschaftsbild und Erholung		X	Angepasste Gebäudehöhen und Baukörpervolumen und Bepflanzung zur freien Landschaft
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		X	(Immissionen: Geruch, Lärm) -
Kultur- und Sachgüter		X	-

## 6. SPEZIELLER ARTENSCHUTZ UND SCHUTZGEBIETE

### 6.1 Schutzobjekte gemäß § 30 BNatSchG

sind nicht vorhanden

### 6.2 Artenschutzrechtliche Stellungnahme

Die intensiv bewirtschaftete Ackerfläche direkt am Siedlungsrand weist keine Biotopstrukturen auf. Planungsrelevante Tierarten werden deshalb im Plangebiet wegen der Nähe zur Bebauung und nicht vorhandener Lebensstätten nicht erwartet. Es sind keine weiteren Betrachtungen zum speziellen Artenschutz notwendig.

## **7. PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG UND ALTERNATIVEN**

### **7.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die intensive Ackernutzung bliebe erhalten. Die Biotopausstattung würde sich nicht verändern.

### **7.2 Prognose bei Durchführung der Planung**

Umnutzung der Ackerfläche zu Gebäude, befestigten Flächen und Hausgärten und damit Schaffung von Biotopen im Hausgartenbereich möglich. Ansprechende Ortsrandeingrünung wird durch die Randeingrünung geschaffen.

### **7.3 Alternativen**

Das Plangebiet ist fast vollständig im Eigentum der Vorhabensträgerin. Alternative Grundstücke sind im Eigentum nicht vorhanden. Für einzelne Flächen liegt konkretes Interesse von Privaten zur Bebauung vor.

## **8. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS**

Mit dem Bebauungsplan wird angrenzend an die bestehende Bebauung Kreuzäcker neues Baurecht geschaffen.

Damit einher geht die Verpflichtung notwendige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken nur wasserdurchlässig zu befestigen und unbelastetes Oberflächenwasser dezentral über die belebte Bodenschicht zu versickern. Dazu wird eine Retentionsfläche hergestellt, die als extensive Wiese auch als Ausgleichsfläche zählt.

Zur Ortsrandeingrünung sind ein privater Grünstreifen mit einer 1-reihigen Strauchpflanzung und eine vorgelagerte Obstwiese (ebenfalls Ausgleichsfläche) vorgesehen.

Für den speziellen Artenschutz sind keine Maßnahmen notwendig, da es im Plangebiet keine planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten gibt.

## **9. EINGRIFFS-/AUSGLEICHSREGELUNG**

### **9.1 Naturschutzrechtliche Bilanzierung**

Nachfolgend wurde eine Bilanzierung des Biotopwertes des Gebietes 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.

Für die Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden wird die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (2. überarbeitete Auflage, Dez. 2012) angewandt.

### **9.2 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 17.185 m<sup>2</sup>. Davon wird Unverändertes (bestehende Wohnbebauung) mit 5.519 m<sup>2</sup> abgezogen. Es ergibt sich ein Ausgangswert für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung von 11.666 m<sup>2</sup>.

### 9.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume

Bezeichnung	Biotyp	Wert	Fläche in qm	Punkte Bestand	Biotyp	Wert	Fläche in qm	Punkte Planung	Gesamtpunkte
<b>Bestandsflächen</b>									
Ackerfläche	37.10 Acker, intensiv	4	8.226	32.904					
Grünland	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte*	8	3.440	27.520					
<b>Planungsflächen</b>									
Wohngebiet 40% versiegelt					60.10 bebaut	1	3.487	3.487	
Wohngebiet 60% unversiegelt					60.50 kleine Grünflächen	4	5.230	20.921	
Ortsrandein- grünung (pfg)					41.10 Feldgehölz	15	679	10.185	
öffentliches Grün: Reten- tionsfläche					33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	13	595	7.735	
öffentliches Grün: Versicker- ungsmulde					12.60 Graben	11	498	5.478	
öffentliche Grünfläche - Weg					60.50 kleine Grünflächen	4	146	584	
Verkehrs-flächen					60.21 völlig versiegelt	1	1.031	1.031	
* Abwertung 2 x 0,8 wegen Artenarmut und Dünge-/Störungsanzeiger									
<b>Bilanz innerhalb</b>			<b>11.666</b>	<b>60.424</b>			<b>11.666</b>	<b>49.421</b>	<b>-11.003</b>
<b>Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück 428 (Obstwiese) , Gemarkung Stetten</b>									
<b>Bestandsflächen</b>									
Ackerfläche	37.10 Acker, intensiv	4	2.500	10.000					
<b>Planungsflächen</b>									
					33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	13	2.500	32.500	
					45.40b Streuobst auf mittelwertigen Biotypen	+3	2.500	7.500	
<b>Bilanz außerhalb</b>			<b>2.500</b>	<b>10.000</b>			<b>2.500</b>	<b>40.000</b>	<b>30.000</b>
<b>Gesamtbilanz</b>									<b>18.997</b>

## 9.2.2 Schutzgut Boden

Die Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden erfolgt gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (2. überarbeitete Auflage, Dez. 2012) funktionsbezogen. Der Kompensationsbedarf wird wie folgt ermittelt:

Für die Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden werden nur die Flächen bilanziert, für die es eine Veränderung gibt. Für Bestandsflächen ist kein Ausgleich erforderlich.

Der neu geplante, nicht bereits bebaute Teil des Bebauungsplans umfasst 11.666 m<sup>2</sup>. Davon entfallen insgesamt 1.918 m<sup>2</sup> auf Grünflächen, Ortsrandeingrünung und Retentionsflächen. Diese bleiben unversiegelt und brauchen nicht bilanziert werden.

Auf Verkehrsflächen entfallen 1.031 m<sup>2</sup>, diese werden vollständig versiegelt. Auf unbebaute Wohnbaufläche entfallen 8.717 m<sup>2</sup>.

Zur Ermittlung der versiegelten Fläche wird von der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (Grundflächenzahl GRZ) für die neu geplante Bebauung ausgegangen.

Die Grundflächenzahl ist im Bebauungsplan auf 0,4 festgesetzt. Somit ergeben sich rechnerisch 3.487 m<sup>2</sup> Neuversiegelung im Wohngebiet (8.717 m<sup>2</sup> x 0,4 = 3.487 m<sup>2</sup>).

Insgesamt ergibt sich durch den Bebauungsplan somit eine Neuversiegelung von 4.518 m<sup>2</sup> (3.487 m<sup>2</sup> versiegelte Wohnbaufläche + 1.031 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche).

### Ermittlung der Wertstufe

Für das Schutzgut Boden basiert die Berechnung der Ökopunkte auf den Wertstufen der Böden. Die Umrechnung der Wertstufen von Böden in Ökopunkte pro m<sup>2</sup> erfolgt durch Multiplikation der Wertstufe mit dem Faktor 4. Hier ergeben sich somit für die Wertstufe mittel 5,33 Ökopunkte pro m<sup>2</sup>.

Bodenfunktion	Bewertungsklasse	Einstufung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	1	gering
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	1	gering
Filter und Puffer für Schadstoffe	2	mittel
Wertstufe	1,333	mittel
Ökopunkte pro m <sup>2</sup>	5,33	

### Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Bodenwerteinheiten BWE

	Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe vor dem Eingriff (WvE)	Wertstufe nach dem Eingriff (WnE)	Kompensationsbedarf (KB in BWE)
zusätzliche Vollversiegelung, die durch die Planung möglich ist	4.518	1,333	0,33*	4.518
Ermittlung über Ökopunkte	4.518	5,33	1,32	18.117

\* Versiegelte Fläche mit angeschalteter Versickerung/Retention ist mit 0-1-0 zu bewerten. Im Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf wird die Bewertungsstufe 1 (gering) erreicht.  
Rechengang: KB in Bodenwerteinheiten = Fläche (m<sup>2</sup>) x (WvE-WnE)  
BWE Bodenwerteinheit

### **Kompensationsmaßnahmen für den Boden**

Die Ressource Boden ist durch die verfügbare Fläche begrenzt, eine Wiederherstellung ist nur eingeschränkt möglich. Durch das Vorhaben entsteht ein Kompensationsbedarf im Schutzgut Boden von 4.518 BWE (entspricht 18.117 Ökopunkten). Die in der Arbeitshilfe (LUBW (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden wurden für das Gebiet geprüft, können jedoch nicht angewandt werden. Daher erfolgt eine schutzgutübergreifende Kompensation.

Der Überschuss von 18.997 Wertpunkten beim Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume kann für eine schutzgutübergreifende Kompensation angerechnet werden. Somit steht einem Überschuss im Schutzgut Tiere Pflanzen und ihre Lebensräume von 18.997 Wertpunkten ein Kompensationsbedarf von 18.117 Ökopunkten im Schutzgut Boden gegenüber.

Damit ist der Eingriff in das Schutzgut Boden kompensiert, es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

### **9.3 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen**

Der Ausgleich findet im Plangebiet durch das Anlegen der Retentionsfläche und außerhalb durch die Pflanzung der Obstwiese statt.

Die Maßnahme wertet die nähere Umgebung des Eingriffs landschaftstypisch auf.

Mit den dargestellten Ausgleichsmaßnahmen werden die Defizite, die durch den Eingriff entstehen, ausgeglichen.

Durch die Flächengröße der Ausgleichsmaßnahmen (Breite der Obstwiese 20 m) ergibt sich ein Überschuss von + 18.997 Wertpunkte im Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume.

Durch die Neuversiegelung von Flächen entsteht ein Kompensationsbedarf von 18.117 Ökopunkten im Schutzgut Boden.

Dieser kann schutzgutübergreifend durch den Wertpunkte-Überschuss im Schutzgut Tiere und Pflanzen und ihre Lebensräume ausgeglichen werden.

### **9.4 Gestaltung der Obstwiese**

Die Obstwiese, außerhalb des Geltungsbereichs, wird so gepflanzt, dass die erste Baumreihe im Süden mit 6 m Abstand zur Grenze der landwirtschaftlichen Nutzung gepflanzt wird, um Beeinträchtigungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche zu vermeiden. Es wird mit einem Reihenabstand von 8 m 2-reihig gepflanzt. In der Reihe werden die Obstbaumhochstämme versetzt mit einem Abstand von 12 m gepflanzt, um zu gewährleisten, dass keine komplette Überdeckung der Wiese mit Bäumen erfolgt. Die nördliche Baumreihe hat zur Grundstücksgrenze (Bauplätze) einen Abstand von 6 m. Dies ist ausreichend, da anschließend ein 2 m breiter Retentionsstreifen und das Pflanzgebot (Breite 3 m) folgen.

## **10. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **10.1 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

LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Heft 24. 2. Überarbeitete Auflage, Karlsruhe

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

REGIONALVERBAND OSTWÜRTTEMBERG (1998): Regionalplan 2012

### **10.2 Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Schwierigkeiten lagen bei der Zusammenstellung der Angaben nicht vor.