

Begründung und Umweltbericht

zur Aufstellung des Bebauungsplanes

„Taubenplätzle“

(Plan Nr. 850/21, Index 1, i. M. 1:500 vom 22.11.2005)

Teil 1 Begründung

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet, mit einer Größe von ca. 1,3 ha, liegt am nördlichen Rand der Biberacher Kernstadt. Es wird im Westen durch eine Bebauung am Krummen Weg (Krummer Weg 46, 48, 50), im Süden durch eine Bebauung an der Hochvogelstraße (Hochvogelstraße 3, 7, 11, 15), im Osten durch das Areal für die Bereitschaftspolizei und im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

2. Planungsstand, Planungsanlass, Planungsziele

Das Plangebiet war bereits Mitte der 90er Jahre Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens „Guttenbrunnweg Nord III“. Der Bebauungsplanentwurf sah damals schwerpunktmäßig Flächen für Geschosswohnungsbau vor. Aufgrund der stagnierenden Nachfrage nach Etagenwohnungen wurde eine Überarbeitung erforderlich, die Anfang 2000 bereits erarbeitet wurde; die Nachfrage nach Wohnbauflächen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser war und ist anhaltend groß.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Taubenplätzle“ wurde vom Gemeinderat der Stadt Biberach am 24.07.2000 gefasst. Die konkreten Nutzungsabsichten der Eigentümer, sowie weitere Erkenntnisse (Schallemissionen ausgehend vom Areal der Bereitschaftspolizei) machten die Überarbeitung des Planwerks abermals notwendig. Die Grundzüge der Planung, einen in städtebaulicher Hinsicht eigenständigen und zeitgemäßen Siedlungskörper mit entsprechender Dichte zu entwickeln, wurden hierdurch nicht berührt.

Aufgrund des im benachbarten Quartiers bereits vorhandenen hohen Anteils an Geschossbauten und auch, um den marktbedingten Bedürfnissen Rechnung zu tragen, wird für den Großteil des Plangebiets eine Reihen- und Einzelhausbebauung ausgewiesen. Im Übergang zum angrenzenden Areal der Bereitschaftspolizei ist die Ausweisung eines 2-3-geschossigen Gebäudes erforderlich (s. Ziff. 2 Umweltbericht). Dieses Gebäude besteht aus 7 Reiheneinheiten (3-geschossig) und einem Geschossbau mit 8 Wohneinheiten (4-geschossig).

3. Gegenwärtige Situation

Der Großteil der zu überplanenden Grundstücke wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Ein kleinerer Anteil wird als Garten (Streuobstwiese) genutzt.

4. Planungsinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen, um im vorhandenen, schwerpunktmäßig wohngenutzten Umfeld, die Realisierung von Einzel- und Reihenhäusern sowie eines Geschosswohnungsbaus zu ermöglichen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Festsetzung der Grundfläche (GF) sowie mit der Festsetzung der Traufhöhe in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung definiert. Aufgrund der unterschiedlichen ausgewiesenen Gebäudetypologien wurde eine darauf angepasste Festlegung der Grundflächen, sowie der Bauweisen (Einzelhäuser, Hausgruppen sowie Geschossbau) vorgenommen. Für die Baukörper im Übergangsbereich zu den Flächen der Bereitschaftspolizei wurde aufgrund der Gesamtlänge sowie der Besonderheit der Straßenüberbauung eine abweichende Bauweise (geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) festgesetzt. Die festgelegte Grundfläche überschreitet z.T. die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für ein Allgemeines Wohngebiet; gesunde Wohnverhältnisse sind hierdurch nicht beeinträchtigt, zumal im unmittelbaren Umfeld Grünflächen in ausreichendem Umfang vorhanden sind, Gründe der Belüftung und der Besonnung (auf eine digitale Verschattungsstudie wird verwiesen) nicht entgegenstehen.

Durch die Festsetzung, dass Stellplätze und Garagenvorplätze (Stauräume) mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, wird der Versiegelungsgrad minimiert.

In der Gesamtbetrachtung wird mit der vorliegenden Planung eine maßvolle Verdichtung angestrebt, die dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht (§1a Abs. 1 BauGB).

4.3 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über eine neu herzustellende Stichstraße von der Hochvogelstraße aus erschlossen. Diese Straße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, um die Aufenthaltsfunktion (z. B. Kinderspiel) auf den Verkehrsflächen zu ermöglichen. Für den Fall der Erweiterung des Wohngebiets in nördlicher Richtung wird die Stichstraße an den Krümmen Weg angeschlossen.

Ausgehend vom verkehrsberuhigten Bereich wird über entsprechende Gehrechte bzw. öffentliche Gehwege ein Fußwegsystem entwickelt, um Querbeziehungen innerhalb des Gebietes (Vorbereitung von Anschlüssen an einen möglichen 2. Bauabschnitt), sowie Anschlüsse an vorhandene Fußwege zu erreichen.

4.4 Freiflächen und Grün

Die Festsetzungen für Freiflächen erfolgen aus Gründen der Gestaltung, des Kleinklimas, der Sicherung von Baumbestand (zum Teil) sowie der Umfeldverbesserung. Im verkehrsberuhigten Bereich werden aus gestalterischen Gründen und zur Temporeduzierung Pflanzungen von Laubbäumen als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Zur Abgrenzung der vorhandenen Bebauung der Bereitschaftspolizei (Fahrzeughallen) von der Stellplatzanlage der Reihenhausbebauung, wird die Pflanzung von Einzelbäumen festgesetzt.

Da im Augenblick die Realisierung des 2. Bauabschnitts noch nicht absehbar ist, werden auf den nordwestlichen Privatgrundstücken ebenfalls Baumpflanzungen festgesetzt, die einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft schaffen. Zwischen der vorhandenen Wohnbebauung am Krumpfen Weg (46-50) und den neuen Wohnbauflächen wird eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatznutzung ausgewiesen, um sowohl für die ca. 36 geplanten Wohneinheiten als auch für die bestehende Wohnbebauung ein angemessenes Angebot zu machen. Auf den bisher als Garten (Steuobstwiese) genutzten Grundstücken, ist ein schützenswerter Grünbestand vorhanden; durch die festgesetzten Erhaltungsgebote kann ein kleiner Teil dieser bestehenden Bäume erhalten werden. Flächen für öffentliche und private Stellplätze sind zur Minimierung des Versiegelungsgrades als wassergebundene Decke, Rasenpflaster oder als Pflaster in Split verlegt herzustellen. Die übrigen nicht bebauten Flächen sind, ebenfalls aus diesem Grund, landschaftsgärtnerisch anzulegen.

4.5 Gestalterische Vorgaben / Örtliche Bauvorschriften

Im Bebauungsplan wird ein gestalterischer Rahmen definiert, der über die Festlegung von Haustypen, Kubaturen und Dachformen ein geschlossenes Erscheinungsbild gewährleistet. Der gestalterische Rahmen ist mit den betroffenen Grundstückseigentümern und zukünftigen Investoren abgestimmt.

Für den Geschossbau und die Reihenhäuser wird eine Dachneigung von 10° festgesetzt; im Übergangsbereich zur vorhandenen Wohnbebauung an der Hochvogelstraße wird zur Vermittlung zwischen Bestand und Planung eine Dachneigung von 20° zugelassen. Weitere gestalterische Fixierungen enthält ein zugehöriger städtebaulicher Vertrag. Darüber hinaus wird die Unterbringung von Müllbehältern, die Errichtung von Werbeanlagen sowie die Gestaltung der Freianlagen (hier: Vorgaben insbesondere für Einfriedigungen und Sichtschutzanlagen) geregelt, um eine gestalterisch befriedigende Lösung für die von außen einsehbaren Bereiche zu erreichen.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Es erfolgt eine freiwillige Wertumlegung auf der Grundlage eines notariell beurkundeten, städtebaulichen Vertrags.

7. Strukturdaten

(Flächen gerundet)

Gesamtfläche des Plangebietes:	ca. 12.994 m ²
Bauflächen im allg. Wohngebiet einschl. Garagen und privaten Stellplätzen sowie privaten Zufahrten:	ca. 9.183 m ²
Private Grünflächen:	ca. 418 m ²
Verkehrsgrün:	ca. 115 m ²
Flächen von Straßen (Verkehrsberuhigter Bereich):	ca. 1.467 m ²
Flächen von Gehwegen:	ca. 481 m ²
Flächen von öffentlichen Stellplätzen:	ca. 263 m ²
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz):	ca. 1.022 m ²

8. Anzahl Wohneinheiten / Einwohner pro Hektar

ca. 24 Reihenhäuser
ca. 4 Einzelhäuser
ca. 8 Etagenwohnungen

36 Wohneinheiten x 2,1 Einwohner / Wohneinheit = 76 Einwohner
76 Einwohner / 1,3 Hektar = 58 Einwohner/Hektar

Teil 2 Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

1. Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

Art des Gebiets (Inhalt, Art und Umfang)	Gesamtfläche Plangebiet ca. 12.994 m ² Allgemeines Wohngebiet ca. 9.183 m ² Straßenflächen ca. 1.467 m ² , Gehwegflächen ca. 481 m ² Flächen von öffentlichen Stellplätzen 308 m ² Private Grünflächen ca. 418 m ² , Öffentliche Grünfläche (Spielplatz) 1.022 m ² , Verkehrsgrün ca. 115 m ²
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	- Geschosswohnungsbau (3-4 Vollgeschosse), Reihenhäuser (2-3-geschossig) Einzelhäuser (2-geschossig) - Die festgesetzten absoluten Grundflächen orientieren sich an den Obergrenzen der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Mit den o.g. Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, einen homogenen Siedlungskörper mit angemessener Verdichtung zu schaffen.
Erschließung	Über die vorhandene Hochvogelstraße; im Zusammenhang mit einem später zu realisierenden 2. Bauabschnitt kann eine Verbindung zum Krumpfen Weg hergestellt werden.
Flächenbedarf	Gesamtfläche ca. 12.994 m ² ; davon versiegelt ca.6.102 m ² (privat: 4.317 m ² , öffentlich: 1.785 m ²)

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Zur Berücksichtigung der Umweltschutz-Fachziele im Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren der Umweltbericht auf der Grundlage der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergänzt.

<p>Bodenschutz</p> <p><i>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Funktionen des Bodens sichern / wiederherstellen - Altlasten sanieren - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Ausschöpfung der Möglichkeiten der Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich <ul style="list-style-type: none"> - Durch den vorgesehenen Verdichtungsgrad ist dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. - Durch die Bebauung gehen Funktionen des Bodens verloren. Dies erfordert einen Ausgleich, der extern umgesetzt wird. - Altlasten sind im Plangebiet nicht vorhanden.
<p>Immissionsschutz</p> <p><i>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</i></p>	<p>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm/Schadstoffe)</p> <p>Östlich des Plangebiets grenzt die Kaserne der Bereitschaftspolizei an das Plangebiet an.</p> <p>Die ausgeübte Nutzung (insbesondere Übungen im Freien, Fahrsicherheitstraining, unter Einsatz von Martinshorn und Megaphonen) erforderte nach einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung (Ing.-Büro Heine + Jud, Stuttgart vom 9.12.2003) eine Anpassung der bisherigen Planung im Übergangsbereich zu den Flächen der Bereitschaftspolizei. Die Untersuchung brachte die Erkenntnis, dass die zulässigen Werte für ein Allgemeines Wohngebiet stark überschritten werden (Tagwerte: gemessen: 65-70 dB(A), zulässig 55 dB(A)).</p> <p>Verursacht werden die Überschreitungen durch den Einsatz von Megaphon und Martinshorn. Der Einsatz dieser Geräte ist temporär sehr beschränkt, so dass der subjektive Eindruck eines ruhigen Quartiers entsteht.</p> <p>Durch die Ausweisung eines 3-geschossigen Gebäudes zur Lärmquelle hin, kann erreicht werden, dass die Orientierungswerte der TA-Lärm für die dahinter liegende Bebauung eingehalten werden können.</p> <p>Gesunde Wohnverhältnisse können in diesen Gebäuden (Säntisweg 1+ 2) und in den Kopfbauten der westlich gelegenen Reihenhäuser (Säntisweg 10, 18 und 26) durch entsprechende bauliche Maßnahmen (verglaste Laubengänge, Orientierung der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite, Verwendung von Festverglasungen der Schallschutzklasse 2) gewährleistet werden.</p>
<p>Wasserschutz</p> <p><i>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz von Grundwasser und Oberflächenwasser - Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge - Begrenzung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung der Grundflächenzahl (ca. 0,4) und der Forderung im Bebauungsplan nicht überbaute Abstell-, Lager- und Stellplatzflächen in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen

<p>Natur- und Landschafts- schutz</p> <p><i>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Artenschutz - Schutz und Erhalt von Lebensräumen - Erhalt der Erholungsfunktion der Landschaft - Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen <p>Mit dem Bebauungsplan werden Baumöglichkeiten eröffnet, die einen Eingriff in verschiedene Schutzgüter darstellen. Der Eingriff konnte im Plangebiet durch die Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen gemindert werden. Ein Ausgleich außerhalb des Plangebiets wird dennoch erforderlich. Die Ausgleichsberechnung ist Bestandteil dieses Umweltberichts (s. Ziff. 10).</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. Bestandsaufnahme (IST-Zustand) und Bewertung der Aspekte des Umweltschutzes

Gebietscharakter	Die überplanten Flächen wurden bisher entweder landwirtschaftlich (ca. 3/4) oder als Kleingarten (ca.1/4) genutzt.
-------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist kein ausgewiesenes Schutzgebiet; <p>$\frac{3}{4}$ des Plangebiets werden landwirtschaftlich genutzt; in diesem Bereich ist aufgrund von vorh. Monokulturen das Vorhandensein von geschützten Tieren und Pflanzen nicht zu erwarten.</p> <p>Auf $\frac{1}{4}$ der Fläche ist eine Kleingartenanlage vorhanden. Hier ist aufgrund vorhandener hochwertiger Grünstrukturen (Streuost, Hecken und Sträucher) auch der Lebensraum von unterschiedlichen Tieren betroffen.</p>	<p>Mittlere Bedeutung</p> <p>Hohe Bedeutung</p>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Bei der Umsetzung der Planung werden ca. 6.102 m² neu versiegelt. Hierdurch gehen zwangsläufig natürliche Bodenfunktionen verloren. - Laut Altlastkataster sind im Plangebiet keine Altlasten vorhanden 	Mittlere Bedeutung

Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. - Durch Versiegelung wird die Grundwasserneubildung verringert (Verringerung der Zufuhr von Niederschlagswasser). 	Geringe Bedeutung
Luft	Geringfügige Erhöhung der Emissionen (Abgas) durch das kleine Neubaugebiet.	Geringe Bedeutung
Klima	Aufgrund der geringen Größe des Gebiets sind Aspekte des Klimas nicht berührt.	Geringe Bedeutung
Landschaftsbild und Erholung	Insbesondere die vorhandenen Vegetationsstrukturen der Kleingartenanlage bilden einen intakten, attraktiven Ortsrand.	Hohe Bedeutung
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	S. Immissionsschutz darüber hinaus sind keine weiteren Gefährdungspotentiale erkennbar.	
Kultur- und Sachgüter	Nicht vorhanden	Geringe Bedeutung

4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	X		Im Bereich der ehem. Streuobstwiese erheblich beeinflusst. Im Bereich der landw. genutzten Flächen geringe Auswirkung.
Boden	X		Durch Versiegelung gehen natürliche Funktionen des Bodens verloren.
Wasser		X	Grundwasserneubildungsrate wird durch Versiegelung reduziert.
Luft		X	Geringfügige Zunahme von Abgasemissionen durch Neubauten.
Klima		X	Geringfügige Beeinträchtigung aufgrund der geringen Größe des Plangebiets.

Landschaftsbild und Erholung	X		Intakter Ortsrand geht verloren.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		X	Mögliche Emissionen durch die Nutzung des benachbarten Grundstücks der Bereitschaftspolizei.
Kultur- und Sachgüter		X	Nicht vorhanden.

5. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet konnten die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Ausweisung privater und Öffentlicher Grünflächen gemindert werden. Durch die Ausweisung von Bauflächen wird die Versiegelung großer Teile des Plangebiets vorbereitet; diese Eingriffe können nur außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt durch die Anlage einer Steuobstwiese im Bereich Lindele Flst. 1500 und einer weiteren Ausgleichsmaßnahme auf Flst. 458 auf Gemarkung Ringschnait.

6. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung

6.1 Prognose bei Null-Variante

Bei Nichtrealisierung des Vorhabens werden die Flächen voraussichtlich weiter landwirtschaftlich bzw. als Kleingarten genutzt.

6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Mit dem Bebauungsplan werden Baumöglichkeiten für zusätzlichen Wohnraum eröffnet: Den Schwerpunkt bilden 24 Reihenhäuser; 4 freistehende Einzelhäuser sowie 8 Etagenwohnungen bilden einen untergeordnet Anteil. Bei der Umsetzung der Planung gehen natürliche Funktionen des Bodens durch Versiegelung verloren. Ebenso wird durch Versiegelung die Grundwasserneubildungsrate reduziert. Durch die Maßnahmen gehen ebenfalls vorhandene Vegetationsstrukturen mit geringer (landwirtschaftliche Flächen) und hoher Bedeutung (Kleingartenflächen) verloren.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist im Bebauungsplan zum Nachbargrundstück hin, das von der Bereitschaftspolizei genutzt wird, eine geschlossene Bebauung vorgesehen, die eine schallabschirmende Wirkung für die westlich gelegenen neu zu bebauenden Grundstücke und für die vorhandene Bebauung an der Hochvogelstraße bildet. Durch die geplante Bebauung gehen im Bereich der Kleingartenfläche Grünstrukturen verloren, die einen intakten Ortsrand bilden. Im Zusammenhang mit der Realisierung des 2. Bauabschnitts soll mit der Ausweisung einer Steuobstwiese ein adäquater Ersatz hierfür geschaffen werden. Die Schutzgüter Luft und Klima sind durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt.

7. Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Rahmen der Abwägung beim Verfahren zum Flächennutzungsplan wurde eine Alternativenprüfung vorgenommen. Auf eine abermalige Alternativenprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde deshalb verzichtet.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für die vorliegende, grobe Abschätzung liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	- Flächennutzungsplan - Landschaftsplan
Gebietsbezogene Grundlagen	- Schalltechnische Untersuchung, Heine und Jud , 9.12.2003 - Ortsbegehung mit Aufnahme der Bestandssituation - Baugrundgutachten (Baugrund Süd / Veas + Partner, 2001)
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	---

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Überprüfung der Lärmsituation nach Realisierung des schallabschirmenden Gebäudes im Übergangsbereich zu den Flächen der Bereitschaftspolizei.

10. Eingriffs- Kompensationsbilanz

Ermittlung der ökologischen Konfliktstärke / Einzelbewertung der Schutzgüter

Bei der überplanten Fläche handelt es sich zum Teil um eine hochwertige Streuobstwiese mit einem wertvollen Baumbestand. Die Fläche ist von sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild sowie für Arten und Biotope. Es handelt sich hier um einen schweren Eingriff.

Boden	mittel	Versiegelung durch Bebauung und Verkehrserschließung, hohe-mittlere Verdichtung der Bebauung
Grundwasser	gering	keine Beeinträchtigung
Oberflächenwasser	mittel	Kompensationsmöglichkeit durch Versickerung der Dachentwässerung
Klima/Luft	gering	keine Beeinträchtigung
Arten und Biotope	hoch	Teilbereich hochwertige Streuobstwiese, Grünland
Landschaftsbild	hoch	Ortsrandlage, Streuobstwiese
Wohnumfeld, Erholung	mittel	intakter Ortsrand, Spazierweg
Kulturgüter	---	

Versiegelungsgrad des Baugebietes

• Baugrundstücksfläche:	4.317 m ²
• Erschließung:	<u>1.785 m²</u>
	6.102 m ²

Verdichtungsgrad des Baugebietes

Im Plangebiet wird eine hohe Verdichtung erreicht.

Gesamtbewertung

Aufgrund der mittleren bis hohen Konfliktstärke der Kleingartenfläche und einer gleichzeitigen hohen Verdichtung kann hier mit einem 1:1 Ausgleich gerechnet werden.

Kompensationsfläche / Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Der direkte Eingriff in die Streuobstwiese (3.270 m²) wird der Streuobstwiese Lindele (Flst. 1500) zugeordnet. Die restliche Fläche von 2.832 m² wird dem Flurstück Nr. 458 in Ringschnait zugeordnet.

11. Zusammenfassung des Umweltberichts

Mit dem Bebauungsplan werden bisher nicht bebaute Flächen einer Bebauung zugeführt (Landwirtschaftlich genutzte Flächen, Kleingartenanlage). Aufgrund Ihrer Lage eignen sie sich für die Weiterentwicklung von Wohnnutzungen. Das Plangebiet umfasst ca. 1,3 ha; hiervon werden derzeit ca. 75 % landwirtschaftlich und 25 % als Kleingartenanlage genutzt. Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Reihenhäusern wird der Großteil für diese Bauweise ausgewiesen; ein kleinerer Teil ist für Einzelhäuser und einen Geschossbau vorgesehen.

Pflanzen und Tiere

Die Grünstrukturen auf der bisherigen Kleingartenanlage sind im Hinblick auf die Artenvielfalt als ökologisch hochwertig einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen aufgrund der monokulturellen Nutzung eine geringe ökologische Wertigkeit auf. Mit der Ausweisung von Bauflächen entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft (Verlust von Lebensraum für Fauna und Flora), der außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden muss.

Boden und Wasser

Durch die Neubebauung wird Boden versiegelt; die natürlichen Funktionen des Bodens (Wasserspeicher- bzw. filter, kein Entwicklungspotential für Grün) gehen in diesem Bereich hierdurch verloren.

Aufgrund der vorhandenen Lehmschichten ist eine Versickerung von Niederschlagswasser (und damit die Zuführung dieses Wasser in den natürlichen Kreislauf) nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher über das vorhandene Kanalsystem entsorgt.

Klima und Luft

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets ist nicht damit zu rechnen, dass die Schutzgüter Luft und Klima negativ beeinträchtigt werden.

Landschaftsbild und Erholung

Durch die Neubebauung gehen Grünstrukturen verloren, die hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes einen intakten Ortsrand darstellten. Im Zuge der Realisierung des 2. Bauabschnitts soll ein neuer Ortsrand mit der Anlage einer Streuobstwiese geschaffen werden.

Mensch und Gesundheit

Ein Schallgutachten (Heine und Jud, 2003) hat zum Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind. Durch eine 2-4-geschossige Bebauung entlang der Grenze zur Störquelle (Bereitschaftspolizei) kann eine schallabschirmende Wirkung für die westlich gelegenen neu zu bebauenden Grundstücke und für die bestehenden Wohngebiete an der Hochvogelstraße erreicht werden. Durch zusätzliche, passive Lärmschutzmaßnahmen (Aufenthaltsräume nur an der lärmabgewandten Seite zulässig - bauliche Vorkehrungen sind zu treffen, so dass ein Immissionswert im Innenraum von 30 dB(A) nicht überschritten wird), können gesunde Arbeits – und Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

Kultur- und Sachgüter

Es existieren keine Hinweise auf Kultur- und Sachgüter.

Eingriff- Ausgleich

Durch die Ausweisung von privaten und öffentliche Grünflächen kann eine Verringerung des Eingriffs in Natur und Landschaft erreicht werden.

Durch die Bebauung bisher unversiegelter Flächen entstehen aber Eingriffe in Natur und Landschaft, die nur extern ausgeglichen werden können.

Mit einer Ausgleichs- und Kompensationsberechnung wurde der Eingriff qualitativ und quantitativ bewertet. Der Ausgleich erfolgt auf einer Streuobstwiese im Bereich Lindele und auf einer Fläche auf Gemarkung Ringschnait.

i.V.

C. Christ

Fe: 6030 (Original), 61-Wt

Q:\Planung\Städtebauliche_Projekte\02-1\Taubenplätzle\Texte\07-04-19_Taubenplätzle_BegründungUmweltbericht.doc