

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Sportanlage Stafflangen"

(Plan-Nr. 903/51, Index 1, im Maßstab 1:1000 vom 30.08.2011)

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Stafflangen und umfasst den östlichen Teil des Grundstücks mit dem 2006 angelegten Sportplatz mit seinen Böschungen, einem Lärmschutzwall und der Retentionsfläche. Das Plangebiet wird abgegrenzt im Osten durch den Feldweg 228, im Süden durch die Flurstücke 240 (alter Sportplatz) und 241 (landwirtschaftliche Nutzung) im Westen durch die landwirtschaftliche Fläche westlich des Sportplatzes, und im Norden durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen von Flurstück 224.

2. Planungsanlass

Im Jahr 2006 wurde im Plangebiet ein weiterer Sportplatz neben dem bestehenden Sportplatz angelegt. Um nun ein Vereinsheim mit Gaststätte in Höhe des Lärmschutzwalles zu verwirklichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3. Planungsstand und Planungsvorgaben

Bei dem Gebiet „Sportanlage Stafflangen“ handelt es sich um einen Sportplatz mit Böschungen, Lärmschutzwall, Zufahrt und Retentionsfläche, der im Außenbereich nach § 35 BauGB genehmigt wurde.

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen entsprechend als öffentliche Grünflächen "Sportfläche" dargestellt. Ziele der Landes- und Regionalplanung sind nicht berührt.

4. Planungsziele

- Realisierung eines Vereinsheim mit Gaststätte im Bereich des Lärmschutzwalles
- Ersatz der Schutzwirkung des Lärmschutzwalles durch das Gebäude des Vereinsheim
- Berücksichtigung der Schallausbreitung zur Bebauung der Kleinstafflanger Straße mit Einhaltung der Richtwerte
- Anpflanzung von einer Streuobstwiese und Bäumen zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild

- Minimierung der Flächenversiegelung, Sicherung von Retentionsflächen zur Ableitung, Versickerung und Verdunstung des Dachflächenwassers

5. Planungsinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als öffentliche Grünfläche "Sportanlage für Fußball, Volleyball und weitere Ballspielarten" ausgewiesen. Es umfasst die erforderlichen Lärmschutzwälle, eine Retentionsfläche und eine überbaubare Fläche für ein Vereinsheim mit Gaststätte.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenze umfasst eine 20m x 36 m große Fläche, die in Höhe des Lärmschutzwalles angeordnet wird. Die Beschränkung der Grundfläche auf max. 500 m² soll eine zu starke Versiegelung verhindern.

Über die zwingend vorgeschriebene Zweigeschossigkeit des Vereinsheims und die Festsetzung einer Gebäudehöhe von mind. 593 – max. 596 m ü. NN soll ein mindestens ebenso guter Lärmschutz wie bisher zwischen Bebauung und Sportplatz hergestellt werden. Aus diesem Grund ist das Gebäude auch ohne Zwischenraum direkt an den Lärmschutzwall anzubauen.

5.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Sportplatzes erfolgt über den Wirtschaftsweg zwischen Grundschule und bestehendem Sportplatz. Es handelt sich um eine Zufahrt für die Anlieferung für das Vereinsheim sowie die Notzufahrt der Sportanlage. Als Parkplätze für Besucher der Sportanlage und des Vereinsheims wird der bestehende Parkplatz auf Flst. 117 genutzt. Es werden beim Vereinsheim nur 2 Stellplätze für die Anlieferung bzw. den Betreiber vorgesehen.

5.4 Freiflächen und Grün

Der Bebauungsplan sieht eine Bepflanzung des Lärmschutzwalls und der Böschungen mit Bäumen und einheimischen Feldgehölzen als Eingrünung vor. Der nördliche Bereich zwischen Lärmschutzwall und Retentionsfläche wird als Ausgleich für die Versiegelung durch das Vereinsheim mit einer Streuobstwiese begrünt und es werden 6 hochstämmige Bäume gepflanzt, so dass ein externer Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Eingriffsausgleichsberechnung ist als Anlage zum Umweltbericht hinzugefügt.

5.5 Gestaltungsfestsetzungen

Da es sich bei dem Vereinsheim um ein auf städtischem Grund errichtetes Gebäude handelt wird im Bebauungsplan von örtlichen Bauvorschriften abgesehen. Von städtischer Seite kann im Rahmen des Baugesuchs bzw. als Grundstückseigentümer Einfluss auf die Gestaltung genommen werden.

6. Strukturdaten

siehe Ziffer 4 des Umweltberichts

7. Bodenordnung

Es ist keine Bodenordnung erforderlich.

Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Sportanlage Stafflangen"

(Plan-Nr. 903/51, Index A, im Maßstab 1:1000 vom 27.06.2011)

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans

Wie in der Begründung dargestellt, soll in Stafflangen, Ortsteil der Stadt Biberach an der Riß, in der Nähe der beiden Sportplätze ein Vereinsheim mit Gaststätte errichtet werden. Um dies baurechtlich genehmigen zu können, wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der die Lage, die Größe und die Anforderungen an den Lärmschutz regelt.

1.2. Strukturdaten (Flächenwerte:)

	Planung	davon Bestand
1. Gesamtfläche des Bebauungsplanes	ca. 18.470 m ²	
2. Flächenanteil öffentliche Grünfläche	ca. 17.980 m ²	ca. 17.980 m ²
davon überbaubare Fläche	ca. 500 m ²	
4. Flächenanteil Retentionsfläche	ca. 490 m ²	ca. 490 m ²

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umwelt-relevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch (BauGB), die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt. Die Planung ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Mensch (Lärmemissionen)

Beschreibung: Das Plangebiet grenzt im Osten an die Bebauung und die Gartengrundstücke der Ortstraße Kleinstafflangen. Für die Baugenehmigung des Sportplatzes wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Ing. Büro "Heine und Jud", Stuttgart 02.08.2005, aufgestellt, die die zukünftigen Emissionen des Sportplatzes unter Berücksichtigung der Altanlage berechnet und entsprechende Festsetzungen für den Lärmschutz vorgeschlagen hat: "Anlage Lärmschutzwalles zwischen Bebauung und Sportplatz mit einer Höhe bis zu 3 m über dem

Sportfeld." Das Sportfeld wurde 2006 errichtet und wird seitdem betrieben. Beschwerden der Anwohner liegen nicht.

Auswirkungen: Der Bebauungsplan sieht die Errichtung eines Vereinsheims mit Gaststätte vor. Die Gutachter "Heine und Jud" haben bereits 2005 in einer Variante auch den Bau eines Vereinsheims mit Gaststätte entsprechend der "Technischen Anleitung für Gewerbelärm (TA-Lärm)" mit berücksichtigt. Unter bestimmten Lärmschutzauflagen ist der Bau des Vereinsheims möglich: "Nach 22 Uhr werden die Fenster im Bereich der Gaststätte geschlossen. Bei Veranstaltungen mit lauten Musikveranstaltungen (Pegel um 85 dB(A) im Inneren) werden auch tagsüber die Fenster geschlossen"; nur max. zwei Stellplätze vor dem Vereinsheim." Zitat aus "Schalltechnische Untersuchung Sportanlage SV Stafflangen, 2005, Seite 5."

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch/Lärm sind baubedingt geringe Umweltauswirkungen zu erwarten. Betriebs- und anlagebedingt sind bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ebenfalls nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Durch die Anordnung des Vereinsheims in Höhe des Lärmschutzwalls wird das Gebäude die Funktionen des Lärmschutzwalls übernehmen.

Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung: Das Gebiet stellt derzeit einen ruhigen ortsnahen Naherholungsraum für die Bürger dar. Während der Nutzung der Sportplätze zu bestimmten Zeiten liegt allerdings bereits eine Vorbelastung durch Lärm vor.

Auswirkungen: Die Errichtung des Vereinsheims wird während der Bauzeit die Naherholungsfunktion einschränken. Nach Fertigstellung des Vereinsheims eignet sich das Plangebiet wieder wie zuvor zur Naherholung.

Ergebnis: Es liegt eine geringe Erheblichkeit vor.

Schutzgut Pflanzen/ Tiere /Biologische Vielfalt

Beschreibung: Es handelt sich um wenig artenreiche Sportflächen (Rasen) bzw. Böschungsf Flächen ohne wertvolle Biotopstrukturen oder Artenvorkommen. Eine biologische Vielfalt ist im Plangebiet nicht vorzufinden.

Auswirkungen: Durch die Überbauung einer Teilfläche des Lärmschutzwalls werden keine wertvollen Vegetationsstrukturen oder Artenvorkommen gestört.

Ergebnis: Es liegt eine geringe Erheblichkeit für das Schutzgut vor.

Schutzgut Boden

Beschreibung: Es liegt kein Bodengutachten vor. Bei der geringen Überbauung von max. 500 m² ist dies auch aus Umweltaspekten nicht erforderlich. Die Nutzung der überbaubaren

Fläche besteht aus extensiv genutztem Grünland. Hinweise auf Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

Auswirkungen: Baubedingt wird der Oberboden abgetragen und auf den angrenzenden Freiflächen aufgetragen. Durch den Bau des Vereinsheims werden max. 500 m² versiegelt. Es entstehen durch die Nutzung keine betriebsbedingten Belastungen des Bodens. Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. wasserdurchlässige Beläge oder Kiesflächen wie bisher können die Auswirkungen auf den Boden reduzieren. Erdaushub ist, soweit möglich auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Ergebnis: Es sind auf Grund der Versiegelung und des Untergrunds Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Oberflächenwasser ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen: Durch die Bebauung wird eine Fläche versiegelt. Das Niederschlagswassers wird in die bestehende Retentionsfläche abgeleitet.

Ergebnis: Es liegt eine geringe Erheblichkeit gegenüber des Schutzgutes Wasser (Grundwasseranreicherung bzw. der Verunreinigung des Grundwassers) vor.

Schutzgut Klima / Lufthygiene

Ergebnis: Der Bau des Vereinsheims ist aufgrund der geringen Größe im Hinblick auf das Klima und die Lufthygiene nicht relevant.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Es handelt sich um einen schwach geneigten Osthang in einem wenig strukturierten Landschaftsbereich. Das Landschaftsbild wurde durch den bereits erfolgten Bau der beiden Sportfelder mit ihren Böschungen und dem Lärmschutzwall verändert.

Auswirkungen: Der Neubau des Vereinsheims anstelle eines Abschnittes des Lärmschutzwalls hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Mit der nördlich angrenzenden Ausgleichspflanzung findet eine Eingrünung als Übergang zwischen Sportfläche und Privatgrundstücken statt.

Ergebnis: Es liegt beim Schutzgut Landschaft eine geringe Erheblichkeit vor.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung: Es sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt.

Wechselwirkungen

Beschreibung: Über gravierende Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ist über das Normalmaß von Wechselwirkungen im Plangebiet nichts bekannt

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter sportlich genutzt werden. Die überbaubare Fläche des geplanten Vereinsheim würde als Lärmschutzwall bestehen bleiben.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Über die Bebauungsplanfestsetzungen einer Mindesthöhe für den Lärmschutzwall, bzw. des Vereinsheim werden die Emissionen durch die Sportplatznutzung an der Wohnbebauung nicht verändert. Eine mit der Umgebung verträgliche Nutzung der Vereinsgaststätte wird über baulichen Vorkehrungen, z.B. "nicht öffnenbare" Fenster der Vereinsheims zur Ostseite, die die Grenzwerte der Technischen Anleitung für Gewerbelärm für Mischgebiete einhalten, gesichert.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotop. Für den Eingriff durch das Vereinsheim werden standortnah eine Streuobstwiese und sechs hochstämmige Laubbäume gepflanzt.

Schutzgut Boden und Wasser

Die Versiegelung von Boden wird durch die geringe Grundfläche mit max. 500 m² verringert. Das Dachflächenwasser wird in die bestehende Retentionsfläche entwässert. Hiermit wird ein Ausgleich für die Versiegelung des Bodens geschaffen, da das Regenwasser nicht dem Kanal zugeführt wird.

Schutzgut Landschaft

Mit der Pflanzung der Streuobstwiese und weiterer Laubbäume wird eine Eingrünung des Vereinsheims zur Bebauung entlang der Kleinstafflanger Straße vorgesehen.

4.2. Ausgleich

Die Ausweisung der überbaubaren Fläche für das Vereinsheim stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Für den Eingriff durch das Vereinsheim wird standortnah eine Streuobstwiese gepflanzt. Die Ausgleichsberechnung ergibt die in der Anlage zum Umweltbericht dargestellte Bilanz.

Durch den Bebauungsplan wird eine Fläche von ca. 500 m² für eine Überbauung bzw. Versiegelung vorbereitet. Im Plangebiet kann durch die Anlage der Streuobstwiese und sechs Baumpflanzungen der Ausgleich im Plangebiet erbracht werden. Es werden keine zusätzlichen Ausgleichsflächen aus dem Gesamtpool der Stadt Biberach notwendig.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden dem Bau des Vereinsheims zugeordnet.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Bau eines Vereinsheims an anderer Stelle wird zu ähnlichen Auswirkungen führen. Bei einer weiträumigen Verlagerung in den Außenbereich können einerseits die Auswirkungen durch Lärmimmissionen zur bestehenden Bebauung noch weiter reduziert werden, bzw. es kann auf die Einschränkungen im Betrieb des Vereinsheims verzichtet werden. Ein Standort weiter außerhalb bringt andererseits aber zusätzliche Auswirkungen auf Landschaftsbild, Boden und Wasser (neue Zufahrt, Stellplätze...) mit sich. Außerdem ist die Lage des Vereinsheim aus funktionalen Gründen (Zuordnung des Sportplatzes zu Umkleidekabinen, Geräte, Ausschank..) in nächster Umgebung zum Sportplatz erforderlich.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde das Biberacher Modell in Anlehnung an das „Lana-Modell“ verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand, jedoch kann eine Beeinflussung durch den Baukörper ausgeschlossen werden. Für die Bearbeitung des Bebauungsplans wurden keine weiteren, ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Landschaftsplan, eine Begehung sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Die Einschätzungen zur Lärmsituation basieren auf einer schalltechnischen Berechnung für den Sportplatz.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aufgrund der geringen Auswirkungen in fast allen Bereichen, ist ein Monitoring nur bei den Lärmimmissionen der Vereinsgaststätte gegenüber der bestehenden Bebauung in der

Kleinstafflanger Straße notwendig. Aus diesem Grund ist die Einhaltung der Auflagen zu überprüfen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das Plangebiet, das die Errichtung eines Vereinsheims ermöglichen soll, wurde eine überbaubare Fläche in Höhe des Lärmschutzwalles festgesetzt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Die bestehenden Lärmimmissionen durch die Sportanlagen belasten aufgrund des Abstandes zu den der östlichen Gebäuden und des bestehenden Lärmschutzwalles die Bebauung an der Kleinstafflanger Straße nur wenig. Mit den baulichen Vorkehrungen für die Vereinsgaststätte kann verhindert werden, dass Grenzwerte der TA-Lärm erreicht oder überschritten werden.

Durch die Ausweisung der Ausgleichsfläche im nördlich angrenzenden Bereich und die Einleitung des Dachflächenwassers in das Retentionsbecken werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Lärmsituation vor. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch (Lärmimmissionen)	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	Gering
Mensch Erholung	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	Gering
Pflanzen / Tiere	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	Gering
Boden	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	Gering
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	Gering
Klima / Luft	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	Gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Wechselwirkungen	gering	gering	gering	gering

Neben den geringen negativen Auswirkungen der Planung ergeben sich jedoch durch die entsprechenden Maßnahmen auch positive Wirkungen auf die Umwelt: Es werden neue Lebensräume für Tiere geschaffen und bestehende Lebensräume aufgewertet.

C. Christ