

Belange der Umwelt

1. Bestandsbewertung

Die Plangebietsfläche ist durch Schotter aufgefüllt und ist fast vollständig mit Goldrute bewachsen. Nur wenige Stellen sind durch offene Schotterflächen geprägt. Entlang der „Karl-Müller-Straße“ wird der Straßenraum durch eine Reihe von Bäumen abgeschlossen. Im westlichen Bereich des Plangebietes steht ein altes Haus mit Schuppen (Nebengebäuden) und Kellern. Westlich des Gebäudes grenzt ein Waldbereich an.

Bei der Umsetzung der Planung sind möglicherweise Eingriffe in den Lebensraum von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten verbunden. Daher sind im Zuge der Bauleitplanung hier die Verbote nach § 44 BNatSchG zu prüfen. Dazu wurde eine Artenschutzrechtliche Stellungnahme und Fledermauserhebung durch das Büro VisualÖkologie durchgeführt, die als Anlage 3 den Bebauungsplanunterlagen beigelegt ist.

2. Konfliktanalyse

Durch die Planung wird eine bestehende Lücke geschlossen, die aufgrund ihrer Lage als innerörtliche Fläche angesehen werden kann. Entlang der „Karl-Müller-Straße“ entfallen einige Gehölze. Die bestehende Ruderalfläche wird überplant. Hier entstehen vor allem Stellplätze. Zusätzliche Grünstrukturen werden durch die Planung nicht geschaffen. Teilweise wird die Pflanzung von Bäumen im Plangebiet vorgesehen.

Im Rahmen der Planung sind gemäß § 1 Nr. 7 BauGB die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft und deren Wechselwirkungen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt zu prüfen. Das Gebiet wurde auf die relevanten Arten der Tiergruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien und Insekten untersucht.

Zudem erfolgte eine detaillierte Untersuchung der Fledermäuse im Gebiet. Die insgesamt geringen Individuendichten schließen eine Konfliktlage über dem §44 BNatSchG aus. Grundsätzlich sind keine CEF-Maßnahmen bzw. Maßnahmen erforderlich. Allerdings bietet sich der Eiskeller als Winterhabitat für Fledermäuse an. Erhalt dieses Kellers wäre äußerst positiv. Vorsichtsmaßnahmen sind bei Abbruch des Gebäudes bezüglich der Fledermäuse zu beachten. Gehölzrodungen dürfen nur im Winterhalbjahr stattfinden. Hier kann nach Abbruch des Gebäudes der Eingang verschlossen werden. Für den Einflug von Fledermäusen werden einige wenige spaltenartige Öffnungen ausreichen. Abbruch des Gebäudes im Winterhalbjahr. Bei Abbruch des Gebäudes Richtung Frühjahr, sollten die Dachpartien soweit abgedichtet werden, dass ein Einflug für Fledermäuse unmöglich ist. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

In Bezug auf die Pflanzen im Gebiet sind Verbotstatbestände ausgeschlossen. Da die Pflanzenarten im Gebiet aus überwiegend kommunen Pflanzenarten bestehen, ist diese ohne Relevanz. FFH-Arten sind nicht betroffen.

Hinsichtlich der Tiergruppen Vögel werden keine Verbotstatbestände erfüllt. Das Spektrum an Brutvögeln ist im Plangebiet relativ überschaubar. Die straßennahen

Brutmöglichkeiten sind für störungsunempfindliche Arten möglich. Brutvögel der Wälder sind nicht betroffen. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die bestehende Schotterfläche kann Lebensraum für Reptilien bieten. Durch den Bewuchs ist jedoch eine hohe Verschattung vorhanden. Daher ist nicht mit Arten der FFH-Richtlinie zu rechnen. Verbotstatbestände sind ausgeschlossen. Seltene und gefährdete Arten von Amphibien und Insekten sind nicht zu erwarten. Es sind keine spezifischen Maßnahmen erforderlich, da Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Gemäß dem Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen die Funktionen von Boden zu erhalten, vor Belastungen zu schützen sowie auf einen sparsamen Umgang zu achten. Weiter sind Bodenbelastungen auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken. Grundsätzlich soll mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen und eine Reduzierung des Flächenverbrauchs angestrebt werden. Dabei sind u.a. auch Maßnahmen zum Schließen von Baulücken bzw. zur Verdichtung der bestehenden Bebauung und zur Minimierung des Versiegelungsgrades zu prüfen. Diesen Zielen genügt die vorliegende Planung. Bodenfunktionswerte liegen für den Bereich nicht vor.

Bei den Schutzgütern Boden und Wasser treten aufgrund der versiegelten Flächen geringe Beeinträchtigungen ein, da bereits eine Vorbelastung durch die bisherige Nutzung des Plangebietes durch teilversiegelte bzw. versiegelte Flächen, besteht. Zudem weist der bereits bestehende Bebauungsplan „Karl-Müller-Str. / Raustraße“ eine Grundflächenzahl von 1,0 aus, in der neuen Planung von 0,4 was zusätzlich zur Reduzierung der Versiegelung beiträgt. Im Bebauungsplan wurde eine Festsetzung getroffen, bei der die privaten Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze entsprechend in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind. Dadurch wird der Versiegelungsgrad im Gebiet reduziert. Zudem ist für Flachdächer eine mindestens extensive Dachbegrünung vorgesehen.

Das Schutzgut Klima und Luft wird durch die Inanspruchnahme der innerörtlichen Fläche nicht erheblich beeinträchtigt. Mit einer Beeinträchtigung von lokalen Luftaustauschprozessen ist nicht zu rechnen.

Das Schutzgut Landschaft mit den Belangen des Landschaftsbildes und der Erholung wird durch die Lage des Plangebietes nicht erheblich beeinträchtigt. Das Plangebiet befindet sich unterhalb eines Steilhangs und ist von Süden und Westen durch einen Wald eingebunden. Der Bereich hat keine Fernwirkung. Die neue Bebauung fügt sich in die gegebenen Strukturen aufgrund der Lage und des bestehenden Geländes am Hang, ein. Auch die Belange der Erholung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da keine Wege, die derzeit für die Naherholung genutzt werden von der Planung betroffen sind.

Damit kann insgesamt von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgegangen werden.

3. Altlasten

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

4. Verkehr

Die verkehrlichen Belange werden durch die vorgesehene Planung berücksichtigt. Über die bestehende „Karl-Müller-Straße“ ist die Anbindung des Plangebietes gesichert. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gegeben. In nächster Nähe befinden sich Bushaltestellen und auch der Bahnhof mit Busbahnhof liegt in ca. 950 m Entfernung und ist somit gut erreichbar. Durch die Planung erfolgt eine leichte Zunahme des Verkehrs im Planbereich. Durch die Zunahme entstehen jedoch keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

5. Forstwirtschaft

Zum geplanten Gebäude ergibt sich ein Waldabstand von ca. 26 m. Dieser wurde mit dem Forstamt Biberach abgestimmt und in der Planung berücksichtigt. Das Gebäude soll konstruktiv so gestaltet werden, dass umstürzende Bäume an der Fassade abgleiten können.

6. Sonstige Belange

Die Versickerung des Oberflächenwassers ist im Plangebiet möglich. Böden im Gebiet sind durchlässig bis stark durchlässig. Das Dachflächenwasser soll in Versickerungsblöcke (Fränkische Rohrwerke) versickert werden. Das Oberflächenwasser wird über eine Muldenrigolen-Versickerungsfläche im südöstlichen Plangebiet versickert. Die Stellplatzflächen werden mit Rasengittersteinen hergestellt. Dadurch wird einer Verminderung der Grundwasserneubildung durch die Flächenversiegelung entgegengewirkt und dem natürlichen Wasserkreislauf entgegengekommen.

Sonstige weitere Belange werden von der Planung nicht berührt.

7. Maßnahmen

Durch die vorliegende Planung werden die Belange gemäß § 1 Abs. 6 in Verbindung mit Abs. 7 BauGB geprüft und im Wesentlichen berücksichtigt. Die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes sind auf diese Belange abgestimmt.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Festsetzung zur Gestaltung des Baukörpers mit Dachbegrünung, etc.
- Möglichkeiten zur Nutzung von erneuerbaren Energien wie z.B. Sonnenenergie, etc.
- Gestaltung der Flächen für Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze unter den Aspekten der Flächenversiegelung.
- Erhalt des bestehenden Eiskellers als Fledermauswinterquartier
- Anbringen von Fledermaustagesquartieren an der Fassade des Gebäudes

8. Zusammenfassung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die Möglichkeit geschaffen, eine innerörtliche Fläche zu schließen bzw. den Siedlungsbereich weiter zu entwickeln und zu arrondieren. Die Stadt Biberach als Hochschulstandort benötigt dringend weitere Flächen zur Schaffung von Studentenwohnungen. In den letzten Jahren stieg die Zahl der Studenten immer mehr an. Ausreichend Wohnraum konnte in der letzten Zeit nicht angeboten werden. Durch die Bebauungsplanung soll die rechtliche Grundlage zur Bebauung mit einem Studentenwohnheim geschaffen werden. Die Bebauung sieht ein 5-geschossiges Gebäude mit Flachdach und Dachbegrünung vor. Hier können insgesamt 95 Appartements mit ca. 24 m² und 11 Penthouse-Appartements mit ca. 37 m² Fläche geschaffen werden. Somit könnten insgesamt 106 Studentenwohnungen zur Verfügung gestellt werden.

Durch die Planung wird keine Außenbereichsfläche in Anspruch genommen. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist somit gewährleistet.

Die Planung sieht die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Studentenwohnheim“ vor. Das Gebäude ist so vorgesehen, dass sich dieses gut in die Geländestruktur (unterhalb Steilhang) einfügt. Durch den bestehenden Wald im Süden und im Westen des Plangebietes, wird dieses gut eingebunden.

Wesentliche Eingriffe in die Belange des Umweltschutzes sind durch den Eingriff des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Wertvolle Strukturen gehen durch die Planung nicht verloren. Die Fläche ist überwiegend mit Schotter verfüllt und durch einen Bewuchs mit ruderalen kommunen Pflanzenarten geprägt. Im Gebiet ist die Pflanzung von Laubbäumen vorgesehen.

Unter Anbetracht der artenschutzrechtlichen Belange ist in Bezug auf die Fauna und Flora nicht mit wesentlichen negativen Beeinträchtigungen zu rechnen. Dazu tragen auch die vorgesehenen Maßnahmen wie der Erhalt des Eiskellers, die Herstellung von Feldermaustagesquartieren, Dachbegrünung, Pflanzung von Bäumen, etc., bei. Nachhaltige Umweltauswirkungen sind in Bezug auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt und nicht zu erwarten. Bei den Schutzgütern Boden und Wasser treten unter Berücksichtigung der versiegelten Flächen und der Ausnutzung der Fläche keine wesentlichen Beeinträchtigungen ein. Auch der bestehende Bebauungsplan der hier geändert wird, sieht eine entsprechende Versiegelung vor. Hier war der Versiegelungsgrad (GRZ 1,0) im Gebiet höher angesetzt als in der aktuellen Planung (GRZ 0,4).

Mutlangen, den 05.02.2013



S. Kalmus, LK&P. Ingenieure GbR