

STADT SACHSENHEIM, KLEINSACHSENHEIM

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften:

„Löchgauerstraße“

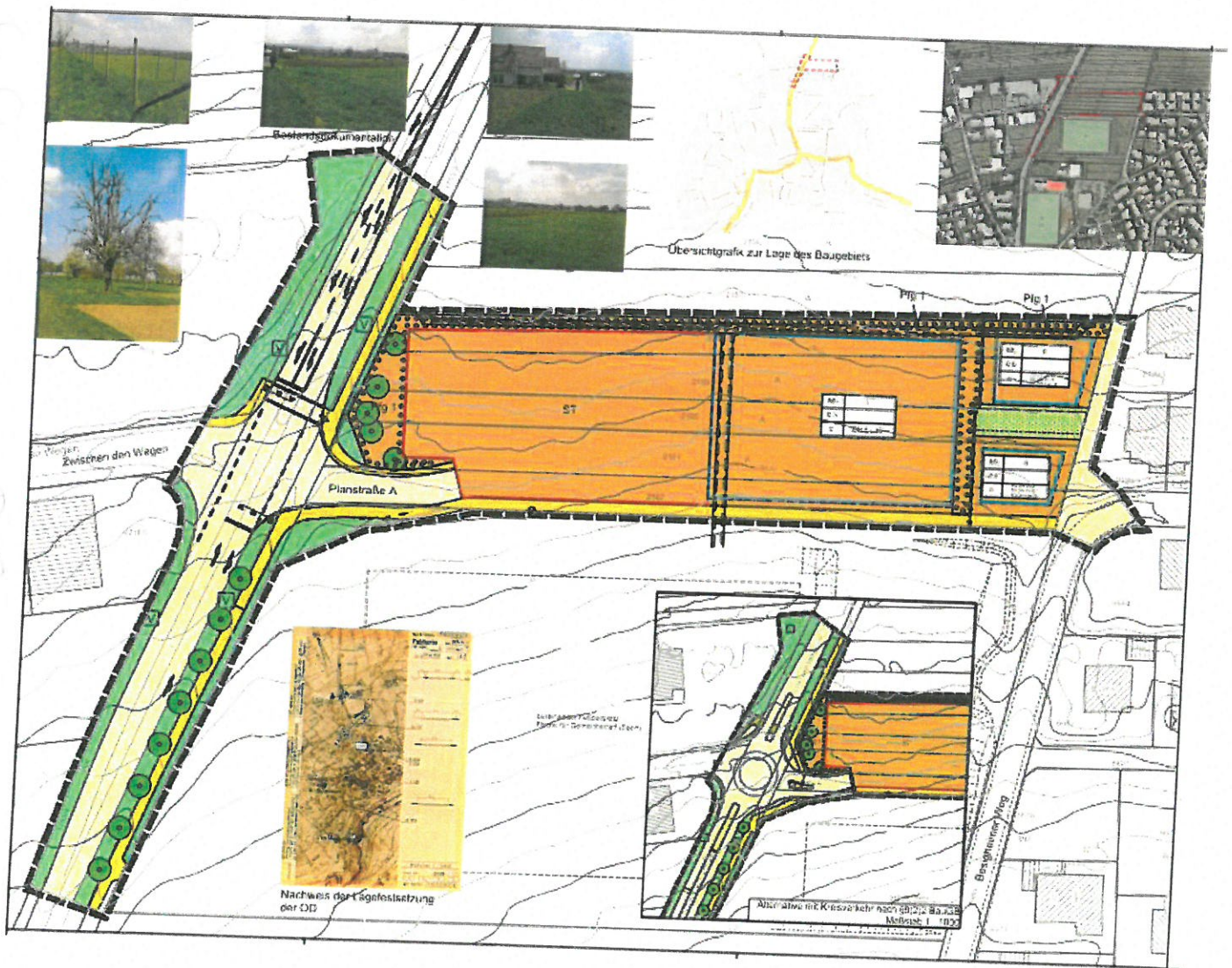
Fassung vom:

21.03.2013

mit redaktionellen Änderungen vom:

Verfahrensstand:

Satzung



TEXTTEILE

TEIL IV: UMWELTPRÜFUNG UND EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BEWERTUNG (Teil der Begründung zum Bebauungsplan)

INHALT :

TEIL IVa	Umweltprüfung
0	Anlass
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Darstellung der Anforderungen, Ziele und deren Berücksichtigung
3.	Einzelenschutzgutbetrachtungen
4.	Prognose und Bewertung
TEIL IVb	E-A-Bilanz

TEIL IVa Umweltprüfung

0. Anlass

Anlass des vorliegenden Umweltberichtes mit Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes „Löchgauerstraße“ Kleinsachsenheim in der Stadt Sachsenheim, Gemarkung Ochsenbach.

Die Aufstellung des Bebauungsplans sieht die Ausweisung von Mischgebietsflächen primär für den Einzelhandel sowie Wohnen vor.

Nach § 2 (3) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Insbesondere ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen und werden im vorliegenden Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan, dargestellt.

Eine Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe und ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB bzw. § 18 BNatSchG wird erforderlich, wenn die vorliegende Planung zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führt und mit einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu rechnen ist.

Dies ist hier der Fall, obwohl bereits baulich nutzbare Flächen vorhanden sind, die jedoch nicht für eine Bebauung mit Gebäuden vorgesehen waren.

Für den Aufstellungsbereich liegt somit rechtlich ein Eingriff vor, der im Rahmen einer E-A-Bilanz zu bewerten ist und somit auch alle Schutzgüter im Sinne der Planumweltprüfung betrifft.

1 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gem. § 1a BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft bei der Ausweisung von Entwicklungsflächen zu überprüfen.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist hierzu ein Umweltbericht anzufertigen und der Begründung als besonderer Teil beizufügen.

Im Einzelnen sind nachfolgende weitere Rechtsvorschriften für die Umweltprüfung erheblich. (Die Aufzählung hat keine abschließende Wirkung)

- BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- 16. BImSchV - Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) in der Fassung vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)
- 22. BImSchV - Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Luftreinhalteverordnung) vom 04.06.2007 (BGBl. I S. 1006)
- BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833)
- NatSchG - Naturschutzgesetz vom 17.03.2005 (GBl. S. 206)
- TA Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBL. 26/1998 S. 503)
- TA Luft - Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 24. Juli 2002 (GMBL. 2002 S. 511)

2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts.

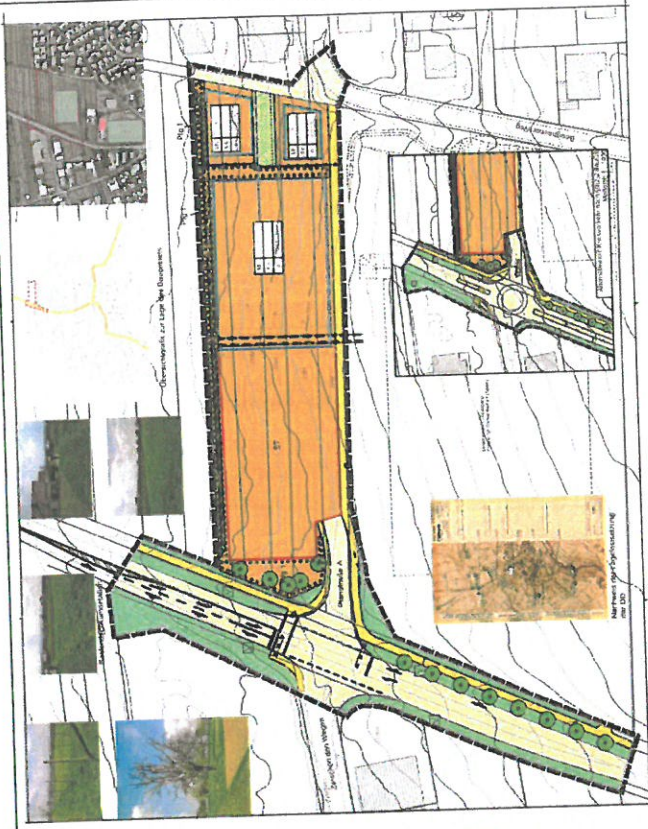
Die Berücksichtigung der genannten Belange des Umweltschutzes erfolgt durch den vorliegenden Planumweltbericht und die E-A-Bilanz.

Die Darstellung der Ziele von übergeordneten Fachplänen, die für den vorliegenden Bebauungsplan von Bedeutung sind, erfolgt im Zuge der nachfolgenden Ausführungen.

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

**Gebietsbe-
schreibung**

Die betroffene Änderungsfläche befindet sich am nördlichen Rand des Siedlungsgebietes des Stadtteils Kleinsachsenheim an der Ausfahrtsstraße Richtung Löchgau. Mit der aktuellen Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Bebaubarkeit mit Gebäuden (einem Discounter und mehreren Wohngebäuden) erreicht und planungsrechtlich gesichert werden.



**Vorgaben und
Schutzgebiete**
sowie
**wesentliche Ziele
sonstiger über-
geordneter Fach-
planungen**

- **Regionalplan:** In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes ist Fläche nicht detailliert dargestellt.
- **Flächennutzungsplan:** Die Aufstellungsfläche ist im FNP in Gänze als Gewerbefläche dargestellt.
- **Landschaftsplan:** Durch die Aufstellung des B-Plans sind E-A Maßnahmen durchzuführen.
- **Natur-/ Landschaftsschutzgebiete / Naturdenkmale sowie FFH- und Vogelschutzgebiete :** eingeschränkt betroffen, Steinkauzrevier
- **Besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG:**
Nicht betroffen / keine
- **Wasserschutzgebiete:** nicht betroffen
- **Hochwasser:** Es ist keine Ausweisung über Hochwasserschutzstreifen bekannt.

Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgüter	Bestandsaufnahme und -bewertung der Aspekte des Umweltschutzes	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
Biotope und Arte	In der Nachbarschaft sind keine Biotope zu verzeichnen. Es befindet sich ein Steinkauzrevier in der Nachbarschaft.	keine	✘	Keine weiteren Maßnahmen erforderlich



●●● sehr erheblich / ●●● erheblich / ●●● wenig erheblich / ✘ nicht erheblich

Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgüter	Bestandsaufnahme und -bewertung der Aspekte des Umweltschutzes	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
<p><u>Boden</u></p> <p>Mittel</p> <p>Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen: (vorläufig)</p> <p>Standort für die natürliche Vegetation: gering</p> <p>Standort für Kulturpflanzen: mittel</p> <p>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering</p> <p>Filter und Puffer für Schadstoffe: gering</p> <p>Landschaftsgeschichtliche Urkunden nach derzeitigem Kenntnisstand im Gebiet nicht vorhanden,</p> <p>Lebensraum für Bodenorganismen: keine Angaben</p> <p>(Quelle: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg: Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg M. 1: 200.000, Blatt CC 7918 Stuttgart-Süd und Geowissenschaftliche Übersichtskarten von Baden-Württemberg M. 1:350.000).</p>	<p>Verlust von Bodenflächen durch Überbauung und Flächenversiegelung</p>	<p>Verkehrs- und Bauflächen: ●</p> <p>Freiflächen: ●</p>	<p>Keine direkten Maßnahmen möglich</p>	
<p>Ein vollständiger Ausgleich für den Verlust der Bodenflächen ist i.d.R. nicht möglich. Eine ausreichende Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes erfolgt teilweise durch die dargestellten Maßnahmen sowie durch weitere Maßnahmen im Rahmen der anderen Schutzgüter.</p>				



Schutzgut Boden Detailbetrachtung

Geologischer Untergrund

Im Planungsraum treten Schichten des Unteren Keupers und des Oberen Muschelkalks zu Tage. Am Rande des Strombergs schließen sich die Hochflächen der Gäue an. Die im Planungsraum vorkommenden Flachhänge und Ebenen sind mit Löss und Lösslehm bedeckt.

Boden

Im Bereich der Lössebenen finden sich überwiegend Parabraunerden aus sandigem oder sandig-tonigem Lehm. Sie zeichnen sich durch gute Nährstoffverfügbarkeit, einen ausgeglichenen Wasser- und Lufthaushalt und eine dadurch bedingte hohe Produktionskraft.

Bodennutzung

Das Plangebiet wird im Bestand ausschließlich ackerbaulich genutzt.

Landwirtschaftliche Wertigkeit

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich weitestgehend um hochwertige Lehm- und Lösslehm Böden. Die Funktion dieser Böden ist als Standort für Kulturpflanzen aufgrund der Ackerzahlen (30-35) als überwiegend mittelwertig einzustufen.

Altlastenuntersuchung

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebiets bekannt.

Bodendenkmale

Es befinden sich keine bekannten Bodendenkmale im Plangebiet.

Bestandsbewertung:

Die Bewertung der vorhandenen Böden erfolgt anhand der Arbeitshilfe des Umweltministeriums für „das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ Stand Juni 2006.

Die Ermittlung der Bodenfunktionen teilt sich auf in die Einzelbewertung der Stadt Sachsenheim, Kleinsachsenheim- Bebauungsplan „Löchgauerstraße“ der natürlichen Ertragsfähigkeit, dem Ausgleichskörper im Wasserkreislauf; dem Filter und Puffer für Schadstoffe
Für die genannten drei Einzelfunktionen werden je nach Leistungsfähigkeit Werte von 1 (keine Bedeutung) bis 5 (sehr hohe Bedeutung) vergeben. Für jede Bodenklassifizierung werden so jeweils 3 Einstufungen vorgenommen. Anschließend wird für jede Bodenklassifizierung eine Bewertung nach folgender Matrix vorgenommen:

Bewertungsrahmen für eine Bodenklasse: > 1x Bewertungsklasse 5 = Standort sehr hoher Bedeutung (=Schutzwürdigkeit) für den Bodenschutz; > 2x Bewertungsklasse 4 = Standort hoher Bedeutung; 1 x Bewertungsklasse 4 oder > 2 Bewertungsklasse 3 = Standort bedeutend; < 2x Bewertungsklasse 3 = Standort wenig bedeutend

Bilanzierung Bodenklassenbewertung

Biotopziffer	Beschreibung	Fläche in qm	Bodenfruchtbarkeit	Ausgleich Wasser- kreislauf		Filter / Puffer	Schadstoffe	Bewertung des Standortes
				3	4			
37.10	Acker	11253,00	2	1	1,00	hohe Bedeutung	7,00	

Bewertung der Umweltentwicklung bei Plandurchführung (Konfliktanalyse)

Bewertung der positiven und negativen Veränderungen durch das Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit / Bedeutung der einzelnen Schutzgüter. Das Schutzgut Boden wurde in der Bestandsaufnahme als Schutzgut von geringer Bedeutung eingestuft. In der Wirkungsanalyse wird nun analysiert in wieweit Eingriffe durch das Bauvorhaben sich ansonsten in erheblicher Weise auf das Schutzgut Boden auswirken: Die Wirkungsanalyse wird nach der Arbeitshilfe Stand 14.12.2005 „Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung des Umweltministerium Baden-Württemberg“ durchgeführt. Diese bewertet die Böden funktionsbezogen nach den drei Einzelfunktionen:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe

Die einzelnen Funktionen sind grundsätzlich gleichrangig. Die Funktionen werden separat funktionsbezogen betrachtet. In der Bestandsanalyse ist der vorhandene Boden entsprechend bewertet worden.

Ermittlung des Eingriffs:

Eingriffe in den Boden können im vorliegenden Fall durch Versiegelung für die Errichtung von baulichen Anlagen wie Gebäude, Wege, Zufahrten und Stellplätze verursacht werden. Abgrabungen und Aufschüttungen zur Einpassung des übrigen Geländes werden nicht als erheblicher Eingriff gewertet.

Zusammenfassung Boden

Es verbleibt stets bei Neuausweisungen von Baugebieten ein Defizit beim Schutzgut Boden. Hier wird das verbleibende Defizit entsprechend der nachfolgenden rechnerischen Bewertung nicht so erheblich bewertet, das ein externer Ausgleich erfolgen müsste.

Die Ausgleichserheblichkeit ist entspr. Kommentierung und Rechtsprechung der Abwägung des Trägers der Planungshoheit überlassen. Im Hinblick auf die Vielzahl anderer bereits ohne Eingriffshintergrund durchgeführter Öko-Maßnahmen wird der hier errechnete Fehlbedarf als akzeptabel (Differenzwert < 20%) bewertet.

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / ✕ nicht erheblich

Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen			
Schutzgüter	Bestandsaufnahme und -bewertung der Aspekte des Umweltschutzes	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe
<u>Grundwasser</u>	Die vorhandene Fläche wird als Ackerfläche intensiv genutzt. Grundwasserverunreinigungen aus dem bestehenden Betrieb sind nicht bekannt. Die neu zu errichtenden Anlagen müssen dem Grundwasserschutz genügen.	keine keine	✕ ✕
<u>Oberflächenwasser</u>	Unverschmutzte Oberflächenwässer werden direkt in den Vorfluter eingeleitet. Der Grad der versiegelten Flächen ändert sich.	Zunahme der Flächenversiegelung	●
<u>Klima und Luft</u>	Die bestehende Ackerfläche befindet sich auf einer schiefen Ebene. Die baulichen Anlagen haben keinen Einfluss auf kleinräumige Beziehungen, Luftströme oder andere Klimaverhältnisse. Es werden keine erhöhten Luftbelastungen aus Kaminen oder ähnlichen Anlagen produziert.	Geringste Veränderung der bestehenden Situation	✕
			Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
			Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich, die über das Maß der Auflagen aus den neu zu beantragenden Genehmigungen für die veränderten Nutzungen hinausgehen.
			Minderung: Zwischenpufferung mit reduziert, gedrosselter Einleitungsmenge im benachbarten Rückhaltebecken. Versickerungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich. Eine Einleitung in den Vorfluter ist über Trennsystem möglich.
			Keine Maßnahmen erforderlich

●●● sehr erheblich / ●●● erheblich / ●●● wenig erheblich / ✕ nicht erheblich

<i>Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen</i>			
Schutzgüter	Bestandsaufnahme und -bewertung der Aspekte des Umweltschutzes	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe
<u>Hochwasser</u>	Es sind keine Überflutungsflächen bekannt. Relevante Rechtsfestsetzungen sind nicht bekannt.	Es ergeben sich keine Veränderungen durch die Planung.	✕
			Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen Es werden keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

●●● sehr erheblich / ●●● erheblich / ●●● wenig erheblich / ✕ nicht erheblich

Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen				
Schutzgüter	Bestandsaufnahme und –bewertung der Aspekte des Umweltschutzes	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
<u>Orts-/Land-</u> <u>schaftsbild</u>	Das Grundstück ist nicht bebaut. Die vorgesehene Bebauung wird sich größtenteils in das Umgebungsbild einfügen.	keine	✘	Keine Maßnahmen erforderlich
<u>Erholung</u>	Das Areal besitzt keinen besonderen Freizeitwert. Dieser liegt eher in der benachbarten Sportanlage.	keine	✘	Keine Maßnahmen erforderlich
<u>Kultur- und Sachgüter</u>	Es sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.	keine	✘	Keine Maßnahmen erforderlich
<u>Mensch</u>	Bei Nichtdurchführung der Planung wird die bisherige Nutzung der Fläche erhalten. Eine Verstärkung der Grundversorgung und damit die Schaffung weiterer Angebote für die Kleinsachsenheimer Bevölkerung würden bei Nichtdurchführung unterbleiben. Die Standortwertigkeit des Stadtteils wäre negativ betroffen. Die Bevölkerung müsste weiterhin auf Angebote aus anderen Stadtteilen zurückgreifen. Es kann zu einem Kaufkraftabfluss kommen. Die Hauptschließung des Gebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Anbindung an die Landesstraße. Entsprechend den Vorgesprächen und zum Zeitpunkt des Satzungsabschlusses geltenden zwingenden Stellungnahmen des zuständigen Trägers der Straßenbaulast wird diese Anbindung in Form eines Ausbaus zur Kreuzung mit Lichtsignalanlage vorgesehen.	Es werden Arbeitsplätze geschaffen. Es erfolgt eine Erhöhung des Angebots. Es erfolgt eine Verbesserung der Infrastruktur im Stadtteil Kleinsachsenheim.	✘	Keine Maßnahmen erforderlich

	<p>Da allerdings auch seitens der politischen Verantwortlichen des zuständigen Ministeriums des Trägers der Straßenbaulast signalisiert wurde, dass die Möglichkeit für den Ausbau in Form eines Kreisverkehrs mit einem Durchmesser von 30m gesehen wird, enthält der Bebauungsplan eine alternative Festsetzung entsprechend § 9 Abs. 2 Ziff. 2, die dann greifen soll, wenn von Seiten des MVI der Straßenbauverwaltung klar erkennbar wird, dass einer solchen Ausbauvariante zugestimmt werden wird.</p>		
<u>Wechselwirkung</u>	<p>Erhebliche Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.</p>		nicht erforderlich
<u>Gesamteinschätzung der Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen:</u>	<p>Insgesamt sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die beschriebenen und bewerteten Schutzgüter zum größten Teil als wenig erheblich einzustufen.</p>	●	Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

●●● sehr erheblich / erheblich / ● wenig erheblich / ✗ nicht erheblich

Prognose und Planungsalternativen

<u>Standort- und Planungsalternativen</u>	Die Planung richtet sich an den vorgegebenen Rahmenbedingungen aus. Die vorliegende Planung besitzt keine Alternative, da es keinen anderen verfügbaren Standorte in Nähe der Ortslage von Kleinsachsenheim gibt.
<u>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</u>	Bei Realisierung der vorliegenden Planung werden Flächenumgruppierungen vorgenommen. Hierdurch sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter und damit auf den Naturhaushalt insgesamt zu erwarten. Alle hinzukommenden Eingriffe können im Plangebiet selbst ausgeglichen werden.
<u>Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung</u>	Bei Nichtdurchführung der Planung wird die bisherige Nutzung der Fläche als Acker erhalten und die Struktursicherheit des Stadtteils hinsichtlich von weiteren Angeboten der Grundversorgung in Frage gestellt. Es würde zu erhöhten Verkehrsbewegungen in andere Stadtteile kommen.

TEIL IVb E-A-Bilanz

Bilanzbereich KLEINSACHSENHEIM Löchgauerstraße

Biotwertberechnung / Bilanzierung

Biotopziffer	Beschreibung	Faktor	Fläche	Pkte	Faktor	Fläche	Pkte
37,1	Acker	4	7131	28056			
33,4	Wirtschaftswiese	13	1432,5	18622,5			
45.30a	Laubbaum	6	110,5	663			
60,21	davon Wegebau vollversiegelt	0	2579	0			
A	Grundstück Teilgebiet 1						
	davon bebaubar Markt				0	1958	0
	davon bebaubar GRZ 0,4 Wohn				0	836	0
45.30a	Laubbaum				5		
	Ansatz als Flächenwert 248 qm				250		1250
60,21	davon Wegebau vollversiegelt				0	2579	0
60,23	Parkplatz wassergebundenes Pflaster				2	2579	2560
60,24	Wegebau gering versiegelt				3	768	1134
33,4	Grünfläche				9	2533	33444
			11253	47341,5		11253	38388

Bilanzwert vor dem Eingriff 4734,5

Bilanzwert nach dem Eingriff 38388,0

Differenzwert 8953,5

Es liegt ein rd. 19% Eingriff vor. Dieser ist für eine Struktursicherungsentwicklung akzeptabel, zumal hier Potentiale aus der Nutzung regenerativer Energien nicht berücksichtigt werden.

