



**Stadt Alpirsbach  
Landkreis Freudenstadt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Jungbauernhof – 1. Änderung“**

**Regelverfahren  
in Alpirsbach - Reinerzau**

**UMWELTBERICHT**

Fassung vom 07.02.2018 zur Sitzung am 22.02.2018

*Entwurf*

## Inhaltsverzeichnis

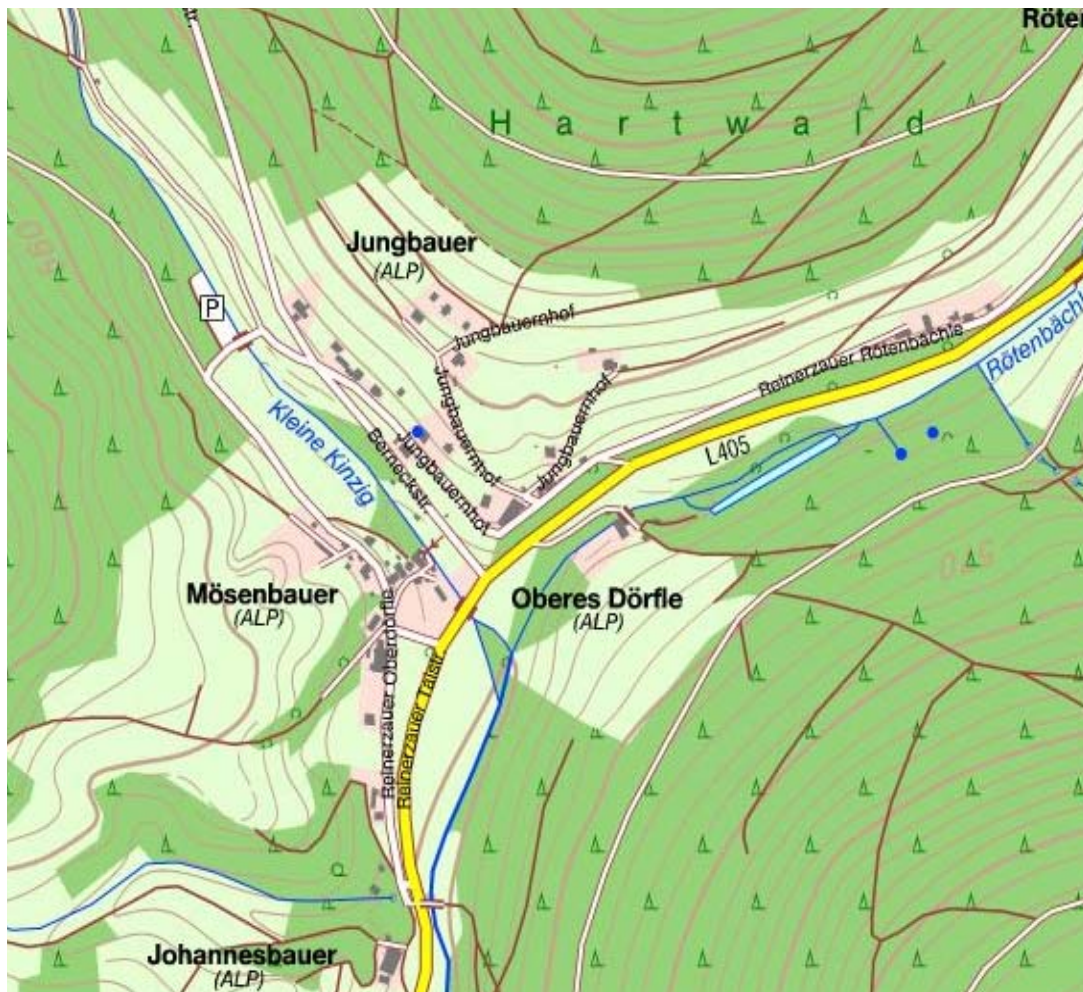
<b>1. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>1</b>
<b>2. RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>1</b>
2.1. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurde.....	2
<b>3. KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS.....</b>	<b>4</b>
<b>4. VORGABEN UND SCHUTZGEBIETE SOWIE WESENTLICHE ZIELE SONSTIGER ÜBERGEORDNETEN FACHPLANUNGEN.....</b>	<b>6</b>
<b>5. GEBIETSBESCHREIBUNG.....</b>	<b>7</b>
<b>6. UMWELTBERICHT.....</b>	<b>8</b>
6.1. Festlegung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	8
6.2. Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen.....	9
6.2.1 Schutzgut Biotope.....	9
6.2.2 Schutzgut Boden.....	10
6.3. Zusammenfassung / Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen.....	11
6.4. Prognose und Planungsalternativen.....	12
6.4.1 Standort und Planungsalternativen.....	12
6.4.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	12
6.4.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	12
6.5. Monitoring.....	12
<b>7. BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH.....</b>	<b>13</b>
7.1. Schutzgut Biotope.....	13
7.2. Schutzgut Boden.....	13
7.2.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden.....	13
<b>8. ANHANG.....</b>	<b>15</b>
8.1. Pflanzenliste.....	15

## 1. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Anlass für den vorliegenden Umweltbericht ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Jungbauernhof 1. Änderung' in Alpirsbach - Reinerzau, Landkreis Freudenstadt.

Geplant ist die Vergrößerung eines Baufensters im rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Jungbauernhof‘ um die Errichtung eines Wohngebäudes zu ermöglichen. Das Gebiet wird als Wohngebiet ausgewiesen und ist Bestandteil des rechtskräftigen BBP „Jungbauernhof“ aus dem Jahr 1981.

### Lage des Plangebiets



## 2. RECHTSGRUNDLAGEN

Nach § 2 (3) BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen 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, da 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.

Gemäß § 15 Abs.2 BNatSchG ist eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild neu gestaltet ist. Zum Ausgleich des Eingriffs auf sonstige Weise können auch ausgleichende Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle durchgeführt werden.

Im Einzelnen sind nachfolgende Rechtsvorschriften zu berücksichtigen (die Aufzählung hat keine abschließende Wirkung).

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999. zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017.
- Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchAG). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) m.W.v. 24.12.2009.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015.
- Waldgesetz für Baden-Württemberg (Landeswaldgesetz – LWaldG). Vom 31.08.1995. mehrfach geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585, 613).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG). Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626) m.W.v. 05.04.2017.
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG). vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) zuletzt geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. Nr. 5, S. 99) in Kraft getreten am 11. März 2017.
- Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Abwasserverordnung - AbwV ) vom 17. Juni 2004 (BGBl. I S. 1108, 2625), die zuletzt durch Artikel 121 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 29.07.2017.

## **2.1. 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 wurde.**

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

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, 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.

Die Berücksichtigung der genannten Belange des Umweltschutzes erfolgt durch den vorliegenden Umweltbericht. Die Darstellung der Ziele von übergeordneten Fachplänen, die für den vorliegenden Bebauungsplan von Bedeutung sind, erfolgt im Zuge der nachfolgenden Ausführungen.

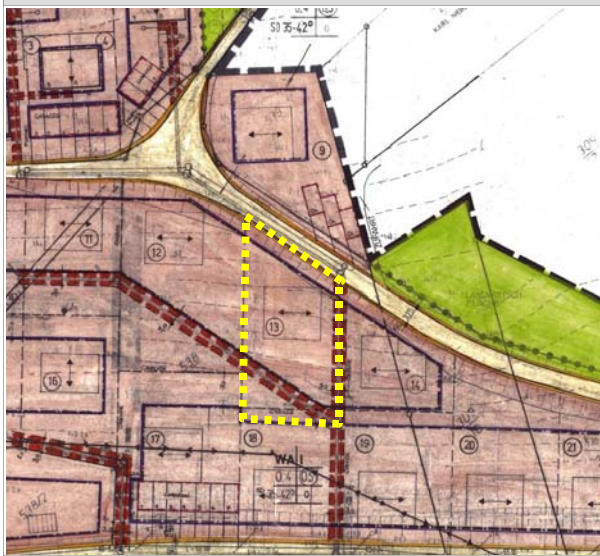
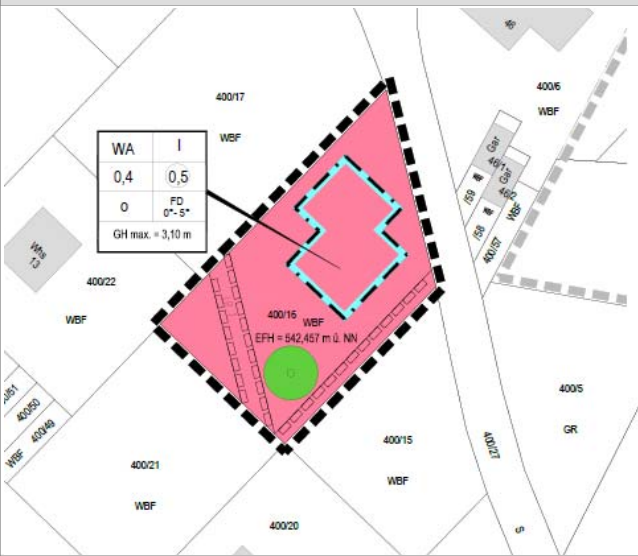


### 3. KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Mit der vorliegenden Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes geschaffen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant dabei in einem Umfang von 710 m<sup>2</sup> ausschließlich Flächen des bereits rechtskräftigen BBP 'Jungbauernhof' aus dem Jahr 1981.

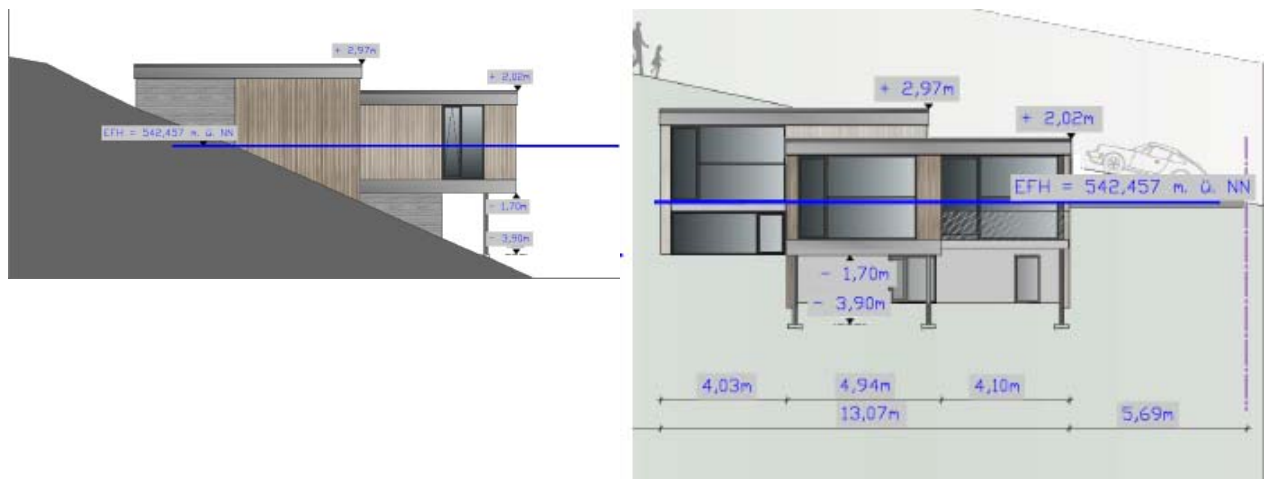
Ausgewiesen wird, wie im rechtskräftigen BBP, ein Wohngebiet.

Rechtskräftiger BBP 'Jungbauernhof' (gelb gestrichelt = Änderungsbereich)			VBBP 'Jungbauernhof - 1. Änderung'		
					
Festsetzungen und Flächenausweisungen	Fläche	Anteil	Festsetzungen und Flächenausweisungen	Fläche	Anteil
Wohngebiet: 710 m <sup>2</sup> davon:			Wohngebiet: 710 m <sup>2</sup> davon:		
überbaubar (GRZ 0,4)	284 m <sup>2</sup>	40%	überbaubar (GRZ 0,4)	284 m <sup>2</sup>	40%
Private Grünfläche	426 m <sup>2</sup>	60%	Private Grünfläche (MI)	426 m <sup>2</sup>	60%
<b>Änderungsbereich:</b>	<b>710 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>Geltungsbereich:</b>	<b>710 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

Durch die Überplanung eines Teilbereichs des rechtskräftigen BBP ergeben sich im wesentlichen für die oberirdischen Flächen folgende Änderungen:

- Es wird das Baufenster von 130 m<sup>2</sup> auf 175 m<sup>2</sup> vergrößert.

Geplant ist ein Einfamilienhaus (siehe Architektenentwurf unten), dass über die bestehenden Grenzen des Baufensters hinausreicht, dass durch die vorliegende Änderung angepasst wird.



Geplante Baukörper. Ansicht aus Norden (links) und Westen (rechts)

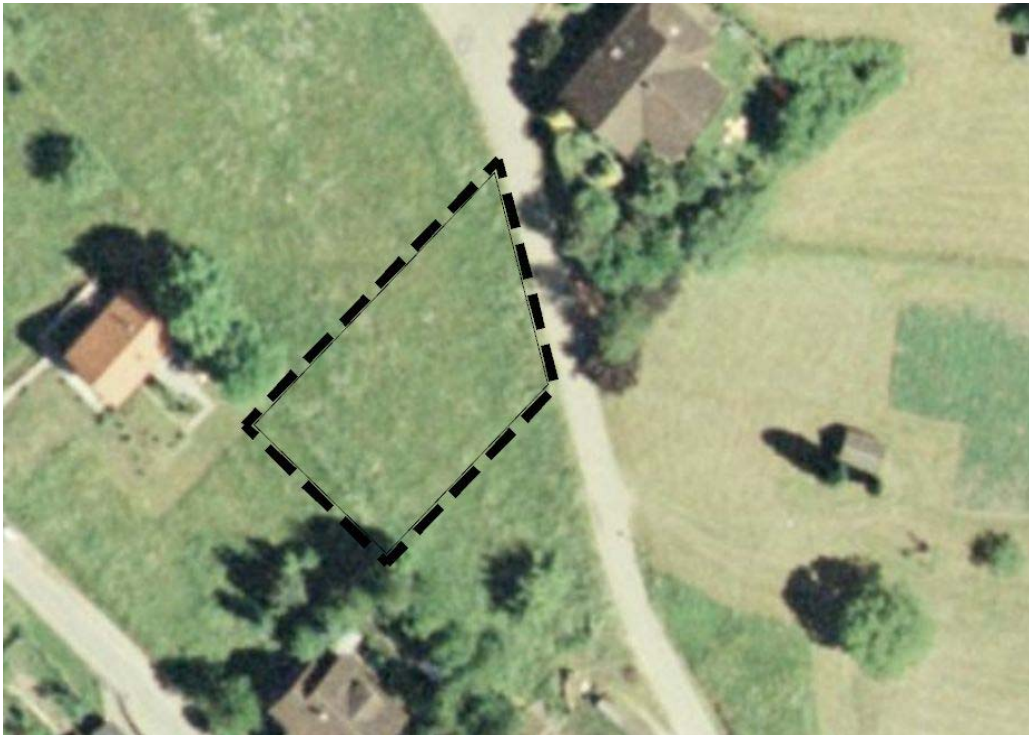
**Weitere Einzelheiten zu den planungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen**

#### 4. VORGABEN UND SCHUTZGEBIETE SOWIE WESENTLICHE ZIELE SONSTIGER ÜBERGEORDNETEN FACHPLANUNGEN

<b>Regionalplan</b>	In der Raumnutzungskarte des Regionalverbands Nordschwarzwald ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche dargestellt.
<b>Flächennutzungsplan</b>	Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Planung wurde somit aus dem FNP entwickelt.
<b>FFH- und Vogelschutzgebiete (Natura 2000)</b>	nicht betroffen
<b>Naturschutzgebiete</b>	nicht betroffen.
<b>Naturdenkmale</b>	nicht betroffen
<b>Landschaftsschutzgebiete</b>	nicht betroffen
<b>Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG</b>	nicht betroffen
<b>FFH-Mähwiesen</b>	nicht betroffen
<b>Naturpark</b>	Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark 'Schwarzwald Mitte/Nord'
<b>Fachplan Landesweiter Biotopverbund</b>	nicht betroffen
<b>Überschwemmungsgebiet</b>	nicht betroffen
<b>Wasserschutzgebiete</b>	nicht betroffen



## 5. GEBIETSBESCHREIBUNG



Das 710 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet im nördlichen Talbereich der Gemarkung Reinerzau im Bereich Jungbauernhof. Umgeben ist das an einem steil nach Südwesten abfallenden Hang liegende Gebiet von weiteren Fettwiesen und einzelnen Wohnhäusern. Geologisch befindet sich Gelände im Bereich des Mittleren Buntsandsteins. Das Plangebiet umfasst komplett eine Fettwiese mittlerer Standorte die steil in Richtung Südwesten abfällt und keinerlei Gehölzstrukturen aufweist.



*Panoramaansicht auf den Planbereich von Norden*

## 6. UMWELTBERICHT

### 6.1. Festlegung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Eine vertiefende Untersuchung zu den einzelnen vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter, erfolgt nachfolgend nur für diejenigen Schutzgüter bei denen erhebliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen im Sinn eines Eingriffs gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG nach derzeitigem Kenntnisstand entsprechend nachfolgender Tabelle nicht ausgeschlossen werden können.

<i>Schutzgut</i>	<i>voraussichtlich erhebliche Auswirkungen</i>	<i>voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen</i>	<i>Begründung</i>
<b>Biotope</b>	●		
<b>Boden</b>	●		
<b>Grundwasser</b>		●	Durch die geringe Zunahme der Vollversiegelung und der mittleren Bedeutung des anstehenden Mittleren Buntsandsteins für das Schutzgut Grundwasser entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.
<b>Oberflächengewässer</b>		●	Oberflächengewässer in Form von Bächen, zeitweise wasserführenden Gräben oder Stillgewässern treten im Gebiet nicht auf.
<b>Klima und Luft</b>		●	Die B-Planänderung umfasst ein < 0,5 ha großes Gebiet das bisher noch unbebaut ist. Auf Grund der geringen Größe (710 m <sup>2</sup> ) ist es ohne bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen (Frischluftentstehungsflächen, Frisch- und Kaltluftabflussbahnen) für den Siedlungsbereich und das lokale Klima. Betroffen sind klimatisch und lufthygiensch unbelastete Bereiche. Verringert sich die Grünfläche um ca. 45 m <sup>2</sup> . Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts über die bestehende Situation hinaus sind nicht zu erwarten.
<b>Landschaftsbild</b>		●	Das Plangebiet befindet sich im schwach bebauten Talbereich von Reinerzau. Der umliegende Talbereich ist hier locker mit Einfamilienhäusern bebaut und dahingehend leicht vorbelastet. Durch das geplante Gebäude entstehen keine weiteren Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.
<b>Mensch</b>		●	Durch die geplante Wohnbebauung entstehen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.
<b>Erholung</b>		●	Lage im locker bebauten Talbereich ohne Einrichtungen und Anlagen für die öffentliche Erholungsnutzung. Auch werden keine Wegeverbindungen tangiert, die als Spazier-, Wander- oder Radwege von Bedeutung sind.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>		●	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen.  Besondere Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen bzw. bleiben wie vorhanden im Gebiet substantziell erhalten
<b>Wechselwirkungen</b>		●	Erhebliche Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus nicht zu erwarten.

## 6.2. Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

6.2.1 Schutzgut Biotope																																				
Bestandsaufnahme und -bewertung		zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen																																
<p>→ <b>geringe / ohne Bedeutung</b></p> <p>Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der jederzeit eine Entwicklung des Gebiets entsprechend den Festsetzungen des BBP zuließe, würde das Plangebiet zum überwiegenden Teil anthropogen überplant werden.</p> <p>Die Wertigkeit (naturschutzfachliche Bedeutung) der Festsetzungen und Flächenausweisungen des rechtskräftigen BBP verteilt sich dabei über eine Fläche von 710 m<sup>2</sup> wie folgt (siehe auch Eingriffsbilanz Seite 13):</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Wertstufe</th> <th>Biotoptyp</th> <th>Fläche</th> <th>Anteil</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sehr hoch</td> <td>Nicht betroffen</td> <td>0 m<sup>2</sup></td> <td>0,0 %</td> </tr> <tr> <td>Hoch</td> <td>Nicht betroffen</td> <td>0 m<sup>2</sup></td> <td>0,0 %</td> </tr> <tr> <td>Mittel</td> <td>Nicht betroffen</td> <td>0 m<sup>2</sup></td> <td>0,0 %</td> </tr> <tr> <td>Gering</td> <td>60.60 Private Grünfläche / Garten</td> <td>426 m<sup>2</sup></td> <td>60,0 %</td> </tr> <tr> <td>Sehr gering</td> <td>Nicht betroffen</td> <td>0 m<sup>2</sup></td> <td>0,0 %</td> </tr> <tr> <td>Ohne Bedeutung</td> <td>60.10 Überbaubare Fläche</td> <td>284 m<sup>2</sup></td> <td>40,0 %</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;"><b>Gesamtfläche:</b></td> <td><b>710 m<sup>2</sup></b></td> <td><b>100 %</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Die Bewertung erfolgte gemäß der Biotopwertliste in der Anlage 2 (Bewertungsregelung) zur Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) vom 19. Dezember 2010.</i></p>		Wertstufe	Biotoptyp	Fläche	Anteil	Sehr hoch	Nicht betroffen	0 m <sup>2</sup>	0,0 %	Hoch	Nicht betroffen	0 m <sup>2</sup>	0,0 %	Mittel	Nicht betroffen	0 m <sup>2</sup>	0,0 %	Gering	60.60 Private Grünfläche / Garten	426 m <sup>2</sup>	60,0 %	Sehr gering	Nicht betroffen	0 m <sup>2</sup>	0,0 %	Ohne Bedeutung	60.10 Überbaubare Fläche	284 m <sup>2</sup>	40,0 %	<b>Gesamtfläche:</b>		<b>710 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<p>→ Durch die Änderung des rechtskräftigen BBP bleibt der Anteil der möglichen überbaubarer Fläche gleich, jedoch erhöht sich die Fläche des Baufensters um 30 m<sup>2</sup>, entsprechend verringert sich der Anteil an privater Grünflächen.</p> <p>Im realen Bestand sind zum überwiegenden Teil mittelwertige Wiesenflächen betroffen.</p>	<p><b>X bis ●</b></p> <p>●</p>	<p><b>Vermeidung und Minimierung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Beschränkung der Verkehrs- und Bauflächen auf das unbedingt erforderliche Maß;</li> <li>Soweit kein Pflanzgebot vorliegt sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten;</li> </ul> <p><b>Ausgleich (planintern)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbaums. (siehe Pflanzenliste)</li> </ul> <p><i>Der Eingriff kann durch die dargestellten Maßnahmen innerhalb des Plangebiets vollständig ausgeglichen werden. (siehe Seite 13).</i></p>
Wertstufe	Biotoptyp	Fläche	Anteil																																	
Sehr hoch	Nicht betroffen	0 m <sup>2</sup>	0,0 %																																	
Hoch	Nicht betroffen	0 m <sup>2</sup>	0,0 %																																	
Mittel	Nicht betroffen	0 m <sup>2</sup>	0,0 %																																	
Gering	60.60 Private Grünfläche / Garten	426 m <sup>2</sup>	60,0 %																																	
Sehr gering	Nicht betroffen	0 m <sup>2</sup>	0,0 %																																	
Ohne Bedeutung	60.10 Überbaubare Fläche	284 m <sup>2</sup>	40,0 %																																	
<b>Gesamtfläche:</b>		<b>710 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>																																	

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / X nicht erheblich

## 6.2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme und -bewertung	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
<p>→ <b>geringe / ohne Bedeutung</b></p> <p>Der BBP - Änderungsbereich liegt innerhalb eines Siedlungsbereichs im Tal von Reinerzau. Gemäß der Bodenkarten des Geologischen Landesamtes BW (siehe Kartenausschnitt unten) treten im Plangebiet naturnahe Böden auf.</p> <p>Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplan der jederzeit eine Entwicklung des Gebiets entsprechend den Festsetzungen des BBP zuließe, würden im Gebiet folgende Böden auftreten (Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen siehe Tabelle rechts unten):</p> <p>→ <b>anthropogen überprägte Böden</b> (GRZ 0,6) die für den Bodenschutz von geringer Bedeutung sind.</p> <p>→ <b>Versiegelte / bebaute Flächen</b> (GRZ 0,4) die für den Bodenschutz ohne Bedeutung sind.</p> <p><b>Böden als Archive der Natur- und Kulturgeschichte</b> (z.B. geologische Aufschlüsse, Bodendenkmäler, Zeugnisse besonderer Bewirtschaftungsformen etc.) treten nach derzeitigem Kenntnisstand im Gebiet nicht auf.</p>	<p>Durch die geplante Vergrößerung des Baufensters kommt es zu einer ca. 45 m<sup>2</sup> größeren Versiegelung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplans in diesem Bereich.</p> <p>→ Davon betroffen sind Flächen für die auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans bereits anthropogen Überformt wären und die für den Bodenschutz ohne Bedeutung sind.</p>	<p><b>X</b></p>	<p><b>Vermeidung und Minimierung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung der Verkehrs- und Bauflächen auf das unbedingt erforderliche Maß;</li> <li>• Durchführung der Erdarbeiten bei trockener Witterung.</li> </ul> <p><b>Ausgleich (planintern)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Oberboden im Bereich der Freiflächen ist vor Baubeginn abzuschleppen, zu sichern und sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der Boden teilweise auf den verbleibenden Grünflächen im Gebiet wieder aufgebracht;</li> </ul> <p><i>Der Eingriff in das Schutzgut kann durch die dargestellten Maßnahmen innerhalb des Plangebiets nicht vollständig ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit wird schutzgutübergreifend ausgeglichen (siehe Bilanzierung Seite 13f).</i></p>



Ausschnitt **Bodenkarte** (Quelle: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, 2017)

Betroffene Böden	Flächenanteil am Gebiet		Bewertung der Bodenfunktionen (Bestand)				Gesamtbewertung
			natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserhaushalt	Filter und Puffer für Schadstoffe	Standort für naturnahe Vegetation	
Anthropogen überprägte Böden	426 m <sup>2</sup>	60%	1 (gering)	1 (gering)	1 (gering)	1 (gering)	<b>1 (gering)</b>
Bebaute / versiegelte Böden gemäß GRZ 0,4	284 m <sup>2</sup>	40%	0 (ohne Bedeutung)	0 (ohne Bedeutung)	0 (ohne Bedeutung)	0 (ohne Bedeutung)	<b>0 (ohne Bedeutung)</b>
<b>Geltungsbereich gesamt:</b>	<b>710 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>					

*Bewertung der Bodenfunktionen nach " Bodenschutz 23 " (LUBW 2011).*

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / X nicht erheblich



### 6.3. Zusammenfassung / Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Mit der vorliegenden Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans ‚Jungbauernhof‘ aus dem Jahr 1981 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes geschaffen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant dabei in einem Umfang von 710 m<sup>2</sup> ausschließlich Flächen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans ohne bisherige Bebauung. Das neu geplante Wohngebäude überschreitet das bisherige Baufenster um ca. 45 m<sup>2</sup>. Ausgewiesen wird wie im rechtskräftigen BBP ein Wohngebiet mit Grünflächenanteilen.

Durch die Neuüberplanung des rechtskräftigen BBP verringert sich der Anteil an privater Grünfläche gegenüber der Planung des rechtskräftigen BBP um 45 m<sup>2</sup> und damit erhöht sich die überbaubare Fläche um 45 m<sup>2</sup>.

Die durch die geplante Bebauungsplanänderung zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden auf den vorherigen Seiten ermittelt und bewertet mit folgendem Ergebnis:

#### Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Schutzgüter								
Biotope	Boden	Oberflächen- gewässer	Grund- wasser	Klima / Luft	Land- / Ortschaftsbild	Erholung	Kultur- / Sachgüter	Mensch
X bis ● und ●	X	X	X	X	X	X	X	X

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / X nicht erheblich

Für die Mehrzahl der Schutzgüter sind insgesamt aufgrund der geringen Größe der beanspruchten Flächen, keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten, die über die vorhandene Bestandssituation hinausgehen.

Der Eingriff in das Schutzgut Biotope kann innerhalb des Plangebiets durch eine Baumpflanzung ausgeglichen werden (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Seite 13f).

Für das Schutzgut Boden entsteht durch die üblichen mit Bauvorhaben verbundenen vollständigen Bodenverluste durch Überbauung ein rechnerisches geringfügiges Ausgleichsdefizit das schutzgutübergreifend kompensiert werden kann (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Seite 13f)). Betroffen sind ausschließlich bereits bebaute / versiegelte oder anthropogen überprägte Böden, die für den Bodenschutz von untergeordneter Bedeutung sind.

## **6.4. Prognose und Planungsalternativen**

### **6.4.1 Standort und Planungsalternativen**

Planungs- und Standortalternativen wurden nicht untersucht, da es sich bei dem Vorhaben um die Überplanung / Umnutzung bereits bestehender und rechtskräftig ausgewiesener Bauflächen handelt.

### **6.4.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Bei Realisierung der vorliegenden Planung werden bereits zu 40 % bebaute Flächen eines rechtskräftig ausgewiesenen Wohngebiets neu überplant.

Aufgrund der geringen Größe des Gebiets seine Lage innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans sind insgesamt keine erheblichen oder dauerhaft schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt und damit auf den Naturhaushalt insgesamt zu erwarten, die über die vorhandene Bestandssituation hinausgehen.

### **6.4.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist die Bebauung des Gebiets auf der Grundlage des rechtskräftige BBP weiterhin jederzeit möglich. Eine mittel- bis langfristige Verbesserung des Umweltzustandes ist nicht zu erwarten.

## **6.5. Monitoring**

Nach § 4 c BauGB haben die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten können, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig zu ermitteln um in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

### Monitoringkonzept

- Die Umsetzung der dargestellten grünordnerischen / umweltschützenden Maßnahmen erfolgt parallel bzw. spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der jeweiligen Bauausführung. Vorgesehen ist eine Überprüfung der Pflanzmaßnahmen in einem drei- bis fünfjährigen Abstand, danach ist ein Turnus von 10 Jahren anzustreben. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Überprüfung erfolgt durch Begehung einer von der Gemeinde beauftragten Person.
- Sofern sich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Erkenntnisse über erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, deren Überwachung externen Behörden obliegt, sind diese Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Stadt entsprechend zu informieren. Darüber hinaus geht die Gemeinde allen Hinweisen nach, die aus der Bevölkerung kommen und auf unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen im Zuge der Plandurchführung hindeuten.



## 7. BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH

### 7.1. Schutzgut Biotope

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nachfolgend für das Schutzgut Biotope rechnerisch anhand der bestehenden (= Festsetzungen des rechtskräftigen BBP) bzw. geplanten Flächennutzung / Biototypen gemäß der *Biotopwertliste in der Anlage 2 (Bewertungsregelung) zur Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) vom 19. Dezember 2010.*

Biototypen	Bestand				Planung			
	1	2	3		1	2	3	
	Feinmodul Bestand	Biotopwert	Fläche in m <sup>2</sup>	Bilanzwert Spalte 1 x 2	Planungsmodul	Biotopwert	Fläche in m <sup>2</sup>	Bilanzwert Spalte 1 x 2
<b>Bestand (überplante Teilfläche des rechtskräftigen BBP 'Jungbauernhof')</b>								
<b>Wohngebiet WA</b> mit einer Fläche vor 710 m <sup>2</sup> und einer GRZ von 0,4								
60.10	davon überbaubar	426 m <sup>2</sup>	- 1 -	1	426	426	-	-
60.60	davon private Grünfläche	284 m <sup>2</sup>	6 - 12	6	284	1.704	-	-
<b>Planung</b>								
<b>Wohngebiet WA</b> mit einer Fläche vor 710 m <sup>2</sup> und einer GRZ von 0,4								
60.10	davon überbaubar	426 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	- 1 -	1
60.60	davon private Grünfläche	284 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	6 - 12	6
45.30a	Pflanzgebot Einzelbaum auf geringwertigen Biototypen (60.60) Ansatz: 1 Baum = 1 St. * StU (16+85 cm) * Wert 8		-	-	-	-	4 - 8	8
			<b>Summe:</b>		<b>710</b>	<b>2.130</b>	<b>Summe: 710</b>	
						<b>100%</b>	<b>2.938</b>	
							<b>138%</b>	
			Bilanzwert nach dem Eingriff:				2.938	
			Bilanzwert vor dem Eingriff:				2.130	
			<b>Differenz</b>				<b>+ 808</b>	

Gemäß der durchgeführten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung entsteht durch die Änderung des rechtskräftigen BBP 'Jungbauernhof' für das Schutzgut kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

### 7.2. Schutzgut Boden

#### 7.2.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden

Als Bewertungsmethode für die nachfolgende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird das in der Anlage zur Ökokontoverordnung dargestellte Verfahren gewählt.

Danach werden die Bodenfunktionen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in die Bewertungsklassen 0 (versiegelte / bebaute Flächen = keine Funktionserfüllung) bis 4 (= sehr hohe Funktionserfüllung) eingeteilt.

Für die Bodenfunktion "Standort für naturnahe Vegetation" werden nur Standorte der Bewertungsklassen 4 (= sehr hoch) betrachtet. Diese treten im vorliegenden Fall im Gebiet nicht auf.

Für anthropogen überprägte Böden wird pauschal die Wertstufe 1 (= gering) zu Grunde gelegt.

Für die Bodenfunktionen 'Ausgleichskörper im Wasserkreislauf', 'Puffer und Filter für Schadstoffe' sowie 'Natürliche Bodenfruchtbarkeit' wird die Wertstufe des Bodens über das arithmetische Mittel der Bewertungsklassen ermittelt, die in den entsprechenden Datensätzen der GeoLa, wie oben dargestellt, vorgegeben sind. Die Ermittlung der Wertpunkte erfolgt unter Zugrundlegung von 4 Wertpunkten pro Wertstufe und Quadratmeter.

Der Kompensationsbedarf für die vorhabensbedingten Eingriffe in den Boden der sich aus der Überplanung des rechtskräftigen BBP ergibt ermittelt sich aus der Differenz zwischen den Wertpunkten vor (Spalte 1) und nach dem Eingriff (Spalte 2) multiplizierte mit der Eingriffsfläche wie nachfolgende dargestellt.

Als Eingriffsflächen wird dabei nicht die GRZ für den überbaubaren Bereich herangezogen sondern die zu erwartende Größe des geplanten Gebäudes (= 175 m<sup>2</sup>) und als Bestand die auf der Grundlage des rechtskräftigen BBP jederzeit mögliche Flächennutzung.

### Ermittlung des Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden

Bestand Baulich beanspruchte Böden / Nutzungen gemäß rechtskräftigen BBP	Eingriffsfläche in m <sup>2</sup>  F	geplante Nutzung	Bestand		Planung		Kompensationsbedarf F x (Spalte 1 – Spalte 2)
			Wertstufe	Wertpunkte = Wertstufe x 4 Punkte	Wertstufe	Wertpunkte = Wertstufe x 4 Punkte	
				Spalte 1		Spalte 2	
Anthropogen überprägte Böden	45 m <sup>2</sup>	Gebäude	1	4	0	0	180 Punkte
Bebau- und versiegelbare Flächengemäß GRZ 0,4 des rechtskräftigen BBP	130 m <sup>2</sup>	Gebäude	0	0	0	0	0 Punkte
<b>Eingriffsfläche (Tiefgarage) :</b>	<b>175 m<sup>2</sup></b>					<b>Summe Eingriffsdefizit:</b>	<b>180 Punkte</b>

Gemäß der durchgeführten Bilanzierung entsteht gegenüber dem rechtskräftigen BBP durch das geplante Wohngebäude eine Ausgleichsbedarf von 180 Punkten, der schutzgutübergreifend durch den erzielten Ausgleich beim Schutzgut Biotope in Höhe von + 808 Punkten vollständig ausgeglichen werden kann, so dass keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich werden.

Fassung vom 07.02.2018 für die Sitzung am 22.02.2018

#### Bearbeiter:

Timo Hirt  
Bachelor of engineering (Landschaftsplanung)

## 8. ANHANG

---

### 8.1. Pflanzenliste

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind fachgerecht zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Für die Bepflanzung werden naturraumtypische Arten der potentiell natürlichen Vegetation vorgeschlagen gemäß den Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002).

#### **Pflanzgebot hochstämmige standortgerechter Laubbaum auf privatem Grundstück**

*Qualität: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm*

Acer campestre /Feld-Ahorn	Prunus padus / Trauben-Kirsche
Acer platanoides / Spitz-Ahorn	Quercus robur / Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus / Bergahorn	Sorbus aucuparia / Vogelbeere
Betula pendula / Hänge-Birke	Sorbus aria / Mehlbeere
Prunus avium / Vogelkirsche	Tilia platyphyllos / Sommer-Linde

Verwendet werden dürfen auch hochstämmige standortgerechte Obstbäume (Kronenansatz in mind. 180 cm Höhe).

Hier sollen bevorzugt ortsübliche und bewährte Sorten des Streuobstbaus verwendet werden.