

Bebauungsplan „Untere Pflummershalde“

Hayingen-Ehestetten

Begründung mit Umweltbericht

Stand: 16.02.2006; ergänzt 16.03./22.06.2006

Inhalt:

I. Begründung

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Vorbereitende Bauleitentwicklung
4. Bestehende Rechtsverhältnisse
5. Plangebiet
6. Belange des Immissionsschutzes
7. Umweltbericht
8. Verfahren der Flurneuordnung
9. Öffentlichkeitsbeteiligung
10. Planverwirklichung

II. Umweltbericht

1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele
2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung
3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes
4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter
5. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen
6. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung
7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten
8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung
9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)
10. Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung
11. Zusammenfassung Umweltbericht

I. Begründung zum Bebauungsplan

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Baugebiet „Obere Wiesen Süd“ können von der Stadt Hayingen noch 2 Bauplätze an Bauinteressenten angeboten werden. Aufgrund der zu erwartenden Planungs – und Erschließungsphase von ca. 2 Jahren, ist das Verfahren durch den Aufstellungsbeschluss einzuleiten.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Neuausweisung dieses Baugebietes in Hayingen-Ehestetten sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur weiteren wohnbaulichen Entwicklung geschaffen werden. Bei vorhandenen Baulücken in den Bereichen „Steigwiesen, Unter der Buche und am Paul-Burkhardt-Weg“ handelt es sich um einzelne private Baugrundstücke, welche für die eigenen Kinder bzw. Verwandten zurückbehalten werden.

3. Vorbereitende Bauleitentwicklung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit lt. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Flst. 98/1 (neu 2203) befindet sich im Eigentum der Stadt Hayingen und umfasst eine Fläche von 15.205 m²; nach Rechtskraft der Zuteilung des neuen Flst. 2203 wird dieses ca. 12.793 m² umfassen. Das Flst. 95 (neu 2126) ist in Privathand und der Eigentümer möchte sich den Bauplatz Nr. 13 selbst vorbehalten; der fehlende Grundstücksteil zum Bauplatz Nr. 11 wird voraussichtlich an die Stadt zu gegebener Zeit verkauft.

5. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich wird im Wesentlichen durch die Flst. 97/2 und 96 im Osten, Flst. 95/1 (neu 2125), Teilflst. 95 (neu 2126), 88/3 (neu 2127), Flst. 289 (neu 2208) und 98/2 (neu 2204) im Norden, den Weg Flst. 99 (neu 2326) im Westen sowie Flst. 1616 (neu 2327) und 1617 (neu 2201) begrenzt.

6. Belange des Immissionsschutzes

Im Anschluss an das geplante Baugebiet in östlicher Richtung befindet sich das Ortsgebiet mit Wohnbebauung am Paul-Burkhardt-Weg.

Im südöstlichen Bereich schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Angerbreite“ mit der Firma Joachim & Drinsinger GmbH, Paul-Burkhardt-Weg 5, Großhandel und Produktion für Westernreitsportartikeln, an. In diesem Bereich ist die Nutzungsart „eingeschränktes Gewerbegebiet“, festgesetzt und somit sind Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und auf den Störgrad eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO beschränkt sind. Es entstehen Geräusch-Immissionen beim Anliefern und Verladen von Reitsportartikeln; von den Anwohnern erfolgte hierüber bisher keine Beschwerde, so dass auch laut Aussagen des Ortsvorstehers des Stadtteiles Ehestetten diese Geräusche das Wohnen nicht stören.

Im südwestlichen Bereich befinden sich landwirtschaftliche Maschinenschuppen. Auch hier entstehen Geräusch-Immissionen beim Abholen und Wiederabstellen der landwirtschaftlichen Fahrzeuge, die allerdings je nach Jahreszeit und Bedarf sehr sporadisch Lärm verursachen. Es ist nicht davon auszugehen, dass hiervon die Anwohner wesentlich belästigt werden.

7. Umweltbericht

Nach Vorlage der Informationen über Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung legt die Stadt Hayingen den o.g. Umfang und Detaillierungsgrad für den Bebauungsplan „Untere Pflummershalde“ fest und führt eine Umweltprüfung durch.

Die Auswirkung der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Teil II Umweltbericht dargestellt; dieser ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

8. Verfahren der Flurneuordnung

Die zugeteilten und neu vermessenen Grundstücksflurstücke durch das Kreisflurbereinigungsamt, Poolteam Ehingen, sind noch nicht rechtskräftig. Da es sich beim Bebauungsplan ebenfalls um eine Planung handelt und mit der Rechtskraft der neu zugeteilten Grundstücke in 2 – 3 Jahren zu rechnen ist, war aus Verwaltungsvereinfachungsgründen angedacht den alten Bestand an Grundstücksgrenzen nicht mehr darzustellen.

Aus rechtlichen Gründen kann hieran nicht festgehalten werden, weil sonst beim Verkauf der neuen Baugrundstücke kein Eintrag ins Grundbuch-Heft erfolgen kann und der Bauherr das Grundstück durch Aufnahme eines Baukredits nicht belasten kann.

9. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wird in Form einer 4-wöchigen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 25.11. – 23.12.2005 (je einschließlich) über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet.

Ferner sind die Behörden und Träger öffentlicher Belange lt. § 4 BauGB, deren Aufgaben durch die Planung berührt werden kann, ebenfalls zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 31.03.-04.05.2006 (je einschließlich); parallel hierzu wurden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angefordert.

10. Planverwirklichung

10.1 Bodenordnung

Ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

10.2 Flächenbilanz

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,5 ha.

10.3 Kostenschätzung

Der 1. BA mit einer Baulänge von ca. 100 m und 4,50 m Breite wird voraussichtlich bei Straßenvollausbau, Abwasserbeseitigung, Wasserleitung, 5 Hausanschlüssen Kanal und Wasser, Ortsbeleuchtung sowie Ingenieurleistungen einen Betrag von 80.000 € verursachen.

II. 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 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 je nach Verfahrensstand ergänzt und fortgeschrieben.

1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

Art des Gebiets (Inhalt, Art und Umfang)	Entwicklung einer Wohnbaufläche am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Ehestetten.
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Wohnbebauung
Flächenbedarf	ca. 1,5 ha

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die Berücksichtigung der Umweltschutz-Fachziele im Bebauungsplan erfolgt auf der Grundlage der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Bodenschutz <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen Altlastenuntersuchung sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Minimierung von Neulandverbrauch Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen <i>Ausweisung der Baufläche bereits im Flächennutzungsplan; Bündelung der Erschließung, Erd – u. Bodenmengenausgleich soweit möglich</i>
Immissionsschutz <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe) Vermeidung von Emissionen Reduzierung von Verkehr Verbesserung der Luftqualität <i>Die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden im Zusammenhang mit dem benachbarten Bebauungsplan „Angerbreite“ in diesem Bereich untersucht.</i>
Wasserschutz <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Grundwasserschutz Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit <i>Parkplätze mit wasserdurchlässigem Belag, Verzicht auf Anlage von Gehwegen, Reduzierung des Einleitens von gering verschmutztem Niederschlagswasser der Dächer</i>
Natur- und Landschaftsschutz <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion, Wohnumfeld verbessern <i>Festsetzung von Pflanzmaßnahmen in der A/E-Fläche: Verwendung standortgerechter Pflanzenarten</i>

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

Die Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht einer groben Einschätzung und wird im weiteren Verfahren jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)	Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.	
Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	<p>Im nördlich und westlich gelegenen angrenzenden Buchenwald (Buche, Ahorn und Esche) blühen im Frühjahr zahlreiche Frühlingsgeophyten wie Schabockskraut und Buschwindröschen, deren Hauptblütezeit im Sommer bereits vorüber ist. An den Südhängen kommen die typischen Waldpflanzen basenreicher Standorte wie Stinkende Nieswurz, Haselwurz, Frühlingsblatterbse und Bingelkraut vor. Das Plangebiet selbst wird bisher als Grünland genutzt und es sind keine besonderen Vorkommen an Pflanzen zu verzeichnen.</p> <p>Vorkommen an Tieren des Waldes wie z.B. Rehe und Hasen in der Abenddämmerung sind vorhanden.</p> <p>Auf Bauplatz Nr. 11 befindet sich eine Hecke, die zum Biotop Nr. 7622-415-6040 gehört und nach § 24 NatSchG B-W gesetzlich geschützt ist.</p>	<p>Im Plangebiet handelt es sich um Grünland auf abschüssigem Gelände; eine Schwächung der landwirtschaftlichen Betriebe durch Inanspruchnahme von gutem Ackerboden ist nicht gegeben.</p> <p>Geringe Bedeutung für den Artenschutz</p> <p>Die Tiere des Waldes werden sich mit dem Grad der Bebauung am Abend zum Äsen mehr in westliche Richtung verlagern. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich deswegen an dem Vorkommen oder der Population etwas ändert.</p> <p>Versetzen des Heckenstreifens in die nordöstliche Ecke der geplanten Ausgleichsfläche (entlang der Grenze zu den Flurstücken Nrn. 2127 und 2208)</p>
Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete	Im Stadtteil Ehestetten sind nach FFH Natura 2000 keine Flora-Fauna-Habitat-Gebiete und Vogelschutzgebiete ausgewiesen und auch nicht nachgemeldet worden.	Keine Bedeutung
Boden	<p>Lt. Geologiekarte vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Ba-Wü zählt der Baugrund im vorgesehenen Plangebiet unter einer zum Teil vorhandenen Lehmauflage unbekannter Mächtigkeit zu verkarsteten Massenkalkgesteinen des Oberjura unter vermutlich geringmächtiger Lockergesteinsauflage.</p> <p><u>Altlasten:</u> keine bekannt</p>	Die Karte 1 zum Landschaftsplan (LP) weist das Plangebiet in der Bodenkarte von der Bodenfunktion mit mittlerer Bedeutung für den Bodenschutz sowie als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt mit der Bewertungsklasse 4 aus.

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Wasser	Nach der Karte 2 zum LP befindet sich der Stadtteil Ehestetten im Wasserschutzgebiet Zone III A des rechtsverbindlich festgestellten Wasserschutzgebietes Glastal für die Grundwasserfassung Hayingen.	Flächenversiegelung und Ableitung des Oberflächenwassers verringern die Grundwasserneubildung. Durch die Festsetzung, dass Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden müssen, kann hier etwas entgegengewirkt werden.
Luft	Luftqualität wird allgemein als gut bewertet.	In der Umgebung des Planbereiches ist kein Frischluftentstehungsgebiet ausgewiesen.
Klima	Die bisher unversiegelte Fläche beeinflusst das lokale Klima positiv.	Das Geländeklima wird durch die vorgesehene Bebauung nicht wesentlich beeinflusst; es sind im Plangebiet und in der weiteren Umgebung keine siedlungsbedeutenden Kaltluftbahnen dargestellt.
Landschaftsbild und Erholung	Die Landschaftsbildqualität für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wird in der Karte 3 zum LP mit mittlerer Bedeutung eingestuft.	Der ans Plangebiet nördlich und westlich angrenzende raumprägende Waldrand bleibt erhalten. Es ist lediglich vorgesehen, dass im Gefährdungsbereich von 30 m zur Wohnbebauung eine niederwaldartige Bewirtschaftung des Waldes erfolgt. Diese Maßnahme trägt zu einem struktur- und artenreichen Waldrand bei.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Geringe Lärmbeeinträchtigung durch landwirtschaftlichen Verkehr bei dem Sondergebiet „Landwirtschaftliche Maschinenschuppen“. Die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden im Zusammenhang mit dem benachbarten Bebauungsplan „Angerbreite“ untersucht und in die Planung einbezogen.	Sollte es im Plangebiet wider Erwarten zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz durch benachbarte Gewerbebetriebe kommen, zum Beispiel zu Geräuschimmissionen, die die im Allgemeinen Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschreiten, müssten die Betreiber der verursachenden Betriebe mit zu ihren Lasten gehenden (einschränkenden) immissionsschutzrechtlichen Anordnungen rechnen.
Kultur- und Sachgüter	Keine Kulturdenkmale oder besonderen Sachgüter vorhanden.	Keine Bedeutung
Vermeidung Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Es besteht Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Kanalisation im Paul-Burkhardt-Weg. Die Entsorgung von Abfällen wird vom Landkreis Reutlingen über die Firma Entsorgungstechnik GmbH & CoKG Stoos, 72829 Engstingen, geregelt.	Es sind keine über das normale Maß gehende Emissionen zu erwarten.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Das Plangebiet ist zu klein um hier gemeinsame Lösungen anzustreben.	Die heutigen Heizungssysteme sind technisch soweit fortgeschritten, dass eine sparsame und effiziente Nutzung gewährleistet ist.
Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen	Wasserschutzgebiet „Glastal“ Zone III a	Wird mit entsprechender Zeichenerklärung in den Lageplan zum Bebauungsplan aufgenommen, sofern

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
		erforderlich.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.	Immissionsgrenzwerte werden nicht überschritten.	Keine Bedeutung

4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Zunächst kann nur eine grobe Abschätzung der voraussichtlichen Einflüsse erfolgen; sie dient als Basis für die planerische Bearbeitung des Gesamtkonzeptes. Eine genauere Abschätzung wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	x		Eingriff in eine Teilfläche des Biotops Nr. 7622-415-6040
Boden	x		Bisher nur geringe Versiegelung durch bestehenden Paul-Burkhardt-Weg
Wasser		x	Teilweise versiegelt
Luft		x	Geringe Bedeutung
Klima		x	Nur lokale Bedeutung
Landschaftsbild und Erholung		x	Mittlere Bedeutung
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		x	Geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter		x	Keine vorhanden

5. Vermeidungs- Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (werden im weiteren Verfahren untersucht)

Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 1a (3) BauGB im nördlichen und westlichen Planbereich ausgewiesen. Die als 24 a – Biotop geschützte Hecke (neu § 32 NatSchG) kann nicht erhalten bleiben und muss daher versetzt werden.

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

6.1. Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Keine Veränderung gegenüber heutigem Zustand. Umwelteinwirkung bleibt unverändert.

6.2. Prognose bei Durchführung der Planung

Der Stadtteil Hayingen-Ehestetten weist eine in sich geschlossene Bebauung auf und es handelt sich nicht nur um ein langweiliges Straßendorf ohne Dorfmittelpunkt. Ein Zentrum stellt die Kirche sowie das Backhaus dar und in den letzten Jahren hat das Dorfgemeinschaftshaus „Haus der Lilie“ mit Schule, Kindergarten, Kinderspielplatz und Platzgestaltung sowie die direkte Fußwegverbindung zur Kirche einen neuen Mittelpunkt gebildet. Dieser Platz bildet das Verbindungsglied zwischen gewachsenem Ortskern und den Neubaugebieten und es findet auch keine Zersiedelung statt. Der Planbereich schließt direkt an der Ortsrandbebauung an und wird vom nördlich und westlich gelegenen Buchenwald umrahmt; fügt sich in das Landschaftsbild ein. Die Wohnbebauung verursacht keine erheblichen Eingriffe in die Natur und löst keine negativen Umwelteinwirkungen aus. Das Schutzgut „Boden“ mit dem im Stadtteil Hayingen-Ehestetten verantwortungsvoll umgegangen wird, wird durch die Bebauung beeinträchtigt und hier muss Ausgleich geschaffen werden. Die als 24 a –Biotop geschützte Hecke (neu § 32 NatSchG) auf dem geplanten Baugrundstück 11 kann nicht oder nur zu einem kleinen Teil erhalten bleiben und daher wird durch Versetzen der kompletten Hecke sowie Neupflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern in die nördlich geplante A/E-Fläche des Bebauungsplangebietes Ausgleich geschaffen.

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Landschaftsplanes wurden die Bereiche „Untere Pflummershalde“ und „Steige“ als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bereich „Steige“ wird zurückgestellt, da aufgrund einer Befragung des Ortschaftsrates Ehestetten die Bevölkerung bzw. die Bauwilligen das Gebiet „Untere Pflummershalde“ vorziehen und die Erschließungsmöglichkeiten bei der derzeitigen finanziellen Situation der Stadt Hayingen sich hier günstiger darstellen.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für die vorliegende grobe Abschätzung liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> Historische Erhebung altlastenrelevanter Flurstücke (HISTE) Geologische Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau B-W zum Landschaftsplan des Flächennutzungsplanes
Gebietsbezogene Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Zwiefalten-Hayingen-Pfronstetten
Verwendete Verfahren	Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden (Kaule, G. (1986/1990): Arten und Biotopschutz, Stuttgart)
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	<p>Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern – aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt werden.</p> <p>Relevante Informationen werden im weiteren Verfahren ergänzt.</p>

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

Auswirkungen ergeben sich im Bereich „Boden“ und „Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume – 24 a - Biotop“ (neu § 32 NatSchG).

Maßnahmen werden in der Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung festgelegt.

10. Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Dieser lässt sich nicht vermeiden. Die Bestandsaufnahme / -bewertung hat ergeben, dass die Schützgüter „Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume“, beeinträchtigt werden.

10.1 Bestandsaufnahme der bebauten und un bebauten Flächen

Das Plangebiet „Untere Pflummershalde“, umfasst eine Größe von ca. 1,30 ha. Durch Baustelleneinrichtungen und Baustraßen werden Flächen vorübergehend, durch Gebäude und Nebenanlagen sowie Straßen permanent überbaut. Für das geplante und noch nicht überbaute Allgemeine Wohngebiet beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) gem. BauNVO 0,4 je Grundstück. Hieraus resultiert ein voraussichtlicher (überschlägig ermittelter) Versiegelungsanteil von ca. 0,52 ha neu zu versiegelnder Fläche für Gebäude und Nebenanlagen (incl. Straße). Durch Auflagen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wird der Anteil der versiegelten Fläche gesenkt.

10.2 Ermittlung der Vorkommen an Pflanzen und Tieren im Plangebiet

Reale Vegetation

Flst. 98/1 (neu 2203) :	Grünlandnutzung
Flst. 95 (neu 2126)	Grünlandnutzung
Teilflst. 95 und 98/1, Bauplatz Nr. 11	Hecke (24 a Biotop – neu § 32 NatSchG)

10.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Kompensationsflächenermittlung für das Schutzgut Boden

Neuversiegelung durch Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge		
Gesamtumfang	ca.	0,60 ha

Kompensationsfaktor	1 : 0,3
---------------------	---------

Notwendige Kompensationsfläche unter Berücksichtigung eines Anteiles an 5 % wasserdurchlässiger Beläge (0,03 ha)	ca.	0,17 ha
--	-----	---------

Kompensationsrahmen und – ermittlung

Rechnerische Wertstufe zur Kompensationsberechnung (s. Anlage)	Kaule-Stufe 4
--	---------------

Betroffene Biotopstrukturen	Grünlandnutzung
Kompensationsermittlung für Schutzgut „Boden“	0,17 ha

Kompensationsflächenermittlung für das Schutzgut „Biotop“

24 a Biotop neu § 32 NatSchG (Hecke):	Länge von ca. 36 m und 10 m Breite
---------------------------------------	------------------------------------

Kompensationsfaktor	1 : 2	(bei kompletter Versetzung des Biotops)
---------------------	-------	---

Kompensationsrahmen und – ermittlung

Rechnerische Wertstufe zur Kompensationsberechnung
Betroffene Biotopstrukturen
Kompensationsermittlung für Schutzgut „Biotop“

Kaule-Stufe 6 und 7
24 a Biotop – neu § 32 NatSchG (Hecke)
komplettes Versetzen der Hecke sowie
Ausgleich durch Neupflanzung Hecke
aus landschaftstypischen Sträuchern und
Bäumen im Faktor 1 : 2

10.4 Maßnahmenkonzept Ausgleich/Ersatz

Beschreibung der Maßnahme

Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (A/E)

A/E: Fläche nördlich und westlich der Baugrundstücke
Gesamtfläche von 2742 m² = 0,27 ha

**Maßnahme/
Ziel:** Naturnahe Bepflanzung/Wiese, davon mind. 30 % naturnahe
Baum – und Gehölzpflanzung entsprechend 1.7.1 (Bebauungsvorschriften)
Saatmischung für Wieseneinsaat mit 10 % Wildblumenanteil,
Ausgleich/Ersatz für Bodenversiegelung

Lage: nördlich und westlich der Baugrundstücke

Pflege: Regelmäßiger Obstbaumschnitt,
extensive Grünlandnutzung 2 x Mahd / Jahr,
bei Bedarf Heckenschnitt,
keine Verwendung von Torf, Mineraldüngern und chemische
Pflanzenschutzmittel auf den Ausgleichsflächen.

Im Rahmen der Kompensationsermittlung wurde eine Fläche von 0,17 ha errechnet; die ausgewiesene Fläche für Ausgleichs – und Ersatzmaßnahmen umfasst innerhalb des Baugebietes insgesamt 0,27 ha.
Die Wege „Paul-Burkhardt-Weg“ sind größtenteils Bestand und könnten gegebenenfalls bei der Berechnung noch berücksichtigt werden.

10.5 Gegenüberstellung Eingriff/Ausgleich

Gesamtfläche ca. 1,50 ha, GRZ: 0,4; neu zu versiegelnde Fläche : ca. 0,60 ha

Schutzgut „Boden“

Kriterium: Ausprägung, Größe, Bedeutung

Böden: tonige Lehme, Braunerden, Para – u. Terra fusca-Braunerden
ökonomische Bedeutung: mittlere Grünland-Eignung
ökologische Bedeutung: Ausgleichskörper im Wasserhaushalt: mittel
Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel
Standort für natürliche Vegetation: mittlere Bedeutung

Absehbare Beeinträchtigungen

Art, Umfang, Erheblichkeit, Kompensationsbedarf

Art: Bodenversiegelung (Wohn – und Nebengebäude, Erschließungsstraßen,
Stellplätze)
Folge: Verlust aller Bodenfunktionen
Umfang: ca. 0,60 ha werden neu versiegelt
Erheblichkeit: gegeben
Kompensationsbedarf: Kompensationsmaßnahmen in Bezug auf das Schutz-
gut Boden erforderlich: Gesamtumfang 0,17 ha

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung von Beeinträchtigungen:

Minimierung des Flächenverbrauches durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Parkplätzen im privaten Grundstücksbereich; Verringerung von Bodenaushub soweit möglich durch (Festlegung EFH), Bodenmengenausgleich je Grundstück im Plangebiet soweit möglich

Kompensationsmaßnahmen
Ausgleich/Ersatz:

Aufwertung von Flächen (s. A/E-Fläche) durch extensive Nutzung und Pflege sowie Neupflanzung von Gehölzen entsprechend HPNV (potentielle natürliche Vegetation) bzw. Obstbäumen innerhalb des Baugebietes nördlich und westlich der Baugrundstücke

Schutzgut „Wasserhaushalt“

Kriterium: Ausprägung, Größe, Bedeutung

1. Oberflächenwasser/Retention:

Bedeutung:

Grünland und Südhang

mittlere Wasserrückhaltefähigkeit

2. Hydrogeologie:

Bedeutung:

schluffige, tonige Böden des Oberen Jura;

geringe Deckschichtenmächtigkeit;

stark verkarsteter Untergrund

mittel für die Grundwasserneubildung

hohes Risiko für Grundwasserverschmutzung

Absehbare Beeinträchtigungen

Art, Umfang, Erheblichkeit, Kompensationsbedarf

zu 1. Oberflächenwasser/Retention

Art:

Bodenversiegelung

Folge:

Verminderung der natürlichen Rückhaltefähigkeit,

Erhöhung des Gesamtabflusses

Umfang:

ca. 0,60 ha neu zu versiegeln

Erheblichkeit:

gegeben

zu 2. Grundwasserneubildung

Bodenversiegelung

Erheblichkeit:

gegeben

Umfang:

nicht quantifizierbar

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung der Beeinträchtigungen

zu 1. Oberflächenwasser/Retention:

Erhalt der Rückhaltefähigkeit für Niederschlagswasser

auf untergeordneten Verkehrsflächen (Stellplätze, Terrassen)

durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Parkplätze

zu 2. Hydrogeologie:

Keine weiteren Maßnahmen sinnvoll

Kompensationsmaßnahmen Ausgleich/Ersatz

siehe Ausgleichs – und Ersatzmaßnahmen

Keine weiteren Maßnahmen sinnvoll (hohes Grundwasserverschmutzungsrisiko)

Schutzgut „Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume“

Kriterium: Ausprägung, Größe, Bedeutung

Hecke:

auf Steinriegel, s. Bauplatz Nr. 11

Bedeutung:

unterschiedliche Ausprägung mit hoher und

sehr hoher Bedeutung

Kaule-Stufe 6 und 7

Grünland, Bedeutung:

geringe Bedeutung, Kaule Stufe 4

Absehbare Beeinträchtigungen
Art, Umfang, Erheblichkeit, Kompensationsbedarf

<u>Art:</u>	1. Bodenversiegelung durch Wohngebäude und Stellplätze 2. Beseitigung der Hecke
<u>Folge:</u>	1. Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere 2. Biotopverlust
<u>Umfang:</u>	Hecke in ca. 36 m Länge und 10 m Breite, Kaule Stufe 6 und 7
<u>Erheblichkeit:</u>	ist gegeben, da es sich um ein 24 a Biotop handelt (neu § 32 NatSchG)

<u>Kompensationsbedarf:</u>	
<u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung von Beeinträchtigungen:</u>	1. Minimierung des Versiegelungsgrades: Wasserdurchlässige Beläge 2. Versetzen der Hecke mit ca. 360 m ² sowie Neupflanzung einer Hecke mit einer weiteren Fläche von ca. 360 m ²

<u>Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen:</u>	Funktionsverlust gewachsener Lebensraumstrukturen durch Bodenversiegelung und Beseitigung von Gehölzen
<u>Kompensationsmaßnahmen</u>	

<u>Ausgleich/Ersatz:</u>	Hecke auf den Stock setzen und komplett in die A/E-Fläche am nördlichen Plangebietsrand entlang der Flst. Nrn. 2127, 2208 und 2204 versetzen sowie weiteren Ausgleich durch Neupflanzung von standortgerechten Sträuchern und Bäumen im Verhältnis 1 : 2
--------------------------	--

11. Zusammenfassung Umweltbericht

Durch die geplante Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes im Bereich des Gewannes „Untere Pflummershalde“ in Hayingen-Ehestetten werden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild im naturschutzrechtlichen Sinne in Anbetracht der Gesamtfläche von 1,50 ha erfolgen. Für die Belange des Umweltschutzes gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und es werden absehbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasserhaushalt, Boden und Biotope ermittelt. Das Landschaftsbild wird im Planbereich als „Fläche mit „mittlerer Bedeutung“ eingestuft.

Die Beeinträchtigungen im hier vorliegenden Plangebiet bestehen in der erforderlichen Versiegelung von Boden und dem Eingriff in das 24 a Biotop (neu § 32 NatSchG) auf dem geplanten Bauplatz Nr. 11.

Gem. dem gesetzlichen Auftrag zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (BauGB § 1 Abs. 6) werden hier im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen, bzw. verbleibende Beeinträchtigungen in ihren Wirkungen so weit wie möglich zu mindern.

Wesentlichste Maßnahme zum flächensparenden Umgang mit Boden stellen die geplanten Maßnahmen zur Verringerung des Versiegelungsgrades dar. Dazu gehören zum einen die vorgesehene minimale Straßenbreite mit 4,50 Metern und der Verzicht auf einen Gehweg, zum anderen die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen und Terrassen.

Die erforderlichen Ausgleichs – und Ersatzmaßnahmen werden vollständig innerhalb des Plangebiets untergebracht. Zentrales Anliegen ist das komplette Versetzen des 24 a Biotops (neu § 32 NatSchG) von Bauplatz Nr. 11 in die nördlich gelegene A/E-Fläche entlang der Flst. Nrn. 2127 und 2208 sowie ein weiterer Ausgleich durch die Neupflanzung einer Hecke mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern entlang des Flst. 2204 innerhalb des Baugebietes.

Die Maßnahmen werden in Form von Festsetzungen im Bebauungsplan „Untere Pflummershalde“, textlich unter Ziffer 1.7 dargestellt. Auf Darstellung im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan wird aus Übersichtlichkeitsgründen verzichtet.



Die Ausnahmegenehmigung des Landratsamts Reutlingen, untere Naturschutzbehörde, nach § 32 NatSchG zum Versetzen des § 24a Biotops (neu § 32 NatSchG) wurde am 27.03.2006 mit der Auflage erteilt, dass noch zusätzlich eine weitere Hecke (ca. 360 m²) aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen entsprechend der Artenliste Ziffer 1.7.1 der Bebauungsplanvorschriften neu anzulegen ist.

Fazit: Der Eingriff in den Naturhaushalt im neu überplanten Bereich ist ausgeglichen.

Hayingen, den 24.11.2005/16.02./16.03./22.06.2006


Bürgermeister



„Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 22.06.2006 zugrunde.
Hayingen, den 27.06.2006


Bürgermeister“

BEWERTUNGSSTUFEN FÜR EINE FLÄCHENDECKENDE BEWERTUNG FÜR BELANGE DES ARTENSCHUTZES (ÜBERSICHT) [KAULE 1986, 1990]	
Bewertung	Kriterien und Beispiele
9	Gebiete mit internationaler oder gesamtstaatlicher Bedeutung (NSG oder NP). Seltene und repräsentativ natürliche und extensiv genutzte Ökosysteme. In der Regel alte und/oder oligotrophe Ökosysteme mit Spitzenarten der Roten Liste, geringe Störung, soweit vom Typ möglich große Flächen. Wälder, Moore, Seen, Auen, Felsfluren, alpine Ökosysteme, Küstenökosysteme, Heiden, Magerrasen, Streuwiesen, Acker, Stadtbiootope mit hervorragender Artenausstattung.
8	Gebiete mit besonderer Bedeutung auf Landes- und Regionalebene (NSG oder ND). Wie 9, jedoch weniger gut ausgebildet, vorrangig auch zurückgehende Waldökosysteme und Waldnutzungsformen, extensive Kulturökosysteme und Brachen, Komplexe mit bedrohten Arten, die einen größeren Aktionsraum benötigen.
7	Gebiete mit örtlicher und regionaler Bedeutung, LSG oder geschützter Landschaftsbestandteil als Schutzstatus anstreben. Nicht oder extensiv genutzte Flächen mit Rote-Liste-Arten zwischen Wirtschaftsf lächen, regional zurückgehende Arten, oligotrophente Arten, Restflächen der Typen von 8 und 9, Kulturlflächen, in denen regional zurückgehende Arten noch zahlreich vorkommen. Altholzbestände, Plenterwälder, spezielle Schlagfluren, Hecken, Bachsäume, Dämme etc., Sukzessionsflächen mit Magerkeitszeigern, regionaltypische Arten; Wiesen und Äcker mit stark zurückgehenden Arten, Industriebrache, Böschungen, Parks, Villengärten mit alten Baumbeständen.
6	Kleinere Ausgleichsflächen zwischen Nutzökosystemen (Kleinstrukturen) nur in Landschaftskomplexen LSG, in der Regel kein spezieller Vorschlag zur Unterschutzstellung, ggf. geschützter Landschaftsbestandteil. Unterscheidet sich von 7 durch das Fehlen oder Seltenheit von oligotrophenten Arten und Rote-Liste-Arten. Bedeutung für Arten, die in den eigentlichen Kulturlflächen nicht mehr vorkommen. Artenarme Wälder, Mischwälder mit hohem Fichtenanteil, Hecken, Feldgehölze mit wenig regionaltypischen Arten; Äcker und Wiesen, in denen noch standortspezifische Arten vorkommen; kleinere Sukzessionsflächen in Städten, alte Gärten und Kleingartenanlagen.
5	Nutzflächen, in denen nur noch wenig standortspezifische Arten vorkommen. Die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften. Grenze der "ordnungsgemäßen" Land- und Forstwirtschaft; Äcker und Wiesen ohne spezifische Flora und Fauna, stark belastete Abstandsflächen, Fichtenforste, Siedlungsgebiete mit intensiv gepflegten Anlagen.
4	Nutzflächen, in denen nur noch Arten eutropher Einheitsstandorte vorkommen bzw. die Ubiquisten der Siedlungen oder die widerstandsfähigen Ackerunkräuter. Randliche Flächen werden beeinträchtigt. Äcker- und Intensivwiesen, Aufforstungen in schutzwürdigen Bereichen, Fichtenforste auf ungeeigneten Standorten (entsprechend sehr artenarm), dicht bebaute Siedlungsgebiete mit wenigen extensiv genutzten Restflächen.
3	Nur für sehr wenige Ubiquisten nutzbare Flächen, starke Trennwirkung, sehr deutlich Nachbargebiete beeinträchtigt. Intensiväcker mit enger Fruchtfolge, stark verarmtes Grünland, 4-8 höhere Pflanzenarten/100 m ² , Wohngebiete mit "Einheitsgrün", Zwergkoniferen, Rasen, wenige Zierpflanzen. Forstplantagen in Auen und in anderen schutzwürdigen Lebensräumen.
2	Fast vegetationsfreie Flächen. Durch Emissionen starke Belastungen für andere Ökosysteme von hier ausgehend: Gülle-Entsorgungsgebiete in der Landwirtschaft, extrem enge Fruchtfolgen und höchster Chemieeinsatz, intensive Weinbau- und Obstananlagen, Aufforstungen in hochwertigen Lebensräumen, Intensiv-Forstplantagen.
1	Vegetationsfreie Flächen. Durch Emissionen sehr starke Belastungen für andere Ökosysteme von hier ausgehend. Innenstädte, Industriegebiete fast ohne Restflächen, Hauptverkehrsstraßen.