



# Bebauungsplan „Hintere Wiesen“

## Hayingen-Anhausen

### Begründung mit Umweltbericht

Stand: 04. Mai 2006, geändert am 15.12.08/26.02.09/07.05.09

---

#### **Inhalt:**

#### **I. Begründung**

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Inhalt der Planung bezüglich Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe und  
3.1 Elektroleitungen
4. Vorbereitende Bauleitentwicklung
5. Bestehende Rechtsverhältnisse
6. Plangebiet
7. Belange des Immissionsschutzes
8. Umweltbericht
9. Verfahren der Flurneuordnung
10. Öffentlichkeitsbeteiligung
11. 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

Lt. Flächennutzungs – und Landschaftsplan, *rechtswirksam seit 13.02.2003*, wurde im Gewinn „Hintere Wiesen“ in Hayingen-Anhausen eine Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Regierungspräsidium Tübingen hat mit *Bescheid vom 09.10.2003* für die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Bereich „Hintere Wiesen“ die Abweichung von der Grünzäsur zwischen Anhausen und Indelhausen zugelassen und das langfristig geplante Wohngebiet im Bereich „Hanfgärten“ aus Gründen der Wasserschutzzone II „Brunnen Anhausen“, dem ausgewiesenen FFH-Gebiet der Europäischen Union und dem regionalplanerischen Ziel, dass die Orte **A n h a u s e n** und **I n d e l h a u s e n** nicht zusammenwachsen, abgelehnt. Im Stadtteil Anhausen ist bisher eine positive Entwicklung dadurch eingetreten, dass durch das Fehlen eines Wohngebietes der Ortskern in vorbildlicher Weise restauriert und wieder aufgebaut wurde. Doch die Kapazitäten an alten leer stehenden Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Schuppen, die zu Wohnzwecken umgebaut werden können, sind seit ein paar Jahren erschöpft.

Aufgrund wiederholter Beschlüsse des Ortschaftsrates Anhausen und konkreter Nachfragen von Bürgern aus dem Stadtteil Anhausen soll nun das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

### 2. Ziele und Zwecke der Planung

Im o.g. Zielabweichungsverfahren wurde detailliert erläutert und nachgewiesen, dass der Bereich im Gewinn „Hintere Wiesen“ für den Stadtteil Anhausen die einzigste Möglichkeit darstellt, sich städtebaulich noch zu entwickeln.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde die alternative Ausweisung eines Baugebietes „Hanfgärten“ für die Stadtteile Indelhausen und Anhausen geprüft und eine naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Vorprüfung nach § 38 Abs. 2 NatSchG vom Landratsamt Reutlingen durchgeführt. Es wurde mit Bescheid vom 24.11.2008 festgestellt, dass im überlegten Baugebiet im Gewinn „Hanfgärten“ keine Lebensraum-Typen im Sinne des FFH-Rechts betroffen sind. Allerdings bleibt eine eingeschränkte Bebaubarkeit, da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch Probleme wie z.B. Wasserschutzgebiet Zone II, Bedenken Landschafts – und Naturschutz, landwirtschaftliche Emissionen etc. ... zu klären sind.

Nach Abwägung was für bzw. gegen die Ausweisung eines Wohngebietes „Hintere Wiesen“ oder „Hanfgärten“ spricht, hat sich der Gemeinderat für die Fortführung des Verfahrens „Hintere Wiesen“ entschieden. Das Gebiet „Hanfgärten“ soll als Option für die Zukunft offen gehalten werden.

Durch die Neuausweisung eines Baugebietes sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur weiteren wohnbaulichen Entwicklung sowie zur Erweiterungsmöglichkeit des bestehenden Fremdenbeherbergungsbetriebes „Am Mühlweg 18 und 20“ in Hayingen-Anhausen geschaffen werden.

### 3. Inhalt der Planung bezüglich Festlegung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe und 3.1 Elektroleitungen

Auf die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) für jeden Bauplatz wird verzichtet, weil inzwischen geklärt werden konnte, dass das Abwasser problemlos von der Höhe her, abfließen kann. Es wird folgende Festlegung vorgeschlagen: „Die Gebäudehöhe, gemessen von Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) bis First darf im WA 8,50 m und im WA (Bauplätze Nrn. 15 und 16) 13,00 m nicht überschreiten.

Die EFH ist maximal 0,50 m über der Höhe der geplanten Straßenfläche zulässig und darf mit dem überwiegenden Teil des Wohngebäudes nicht unter der Höhe der Straßenfläche liegen. Der Höhenbezugspunkt (Höhenbolzen) ist anzugeben und zwei Geländeschnitte beizufügen. Bei höhenversetzten Gebäudeteilen bezieht sich die EFH immer auf den höheren Teil. Im Einzelfall können Abweichungen gegenüber der festgesetzten EFH von der Baurechtsbehörde aufgrund nachgewiesener schwieriger Geländeverhältnisse zugelassen werden.“

Da die EFH mit max. 50 cm ab Höhe geplanter Straßenfläche festgelegt wird, steht es jedem Bauherrn frei sein Wohnhaus barrierefrei zu erstellen; hierzu bedarf es keiner separaten Ausweisung.

### 3.1 Elektroleitungen

Die von Nordwesten kommende 20 kV-Leitung wird im Zuge des Straßenausbau's am Beginn des Geltungsbereiches verkabelt und bisher über Bauplatz Nr. 4 führend, in die Straße verlegt und die vorhandene unterirdische Leitung von Platz Nr. 3 zur Straße hin verlängert. Die südwestlich verlaufende 20 kV-Leitung bleibt in ihrem bisherigen oberirdischen Zustand erhalten.

Die im Norden verlaufende 20 kV-Leitung verläuft im Bereich der A/E-Fläche und bleibt ebenfalls oberirdisch erhalten.

Bäume und Sträucher im Bereich der 20 kV-Leitungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen haben; es werden hier kleinwüchsige Bäume und Sträucher der Artenlisten 1 + 2 + 3 + 4 empfohlen; dies wurde als Festsetzung unter Punkt 1.9.2 **FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (A/E)** aufgenommen.

## 4. Vorbereitende Bauleitentwicklung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist *teilweise* im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Da das Zielabweichungsverfahren parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wurde und das Verfahren einen längeren Zeitrahmen beanspruchte, war es aus verfahrenstechnischen Gründen nicht möglich, das geplante Baugebiet „Hintere Wiesen“ bereits innerhalb der Grünzäsur und südlich des vorhandenen Weges auszuweisen. Derzeit finden parallel die Vorbereitungen zu einer Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Zwiefalten-Hayingen im Jahre 2009 statt.

## 5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,42 ha und befindet sich noch vollständig in Privatbesitz. Es ist vorgesehen sämtliche landwirtschaftlichen Grünland-Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs von Seiten der Stadt Hayingen aufzukaufen und später die erschlossenen Baugrundstücke durch die Stadt Hayingen zu verkaufen.

## 6. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich wird im Wesentlichen durch den Minigolfplatz, Flst. 110 im Nordenwesten, die Lauter Flst. 120 im Norden die Flst. 107/1,115/1 und das Teilflst. 115 im Osten, die Straße „Am Mühlweg“ Flst. 122 im Süden sowie durch das Teilflst. 123 im Südenwesten begrenzt.

## 7. Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet gliedert sich an die bestehende Ortslage direkt im Nordwesten an, so dass aufgrund der Windverhältnisse (meist Westwind) Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben in einem mehr als das in „Dörfern“ übliche Maß nicht zu erwarten sind.

Im Nordwesten wird ein privater Minigolfplatz mit Kiosk betrieben. Es ist daran gedacht, dass ein Großteil der bisher auf Flst. 110 parkenden Fahrzeuge der Minigolfplatzbesucher auf dem Parkplatz beim Bürgerhaus „Rubin im Tal“ parken und über die geplante Brücke zu Fuß zum ca. 160 m entfernten Minigolfplatz gelangen. Durch diese Möglichkeit könnten Geräusche durch an- und abfahrende Besucher reduziert werden.

Der östlich angrenzende landwirtschaftliche Betrieb mit Schreinerei „Am Mühlweg 12“ wird im Nebenerwerb bewirtschaftet. Der Haushaltsvorstand steht in einem ganztägig abhängigen Beschäftigungsverhältnis, so dass sich die Arbeiten in o.g. Betrieb auf den Abend sowie das Wochenende konzentrieren.

Mit Genehmigung vom 07.01.1977 wurde ein Anbau Viehstall auf der Ostseite an die bestehende Scheune, Am Mühlweg 12, zur Unterbringung von 23 Kühen, 4 Kälbern und einem Laufstall, welcher für ca. 10 Stück Jungvieh ausreichend ist, erstellt. Dieser ist von der Wohnbebauung Bauplatz Nr. 1 ca. 35 – 38 m entfernt.

Seit Stilllegung der Nutzung mit 15 Kühen, 8 Kälbern bis ½ Jahr, 8 St. Jungvieh ½ - 1 Jahr, 4 Rindern 1-2 Jahre, 4 Rindern über 2 Jahre und 14 Bullen ab ½ Jahr wird der Betrieb noch im Nebenerwerb bewirtschaftet. Die Milchviehhaltung ruht seit ca. 1997/1998; die Kälber, Bullen, Rinder unter 2 Jahren wurden sukzessive verkauft. Aufgrund des Wasserverbrauchs kann aufgrund der Verbrauchsunterlagen der Stadt Hayingen festgestellt werden,



dass seit ca. 2000/2001 nur noch Ziegen und Hühner im Anwesen „Am Mühlweg 12“ gehalten werden. Es handelt sich also überwiegend um Felderbewirtschaftung sowie die Haltung von 5 Mutterschweinen, 15 Mastschweinen und einem säugenden Mutterschwein im früheren elterlichen Stall zum Wohngebäude „Am Mühlweg 5“ in ca. 65 m Entfernung zum Bauplatz Nr. 1.

Mit der früheren Tierhaltung im Gebäude „Am Mühlweg 12“ musste bereits vor Abschaffung der Haltung von Kühen, Kälbern, Jungvieh und Bullen, Rücksicht auf die in der Nachbarschaft wohnende Bevölkerung genommen werden. Eine Aufstockung im Dorfgebiet war auch bisher nicht möglich. Der erforderliche Immissionsabstand bei voller Nutzung der genehmigten Tierhaltung in Dorfgebieten beträgt ca. 50 m. Dieser Abstand wird üblicherweise von Stallmitte bis geplante Wohnhausmitte gemessen und kann aufgrund der Windrichtung (meist Westwind), Art der Tierhaltung, kein Fahrsilo in Richtung Baugebiet etc. . . . reduziert werden, sodass selbst bei erneuter Aufnahme der bisher genehmigten Tierhaltung die Existenz des landwirtschaftlichen Betriebes im Nebenerwerb nicht gefährdet ist.

Im Anschluss existiert im Gebäude „Am Mühlweg 10 und 8“ ein Einzelhandel sowie eine Reparaturwerkstatt für Fernseher und Rundfunk als Zubrot zur Rente.

Das Gebäude „Am Mühlweg 4“ wird nur noch als Wohngebäude genutzt und der Schuppen „Am Mühlweg 5“ gehört zum Betrieb „Am Mühlweg 12“, hier sind landwirtschaftliche sowie Schreinereimaschinen untergebracht.

Im Anwesen „Am Mühlweg 3“ werden noch 2 – 3 Pferde gehalten; eine Landwirtschaft wird nicht mehr betrieben. Beim Gebäude „Mühlweg 5“ handelt es sich um das Altenteil zum gegenüber liegenden Nebenerwerbsbetrieb „Am Mühlweg 12“. Bei den landwirtschaftlichen Betrieben „Am Mühlweg 7 und 9“ werden nur noch die Felder im Nebenerwerb bzw. als Zubrot zur Rente bewirtschaftet; es findet in beiden Betrieben keine Tierhaltung mehr statt.

Das Gebäude „Am Mühlweg 16“ wird als Wohnhaus genutzt. Im Süden schließt sich der Gasthof und das Gästehaus „Adler“ mit den Gebäuden „Am Mühlweg 18 und 20“ an; es wird noch eine mittlere Landwirtschaft mit ca. 30-40 ha betrieben.

Das bestehende Gästehaus zur Land- und Gastwirtschaft „Am Mühlweg 18 und 20“ liegt direkt südwestlich vom Stall – und Scheuergebäude, welches am 27. Juni 1958 für 14 Kühe, 2 Pferde, einem Laufstall Jungvieh, 3 Boxen Mastschweine und 3 Boxen Zuchtschweine genehmigt wurde. Dieser ist ca. 45 - 50 m zum geplanten Sondergebiet für Fremdenbeherbergung in östlicher Richtung entfernt. Die Bauplätze Nr. 15 + 16 sind zur Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und anderer Unterkünfte für Beherbergungsgäste zulässig. Die Wohnbebauung der Bauplatz Nrn. 1 und 14 sind ca. 90 - 95 m entfernt.

Nach Rücksprache mit dem Kreislandwirtschaftsamt, Herrn Dr. Hack, sollte die Abstandsfläche, gemessen von bestehender Stallmitte bis geplante Wohnhausmitte ca. 50 m vom „Dorfgebiet“ zum „Allgemeinen Wohngebiet“ betragen. Hierbei kann noch eine Verringerung berücksichtigt werden, wenn z.B. das Baugebiet nicht in der Windrichtung liegt, keine Fahrsilos in der Nähe zum Baugebiet angesiedelt sind, Art der Tierhaltung etc. .... Es gibt zu dieser Problematik diverse Urteile und unterschiedliche Betrachtungs – und Bewertungsansätze. Die abschließende Stellungnahme in Zusammenarbeit mit dem Regierungspräsidium Tübingen, Stallklimadienst, wurde im Rahmen der erneuten Auslegung wie folgt nachgereicht:

In Abstimmung mit dem Emissions- und Stallklima-Dienst (ESKD) beim Regierungspräsidium Tübingen wird die Situation hinsichtlich Immissionen wie folgt beurteilt:

Der Betrieb betreibt eine Tierhaltung in:

Gebäude: Am Mühlweg 5:

Schweinehaltung: durch bereits näher liegende fremde Wohnhäuser kann die Tierhaltung bei der Planung unberücksichtigt bleiben.

Gebäude: Am Mühlweg 12:

In dem Wirtschaftsgebäude ist eine Rinderhaltung mit 23 Milchkühen, 5 Rinder im Alter von 1 – 2 Jahre und 9 Rinder unter 1 Jahr genehmigt. Die Tierhaltung ruht zur Zeit. Auf der Hofstelle befinden sich Hochsilos für die Silagelagerung. Hochsilos stellen keine windinduzierte Fläche dar und bewirken keinen weiteren Mindestabstand gegenüber einer Wohnbebauung. Bei einer Rinderhaltung im genehmigten Umfang ergibt sich bei Berechnungen nach der VDI-Richtlinie 3474 ein Mindestabstand zur Wohnbebauung bei einem allgemeinen Wohngebiet von 45,8 m.

Unabhängig von der Tierart ist jedoch im Nahbereich (unter 50 m) mit Platzgerüchen zu rechnen.

Der Abstand zwischen dem Emissionsschwerpunkt im Gebäude „Am Mühlweg 12“ zu dem geplanten Wohnhaus (Wandkante) beträgt bei:

Bauplatz Nr. 1: 30 m

Bauplatz Nr. 2: 43 m



Das geplante Wohnhaus von Platz Nr. 1 liegt in vollem Umfang innerhalb des Sicherheitsabstandes. Das mögliche Bauvorhaben von Platz Nr. 2 in geringem Umfang.

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung getroffene Vereinbarung, dass der Platz Nr. 1 vom angrenzenden Landwirt übernommen wird und für den Platz Nr. 2 eine Grunddienstbarkeit in das Grundbuch-Heft hinsichtlich der Duldung von Emissionen und Verzicht auf die Geltendmachung von Ansprüchen eingetragen wird, wird insbesondere unter Berücksichtigung der Tatsache, dass z. Zt. die Tierhaltung im angrenzenden Stall ruht, befürwortet.

Weitere Anregungen und Bedenken werden zu dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf seitens des Kreislandwirtschaftsamtes nicht vorgebracht.

Es wurde mit dem Eigentümer von Anwesen „Am Mühlweg 12“ vereinbart, dass beim Verkauf des Bauplatzes Nr. 2 durch die Stadt Hayingen, eine Grunddienstbarkeit in das Grundbuch-Heft, betreffend der Duldung von Immissionen und Verzicht auf die Geltendmachung von Ansprüchen eingetragen wird. Bauplatz Nr. 1 wird vom o.g. Grundstückseigentümer selbst erworben, sodass das Problem der Emissionen aus der Welt geschafft ist.

Sollte die Groß-Viehhaltung „Am Mühlweg 12“ wieder aufgenommen werden, ist diese max. in der genehmigten Art der Nutzung und Anzahl der Tierplätze (23 Milchkühe, 4 Kälber und Laufstall mit 10 St. Jungvieh) möglich. Einer Nutzungsänderung in Schweinehaltung wird von Seiten der Stadt Hayingen nicht zugestimmt. Wird die Tierhaltung wieder aufgenommen ist u.E. der Stand der Technik bezüglich der Emissionen im Aufnahmejahr zu erfüllen.

## 8. Umweltbericht

Nach Vorlage der Informationen über Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung legt die Stadt Hayingen den Umfang und Detaillierungsgrad für den Bebauungsplan „Hintere Wiesen“ 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.

## 9. Verfahren der Flurneuordnung

Vor ca. 20 Jahren wurde eine Flurneuordnung beantragt, aber seither ist noch keine Anordnung erfolgt. Für den Stadtteil Anhausen ist das Landratsamt Reutlingen, Flurneuordnung Ehingen zuständig.

## 10. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde in Form einer 4-wöchigen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 05.05. – 02.06.2006 (je einschließlich) über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. In der Zeit vom 30.12.2008 – 03.02.2009 wurde die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Ferner wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange lt. § 4 BauGB, deren Aufgaben durch die Planung berührt werden kann, ebenfalls zu unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert und nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behördenbeteiligung durchgeführt.

## 11. Planverwirklichung

### 10.1 Bodenordnung

Ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

### 10.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet wird bei den Bauplätzen Nr. 1 – 14 als Allgemeines Wohngebiet und die Plätze Nrn. 15 und 16 zur Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und anderer Unterkünfte für Beherbergungsgäste festgesetzt. Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 1,42 ha.

### 10.3 Kostenschätzung

Baustelleneinrichtung, Straßenbauarbeiten, Kanalbauarbeiten, Wasserleitungsbauarbeiten, Hausanschlüsse Kanal und Wasser, Wasserleitungsrohre, Ortsbeleuchtung, Bepflanzung, Brücke, Baustellenkoordinator sowie Ingenieurleistungen werden lt. Kostenberechnung am 29. April 2008 vom Ingenieurbüro Beetz, Hayingen, voraussichtlich einen Betrag von 371.534,34 € 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 wurde je nach Verfahrensstand ergänzt und fortgeschrieben.

### 1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

<b>Art des Gebiets</b> (Inhalt, Art und Umfang)	Entwicklung einer Wohnbaufläche am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteiles Anhausen sowie Unterbringung auf den Plätzen Nrn. 15 und von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und anderer Unterkünfte für Beherbergungsgäste
<b>Art der Bebauung</b> (Ziele, Festsetzungen)	Wohnbebauung bei den Bauplätzen Nr. 1 – 14 Fremdenbeherbergung bei den Plätzen Nr. 15 und 16
<b>Flächenbedarf</b>	ca. 1,42 ha

### 2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die Berücksichtigung der Umweltschutz-Fachziele im Bebauungsplan wird auf der Grundlage der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wie folgt ergänzt:

<b>Bodenschutz</b>	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen Altlastenuntersuchung sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Minimierung von Neulandverbrauch Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen  <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i> <i>Ausweisung der Baufläche teilweise im Flächennutzungsplan; in der zur Zeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird das geplante Baugebiet berücksichtigt.</i> <i>Bündelung der Erschließung, Erd- u. Bodenmengenausgleich soweit möglich</i>
<b>Immissionsschutz</b>	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe) Vermeidung von Emissionen Reduzierung von Verkehr Verbesserung der Luftqualität  <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i> <i>Aktive und passive Sonnenenergienutzung zulässig</i> <i>Fuß-Brücke über Lauter für Gäste und Besucher des Wohngebietes sowie für den Minigolfplatz Parken am Dorfgemeinschaftshaus „Rubin im Tal“</i>

<b>Wasserschutz</b>  <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>
<b>Natur- und Landschaftsschutz</b>  <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion, Wohnumfeld verbessern  <i>Festsetzung von Pflanzmaßnahmen in der A/E-Fläche innerhalb der Baugrundstücke: Verwendung standortgerechter Pflanzenarten. Rad – und Wanderveg zur unbebauten Landschaft bleibt erhalten. Einbezug Uferschutzzone in Geltungsbereich des Bebauungsplanes</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.

<b>Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)</b>	Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen; im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens bezüglich der Grünzäsur zwischen Anhausen und Indelhausen hat das Regierungspräsidium Tübingen mit Bescheid vom 09.10.2003 für die geplante Ausweisung einer Wohnbaufläche im Bereich „Hintere Wiesen“ die Abweichung von der Grünzäsur zugelassen. Die derzeit laufende Fortschreibung zum Flächennutzungs – und Landschaftsplan 2009 berücksichtigt das geplante Baugebiet.	
<b>Schutzgut</b>	<b>Kurze Beschreibung</b>	<b>Kurze Bewertung</b>
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</b>	Im westlich gelegenen angrenzenden Buchenwald blühen im Frühjahr zahlreiche Frühlingsgeophyten wie Schabockskraut und Buschwindröschen, deren Hauptblütezeit im Sommer bereits vorüber ist. Das Plangebiet selbst wird bisher als Grünland genutzt und es sind weder streng geschützte noch besonders geschützte Arten beeinträchtigt. Es sind keine Vorkommen solcher Arten zu verzeichnen. Vorkommen an Tieren des Waldes wie z.B. Rehe und Hasen in der Abenddämmerung sind vorhanden.	Im Plangebiet handelt es sich um Grünland; eine Schwächung der landwirtschaftlichen Betriebe durch Inanspruchnahme von gutem Ackerboden ist nicht gegeben. Geringe Bedeutung für den Artenschutz.  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.
<b>Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung</b>	Im Plangebiet sind nach FFH Natura 2000 keine Flora-Fauna-Habitat-	Das geplante Baugebiet tangiert entsprechende Schutzgebiete nur

<p><b>und der Europäischen Vogel-</b> <b>schutzgebiete</b></p>	<p>Gebiete und Vogelschutzgebiete ausgewiesen und auch nicht nachgemeldet worden. Der Bereich Lauter sowie in nördlicher und westlicher Richtung sind o.g. Gebiete ausgewiesen.</p> <p>Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde die alternative Ausweisung eines Baugebietes „Hanfgärten“ für die Stadtteile Indelhausen und Anhausen geprüft und eine naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Vorprüfung nach § 38 Abs. 2 NatSchG vom Landratsamt Reutlingen durchgeführt. Es wurde mit Bescheid vom 24.11.2008 festgestellt, dass im alternativ überlegten Baugebiet im Gewann „Hanfgärten“ keine Lebensraum-Typen im Sinne des FFH-Rechts betroffen sind. Allerdings bleibt eine eingeschränkte Bebaubarkeit, da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch Probleme wie z.B. Wasserschutzgebiet Zone II, Bedenken Landschafts – und Naturschutz, landwirtschaftliche Emissionen etc. ... zu klären sind.</p> <p>Nach Abwägung was für bzw. gegen die Ausweisung eines Wohngebietes „Hintere Wiesen“ oder „Hanfgärten“ spricht, hat sich der Gemeinderat für die Fortführung des Verfahrens „Hintere Wiesen“ entschieden. Das Gebiet „Hanfgärten“ soll als Option für die Zukunft offen gehalten werden.</p>	<p>geringfügig.</p>
<p><b>Boden</b></p>	<p>Lt. Geologiekarte vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Ba-Wü zählt der Baugrund im vorgesehenen Plangebiet zu den Süßwasserkalken (Kalktuff und Bachkalke). Es stehen Weißjura-Festgesteine an, die in den Randbereichen von junger Talfüllung unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.</p> <p><u>Altlasten:</u> keine bekannt</p>	<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.</p>



<b>Wasser</b>	Nach der Karte 2 zum LP befindet sich der Stadtteil Anhausen im Wasserschutzgebiet Zone III A des rechtsverbindlich festgestellten Wasserschutzgebietes Emeringen/ Zugenwiese für den Tiefbrunnen der Gemeinde Emeringen und der Quelfassung „Zugenwiese“ der Stadt Hayingen (Rechtsverordnung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis vom 06.12.1994, in Kraft getreten am 01.01.1995.)	Flächenversiegelung und Ableitung des Oberflächenwassers verringern die Grundwasserneubildung. Durch die Festsetzung, dass Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden müssen, kann hier etwas entgegen gewirkt werden.
<b>Luft</b>	Luftqualität wird allgemein als gut bewertet. Die Werte für Stickoxide (Nox), Schwefeldioxid (So2) und Ozon (O3) liegen generell im unteren Bereich (LFU 1995).	In der Umgebung des Planbereiches ist kein Frischluftentstehungsgebiet ausgewiesen.
<b>Klima</b>	Das Lokalklima des Lautertales mit den angrenzenden Höhe ist mit der Stufe „reizschwach“ bereits der Übergang zum Schonbereich „schonend“ einzuordnen. 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.
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>	Die Landschaftsbildqualität für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wird in der Karte 3 zum LP mit hoher Bedeutung eingestuft. Für die landschaftsgebundene Erholung sind folgende Aspekte von Bedeutung: Landschaftsbild, Klima – und Luftverhältnisse, Lärm, Ausstattung für die Naherholung und das Vorhandensein geeigneter Wegebeziehungen.	Der ans Plangebiet westlich angrenzende Waldrand sollte ohne Eingriff erhalten bleiben. Der Waldabstand mit 30 m ist bis zur geplanten Baugrenze knapp eingehalten. Das Lautertal besitzt eine hohe überörtliche Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Wesentlich zum Erhalt und zur Förderung der landschaftsgebundenen Erholung ist der weitere Ausbau des Rad- und Fußwegenetzes. Der bestehende Fuß – und Radwanderweg am Minigolfplatz vorbei über den Ringwall zu den Gerberhöhlen oder ins Hayingener Tal nach Hayingen bleibt weiterhin gewährleistet.
<b>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>	Geruchsimmissionen aus überwiegend angrenzenden landwirtschaftlichen Nebenerwerbs-Betrieben.  Lärmimmissionen aus angrenzender Schreinerei im Nebenerwerb.	Es sind keine über das übliche Maß in Dörfern hinausgehenden Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft zu erwarten.  Die Arbeiten beschränken sich auf's Wochenende sowie abends wegen ganztägigem abhängigen Beschäftigungsverhältnis. Da zusätzlich noch eine Landwirtschaft im Nebenerwerb betrieben wird, verteilen sich die übrig bleibenden Arbeitszeiten nochmals.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Keine Kulturdenkmale oder besonderen Sachgüter vorhanden.	Keine Bedeutung

<b>Vermeidung Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</b>	Es besteht Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Kanalisation „Am Mühlweg“. Die Entsorgung von Abfällen wird vom Landkreis Reutlingen über die Firma Entsorgungstechnik GmbH & CoKG Stoosss, 72829 Engstingen, geregelt.	Es sind keine über das normale Maß hinausgehende Emissionen zu erwarten.
<b>Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie</b>	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.
<b>Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen</b>	Wasserschutzgebiet „Emeringen/Zugenwiese“ Zone III a	Wird mit entsprechender Zeichenerklärung in den Lageplan zum Bebauungsplan aufgenommen, sofern erforderlich.
<b>Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.</b>	Immissionsgrenzwerte werden nicht überschritten.	Keine Bedeutung

#### 4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Die voraussichtlichen Einflüsse erfolgen aufgrund der umweltrelevanten Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wie folgt:

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</b>		x	Geringe Bedeutung
<b>Boden</b>	x		Bisher nur geringe Versiegelung durch bestehenden Weg zum Minigolfplatz.
<b>Wasser</b>		x	Teilweise versiegelt
<b>Luft</b>		x	Geringe Bedeutung
<b>Klima</b>		x	Nur lokale Bedeutung
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>	x		Hohe Bedeutung
<b>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>		x	Geringe Bedeutung
<b>Kultur- und Sachgüter</b>		x	Keine vorhanden

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

### Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen; diese wird in der derzeit laufenden Fortschreibung Flächennutzungs – und Landschaftsplan berücksichtigt. Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 1a (3) BauGB innerhalb der Baugrundstücke selbst ausgewiesen.

## 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 Anhausen weist eine in sich geschlossene Bebauung auf und es handelt sich nicht nur um ein langweiliges Straßendorf ohne Dorfmittelpunkt. Die topographische Situation des Stadtteiles Anhausen, in kurzer Entfernung benachbart zum Stadtteil Indelhausen, ist in der Gesamtstadt Hayingen einzigartig. Der kleine Ort liegt in der Taulaue des schmalen Tales der Großen Lauter und kann sich im Süden und Osten aufgrund der Lauter, des einzuhaltenden Gewässerrandstreifens, wegen des Landschaftsschutzgebietes „Großes Lautertal“ und des angrenzenden Waldes, Gewanne Burghalde, Mühlberg, Schafberg und Webershalde sowie dem Einzugsbereich der denkmalgeschützten „Ruine Schülzburg“ (Umgebungsschutz) nur noch im Gewann „Hintere Wiesen“ räumlich entwickeln. In den letzten Jahren hat das Dorfgemeinschaftshaus mit integriertem Jugendraum „Rubin im Tal“ und der Platzgestaltung einen neuen Mittelpunkt gebildet. Dieser Platz bildet das Verbindungsglied zwischen gewachsenem Ortskern und dem geplanten Neubaugebiet durch die geplante Brücke mit Fußverbindung und es findet auch keine Zersiedelung statt.

Der Planbereich schließt direkt an der nordwestlichen Ortsrandbebauung an und wird vom westlich gelegen Buchenwald sowie der nördlich gelegenen Lauter umrahmt; fügt sich in das Landschaftsbild ein.

Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens zur Grünzäsur zwischen den Orten Anhausen und Indelhausen wurde festgestellt, dass der Eingriff im Bereich des Gewannes „Hintere Wiesen“ zu rechtfertigen ist und dafür das ursprünglich geplante Baugebiet „Horn“ aus der Flächennutzungsplanung gestrichen wurde.

Die geplante Siedlungserweiterung in der Tal-Lage verursacht unter Beachtung der naturgegebenen Besonderheiten den geringeren Eingriff in die Natur und Landschaft als das bisher geplante Wohngebiet „Horn“ und löst keine negativen Umwelteinwirkungen aus. Das Schutzgut „Boden“ mit dem im Stadtteil Anhausen verantwortungsvoll umgegangen wird, wird durch die Bebauung beeinträchtigt und hier muss Ausgleich geschaffen werden.

Die Stadt Hayingen liegt über der allgemeinen Wohndichte von 2,1 Einwohner/Wohneinheit ( Familien mit 3 – 4 Personen ergeben eine Bruttowohndichte von 39 EW/ha ) ; ferner sind in den geplanten Wohngebäuden Einlieger- und Ferienwohnungen möglich, sodass sich die Bruttowohndichte nochmals erhöht.

Die Grundstücksgröße von bisher in Hayinger Baugebieten üblichen 700 – 1000 m<sup>2</sup> wurde bereits auf 659 – 729 m<sup>2</sup> je Baugrundstück, wesentlich reduziert.

Die Problematik über angestrebte verdichtete Bebauung ist der Stadt Hayingen bekannt; es sollte bei der Beurteilung der Bebauung allerdings zwischen Stadt und Land unterschieden werden und der Baustil der Albgemeinden erhalten werden.

Durch die Festsetzung auf den Plätzen Nrn. 15 und 16 zur Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und anderer Unterkünfte für Beherbergungsgäste konnte nochmals eine Reduzierung bzw. Verdichtung durch Fremdenbeherbergung erreicht werden.

Notfalls könnte eine Verkleinerung der geplanten Bauplätze Nr. 10 – 16 um jeweils ca. 50 m<sup>2</sup> angedacht werden.

Es ist bei der Auslegung des Baugebietes nicht nur an „Einheimische“ gedacht, der Stadtteil Anhausen ist am Zuzug von jungen Familien in begrenztem Maß interessiert, damit keine Überalterung stattfindet und andererseits die Dorfgemeinschaft gestärkt wird. Es ist nicht im Interesse der Stadt Hayingen, dass lediglich der Hauptort „lebendig“ erhalten wird.

Durch die Ausweisung „Fremdenbeherbergung“ auf den Plätzen Nrn. 15 und 16 als Erweiterungsmöglichkeit für das Gästehaus „Adler“, ist eine Reduzierung erfolgt.

Der ausgewiesene Bedarf ist nicht überzogen; die Erschließung erfolgt von Nordosten nach Südwesten entsprechend der Nachfrage.

Die Größe des Baugebietes entspricht dem Bedarf des Stadtteiles Anhausen in den nächsten Jahren und die Erschließung erfolgt von Nordosten nach Südwesten je nach Nachfrage.

Die Stadt Hayingen ist daran interessiert, dass sich junge Familien ansiedeln, allerdings wird keine offensive Werbung von Seiten der Stadtverwaltung mit der Folge, dass die Bauplätze innerhalb von 2- 3 Jahren verbraucht sind, betrieben. Da die Erschließung durch die Stadt Hayingen selbst durchgeführt wird, erfolgt diese in Abschnitten und es bleibt somit gewährleistet, dass der Landwirtschaft nicht die gesamte Fläche auf einmal entzogen wird.

Der Zugang zur unbebauten Landschaft ist weiterhin gewährleistet.

## 7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Landschaftsplanes wurden die Bereiche „Horn“ und „Hintere Wiesen“ als Wohnbauflächen ausgewiesen. Der Bereich „Horn“ wurde vom Landratsamt Reutlingen mit Wirkung vom 13.02.2003 nicht mehr genehmigt. Im Rahmen des genannten Zielabweichungsverfahrens zur Grünzäsur, durchgeführt vom Regierungspräsidium Tübingen, wurde das Plangebiet im Bereich „Hintere Wiesen“ gegenüber der Ausweisung im Flächennutzungsplan vergrößert, um hier eine langfristige Siedlungsentwicklung zu ermöglichen.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes GVV Zwiefalten-Hayingen 2009 wurde die alternative Ausweisung eines Baugebietes „Hanfgärten“ für die Stadtteile Indelhausen und Anhausen geprüft und eine naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Vorprüfung nach § 38 Abs. 2 NatSchG vom Landratsamt Reutlingen durchgeführt. Es wurde mit Bescheid vom 24.11.2008 festgestellt, dass im überlegten Baugebiet im Gewinn „Hanfgärten“ keine Lebensraum-Typen im Sinne des FFH-Rechts betroffen sind. Allerdings bleibt eine eingeschränkte Bebaubarkeit, da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch Probleme wie z.B. Wasserschutzgebiet Zone II, Bedenken Landschafts – und Naturschutz, landwirtschaftliche Emissionen etc. ... zu klären sind.

Nach Abwägung was für bzw. gegen die Ausweisung eines Wohngebietes „Hintere Wiesen“ oder „Hanfgärten“ spricht, hat sich der Gemeinderat für die Fortführung des Verfahrens „Hintere Wiesen“ entschieden. Das Gebiet „Hanfgärten“, nördlich der Kreisstraße K 6752, soll als Option für die Zukunft offen gehalten werden.

## 8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für die vorliegende Abschätzung liegen folgende Daten vor:

<b>Allgemeine Datengrundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Historische Erhebung altlastenrelevanter Flurstücke (HISTE)</li> <li>Geologische Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau B-W zum Landschaftsplan des Flächennutzungsplanes</li> </ul>
<b>Gebietsbezogene Grundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungs-Verbandes Zwiefalten-Hayingen-Pfronstetten</li> <li>Zielabweichungsverfahren Grünzäsur zwischen den Orten Anhausen und Indelhausen vom Regierungspräsidium Tübingen mit Bescheid v. 9.10.03</li> <li>Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Vorprüfung nach § 38 Abs. 2 NatSchG mit Bescheid v. 24.11.2008 Landratsamt Reutlingen</li> </ul>
<b>Verwendete Verfahren</b>	Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden (Kaule, G. (1986/1990): Arten und Biotopschutz, Stuttgart)
<b>Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse</b>	<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“; 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 das Schutzgut „Boden“ beeinträchtigt wird.

### 10.1 Bestandsaufnahme der bebauten und unbebauten Flächen

Das Plangebiet „Hintere Wiesen“, umfasst eine Größe von ca. 1,42 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 und für die Plätze Nr. 15 und 16 eine GRZ mit 0,6. Hieraus resultiert ein voraussichtlicher (überschlägig ermittelter) Versiegelungsanteil von ca. 0,63 ha neu zu versiegelnder Fläche für Gebäude und Nebenanlagen (incl. Straße). Durch Auflagen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wird der Anteil der versiegelten Fläche gesenkt. Ferner erfolgt eine Aufwertung durch die Pflanzgebotsflächen entlang der Wohnstraße.

### 10.2 Ermittlung der Vorkommen an Pflanzen und Tieren im Plangebiet

Reale Vegetation

Flst. 123,109,108,107, 112,  
115,117/1, 117/2,118:

Grünlandnutzung

keine Vorkommen an streng geschützten  
oder besonders geschützten Arten

### 10.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

#### Kompensationsflächenermittlung für das Schutzgut Boden

Neuversiegelung durch Gebäudeflächen  
und versiegelte Oberflächenbeläge  
Gesamtumfang

ca. 0,63 ha

Kompensationsfaktor 1 : 0,3

Notwendige Kompensationsfläche unter Berücksichtigung eines  
Anteiles an 5 % wasserdurchlässiger Beläge (0,071 ha)

ca. 0,18 ha

Kompensationsrahmen und – ermittlung

Rechnerische Wertstufe zur Kompensationsberechnung  
(s. Anlage)

Kaule-Stufe 4

Betroffene Biotopstrukturen  
Kompensationsermittlung für Schutzgut „Boden“

Grünlandnutzung  
0,18 ha

### 10.4 Maßnahmenkonzept Ausgleich/Ersatz

Beschreibung der Maßnahme

### Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (A/E)

<b>A/E:</b>	<b>Fläche innerhalb der Baugrundstücke</b> Gesamtfläche von ca. 2.251 m <sup>2</sup> = 0,22 ha
<b>Maßnahme/</b>	<b>Naturnahe Bepflanzung, davon mind. 30 % naturnahe</b>
<b>Ziel:</b>	<b>Baum – und Gehölzpflanzung entsprechend 1.9.1 (Bebauungsplanvorschriften)</b>
<b>Lage:</b>	<b>innerhalb der Baugrundstücke</b>
<b>Pflege:</b>	<b>Regelmäßiger Obstbaumschnitt, bei Bedarf Heckenschnitt, keine Verwendung von Torf, Mineraldüngern und chemische Pflanzenschutzmittel auf den Ausgleichsflächen.</b>
<b>A/E:</b>	<b>Fläche Uferschutzzone (Gewässerrandstreifen)</b> Gesamtfläche von ca. 1250 m <sup>2</sup> = 0,12 ha
<b>Maßnahme/</b>	<b>naturnah belassen</b>
<b>Ziel:</b>	<b>Entfernung von nichtstandortgerechten Nadelgehölzen</b>
<b>Lage:</b>	<b>außerhalb der Baugrundstücke</b>
<b>Pflege:</b>	<b>Mahd 1 – 2 Mal im Jahr</b>

Im Rahmen der Kompensationsermittlung wurde eine Fläche von 0,18 ha errechnet; die ausgewiesene Fläche für Ausgleichs – und Ersatzmaßnahmen umfasst innerhalb des Baugebietes insgesamt 0,32 ha. Der bestehende Weg in Verlängerung zur Straße „Am Mühlweg“ ist größtenteils Bestand und könnte gegebenenfalls bei der Berechnung noch berücksichtigt werden. Die geplanten Pfg-Flächen entlang der Wohnstraße wurden bei der Ermittlung der A/E-Flächen nicht angerechnet; diese könnten ggf. auch noch Berücksichtigung finden. Der Einbezug der Uferschutzzone als A/E-Fläche wird von der Abteilung Umweltamt, oberirdische Gewässer, sehr begrüßt. Der Gewässerrandstreifen steht nicht im Widerspruch zur A/E-Fläche und darf komplett angerechnet werden.

### **10.5 Gegenüberstellung Eingriff/Ausgleich**

Gesamtfläche ca. 1,42 ha, GRZ: 0,4; neu zu versiegelnde Fläche : ca. 0,63 ha

#### **Schutzgut „Boden“**

#### ***Kriterium: Ausprägung, Größe, Bedeutung***

<b><u>Böden:</u></b>	Süßwasserkalke (Kalktuff und Bachkalke), Weißjura-Festgesteine
<b><u>ökonomische Bedeutung:</u></b>	mittlere Grünland-Eignung
<b><u>ökologische Bedeutung:</u></b>	Ausgleichskörper im Wasserhaushalt: mittel bis hoch Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel
<b><u>Standort für natürliche Vegetation:</u></b>	mittlere Bedeutung

#### ***Absehbare Beeinträchtigungen***

#### ***Art, Umfang, Erheblichkeit, Kompensationsbedarf***

<b><u>Art:</u></b>	Bodenversiegelung (Wohn – und Nebengebäude, Erschließungsstraßen, Stellplätze)
<b><u>Folge:</u></b>	Verlust aller Bodenfunktionen
<b><u>Umfang:</u></b>	ca. 0,63 ha werden neu versiegelt
<b><u>Erheblichkeit:</u></b>	gegeben
<b><u>Kompensationsbedarf:</u></b>	Kompensationsmaßnahmen in Bezug auf das Schutzgut Boden erforderlich: Gesamtumfang 0,18 ha
<b><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung von Beeinträchtigungen:</u></b>	Minimierung des Flächenverbrauches durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Parkplätzen im privaten Grundstücksbereich; Verringerung von Bodenaushub Bodenmengenausgleich je Grundstück im Plangebiet soweit möglich

**Kompensationsmaßnahmen**

**Ausgleich/Ersatz:**

Aufwertung von Flächen (s. A/E-Fläche) durch Pflege  
Neupflanzung von Gehölzen entsprechend HPNV (potentielle natürliche  
Vegetation) innerhalb des Baugebietes

**Schutzgut „Wasserhaushalt“**

**Kriterium: Ausprägung, Größe, Bedeutung**

**1. Oberflächenwasser/Retention:**

**Bedeutung:**

Grünland und Lauternähe  
mittlere Wasserrückhaltefähigkeit

**2. Hydrogeologie:**

**Bedeutung:**

Mittelkimmeridge-Kalke und Oberkimmeridge-Kalke  
unbekannte Mächtigkeit;  
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. 0,63 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)

**11. Zusammenfassung Umweltbericht**

Durch die geplante Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes und der Bauplatz Nrn. 15 und 16 zur Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und anderer Unterkünfte für Beherbergungsgäste im Bereich des Gewannes „Hintere Wiesen“ in Hayingen-Anhausen werden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild im naturschutzrechtlichen Sinne in Anbetracht der Gesamtfläche von 1,42 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 festgestellt. Das Landschaftsbild wird im Planbereich als „Fläche mit hoher Bedeutung“ eingestuft; es ist die äußere sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft, wie es sich im Laufe der Erdgeschichte unter Einflussnahme menschlicher Nutzung herausgebildet hat. Es besitzt daher eine vom Aspekt der Erholungsnutzung zunächst unabhängige Bedeutung als Zeuge von Erd – und Kulturgeschichte. Wesentlich zum Erhalt und zur Förderung der landschaftsgebundenen Erholung ist der weitere Ausbau des Rad – und Fußwegernetzes. Der bestehende Rad – und Wanderweg bleibt durch den geplanten Ausbau im Bereich des Wohngebietes weiterhin erhalten und gewährleistet den freien Zugang zur un bebauten Landschaft. Die Beeinträchtigungen im hier vorliegenden Plangebiet bestehen in der erforderlichen Versiegelung von Boden.



Gemäß dem gesetzlichen Auftrag zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (BauGB § 1 Abs. 6) werden 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. Zusätzlich wurden noch Pflanzgebotflächen (Pfg) entlang der Wohnstraße ausgewiesen, welche zwar durch Grundstücks - und Garagenzufahrten teilweise unterbrochen werden, die aber mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen sind. Diese Flächen könnten ggf. noch zusätzlich in Anrechnung gebracht werden.

Die Maßnahmen werden in Form von Festsetzungen im Bebauungsplan „Hintere Wiesen“, textlich unter Ziffer 1.9 dargestellt.

Fazit: Der Eingriff in den Naturhaushalt im neu überplanten Bereich, Stand 26.02.2009, ist unter Einbezug der Uferschutzzone, ausgeglichen.

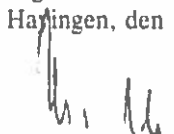
Hayingen, den 04.05.2006/15.12.2008/26.02.2009/07.05.2009

  
Bürgermeister



„Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 07.05.2009 zugrunde.“

Hayingen, den 16. Juli 2009

  
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 Wirtschaftsflächen, 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 beeinträchtigend. Intensiväcker mit enger Fruchtfolge, stark verarmtes Grünland, 4-8 höhere Pflanzenarten/100 m <sup>2</sup> , 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.