



Gemeinde Untereisesheim

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Schafbuckel II, 1. Änderung“

Umweltbericht

Erneuter Entwurf

Stand 27.11.2023



Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de

Inhalt

1. Kurzdarstellung der Planinhalte (Punkt 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).....	4
1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans	4
1.2 Standort und Lage des Plangebiets.....	5
1.3 Art und Umfang des Vorhabens.....	7
2. Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes / in Fachgesetzen und Fachplanungen mit Relevanz für das Plangebiet enthaltende Ziele des Umweltschutzes, Umweltbelange (Punkt 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	8
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Punkt 2 Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB).....	8
3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands („Basisszenario“) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Beschreibung anhand der Schutzgüter), Anlage 1 Nr. 2a BauGB	8
3.1.1 Zusammenfassende Darstellung der Bestandsbewertung und Empfindlichkeit der Schutzgüter	8
3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	9
4. Kompensationsmaßnahmen (plangebietsinterne Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen), Anlage 1 Nr. 2c BauGB	9
4.1 Vorgesehene Schutzgut bezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	9
4.2 Darstellung der vorgesehenen plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen und der damit verbundenen grünordnerischen Ziele.....	10
5. Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung Anlage 1 Nr. 2c BauGB.....	10
5.1 Arten und Biotope / Artenschutz	10
5.2 Biotopverbund	10
5.3 Boden.....	10
5.4 Wasser / Grundwasser / Überschwemmungsgebiete	11
5.5 Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	11
5.6 Landschafts- und Siedlungsbild.....	11
5.7 Mensch und Erholung.....	11
5.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	11
5.9 Fläche / Landwirtschaft.....	11
5.10 Abzusehende Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	11
5.11 Erzeugte Abfälle, Beseitigung, Verwertung.....	11

5.12	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen).....	12
5.13	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen	12
5.14	Eingesetzte Techniken und Stoffe	12
6.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	13
6.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Arten und Biotope).....	13
6.2	Darstellung der vorgesehenen plangebietsexternen Maßnahmen	14
7.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Punkt 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).....	15
8.	Zusätzliche Angaben.....	15
8.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Punkt 3a Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB).....	15
8.2	Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben	15
8.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) (Punkt 3b Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB)	16
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung (Punkt 3c Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB).....	16

1. Kurzdarstellung der Planinhalte (Punkt 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Für die kommunale Bauleitplanung schreibt § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhalte und Handlungsanweisungen in der Anlage 1 zum BauGB (§ 2 Abs. 4 und § 2a) vorgegeben sind.

Im Zuge des rechtskräftigen Bestandsbebauungsplans „Schafbuckel II“ ist im städtebaulichen Entwurf in der zentralen Gebietsmitte eine besondere Wohnform vorgesehen, im Rahmen derer ein Wohnen in Form eines gebietsprägenden Geschosswohnungsbaus zugeordnet zum Quartiersplatz entwickelt werden sollte. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Schafbuckel II“ sieht hier im Baufeld WA 4 andockend an den Quartiersplatz ein großes Baufenster mit einer dreigeschossigen Bebauungsoption und einer offenen Bauweise vor. Aufgrund der Größe des Baufeldes wurde die Bezugshöhe in zwei räumliche Teilbereiche differenziert. Zum Plangebietsrand hin wurde (ebenfalls noch im Kontext des besonderen Wohnens) im Baufeld WA 1 eine kleinteiligere Wohnbebauung mit maximal zwei Geschossen und einer Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Auf Grundlage der nun mittlerweile vorliegenden Planung von Axel Höer Architekten, Bad Lausick hat sich das Bauvorhaben nun weiter konkretisiert. Dabei wurde deutlich, dass zur Umsetzung des aktuellen Bauvorhabens einzelne Festsetzungen in den bisherigen Baufeldern WA 4 und WA 1 (Randbereich) angepasst werden müssen.

Darüber hinaus sind im städtebaulichen Entwurf wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schafbuckel II“ Optionen für kleinteiligen Geschosswohnungsbau an der Gebietseinfahrt von der Kirschenstraße wie auch am Südwestrand des Kinderspielplatzes vorgesehen. Auch hier hat sich bei den konkretisierenden Planungen gezeigt, dass zur Umsetzung des dem Bestandsbebauungsplans zugrunde gelegten städtebaulichen Entwicklungsziels eine Erweiterung der Ausnutzung mit Anlagen nach § 19 (4) BauNVO erforderlich ist, um die Parkierung auf den Baugrundstücken geordnet unterzubringen.

Desweiteren ist auf Flurstück 2371 und 2375 eine Anpassung der Baugrenze vorgesehen, um eine bereits erteilte Befreiung nachzuführen und eine Gleichbehandlung im Abstand der Baugrenze zum Erschließungsstich der Clara-Zetkin-Straße zu vollziehen.

Zudem hat der Gemeinderat als Folge einer Diskussion zu naturnahen privaten Grün einen Grundsatzbeschluss gefasst, bei künftigen Bebauungsplänen jeweils eine Festsetzung zur Verhinderung von Steingärten aufzunehmen. Deshalb sollen auch im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung Schotterungen von privaten Freiflächen im Kontext des § 21a des novellierten Naturschutzgesetzes des Landes Baden-Württemberg explizit ausgeschlossen und die bereits vorhandene Festsetzung einer gärtnerischen Gestaltung der entstehenden Grünflächen in diesem Aspekt

klargestellt werden. Ebenso sind Änderungen im Hinblick auf Kombination einer PV-Nutzung mit einer Dachbegrünung und im Hinblick auf Bodenabstände mit dem Ziel einer Durchwanderbarkeit für Kleintiere vorgesehen.

1.2 Standort und Lage des Plangebiets

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans „Schafbuckel II, 1. Änderung“ bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bestandsbebauungsplans „Schafbuckel II“.

Dieser beinhaltet ganz oder teilweise folgende Flurstücke auf der Gemarkung Untereisesheim:

Flst. 673/1, 1798/1, 2145, 2145/5, 2145/6, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2341/1, 2341/2, 2341/3, 2341/4, 2341/5, 2343, 2344, 2345, 2345/1, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400 und 2401.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 4,9 ha.

1.3 Art und Umfang des Vorhabens

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schafbuckel II“ bezieht sich auf einzelne Teilbereiche der Plandarstellung, sowie einzelne textliche Festsetzungen. Das städtebauliche Gesamtkonzept bleibt dabei jedoch bestehen und ein Großteil des Bebauungsplans bleibt unverändert.

Es wurde deshalb eine Umweltprüfung durchgeführt, die sich nur auf die Änderungen bezieht.

Kurzbeschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans / Art des geplanten Vorhabens

Der Bebauungsplan „Schafbuckel II“ setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Im Norden und im Südosten angrenzend an das bestehende Wohngebiet Schafbuckel I sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung liegt im Allgemeinen Wohngebiet bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, zulässig sind zweigeschossige Gebäude in Form von Einzel- und teilweise auch Doppelhäusern. Am südlichen Gebietseingang von der Kirschenstraße sowie außerdem angrenzend an die südöstlichen Spielflächen wird auch ein dreigeschossiger Geschößwohnungsbau ermöglicht. Im Zuge der 1. Änderung wird für das Baufeld des besonderen Wohnens am Westrand die GRZ auf 0,5 erhöht und ebenfalls eine dreigeschossige Bebauung zugelassen.

Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Der Bauleitplan als geplantes Vorhaben beansprucht folgende Flächenquantitäten:

Gesamtplangebietsfläche	ca. 4,87 ha
davon...	
Wohnbauflächen (WA)	ca. 3,13 ha (ca. 64,3 %)
Private Grünflächen	ca. 0,05 ha (ca. 1,0 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,43 ha (ca. 8,8 %)
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	ca. 0,47 ha (ca. 9,7 %)
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,65 ha (ca. 13,3 %)
Retentionsflächen	ca. 0,14 ha (ca. 2,9 %)

2. Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes / in Fachgesetzen und Fachplanungen mit Relevanz für das Plangebiet enthaltende Ziele des Umweltschutzes, Umweltbelange (Punkt 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes und Umweltbelange sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Schafbuckel II“ vom 21.05.2019 dargestellt.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Punkt 2 Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)

- 3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands („Basisszenario“) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Beschreibung anhand der Schutzgüter),
Anlage 1 Nr. 2a BauGB

Für eine Beschreibung der Schutzgüter vor Aufstellung des Bebauungsplans „Schafbuckel II“ wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Schafbuckel II“ vom 21.05.2019 verwiesen.

3.1.1 Zusammenfassende Darstellung der Bestandsbewertung und Empfindlichkeit der Schutzgüter

Zusammenfassend ist in Bezug auf die Bestandssituationen vor Aufstellung des Bebauungsplans „Schafbuckel II“ folgende Gesamtbewertung darzustellen:

Bereiche und Elemente mit Funktionen von <u>besonderer</u> Bedeutung	
Schutzgut Boden	Hohe Sensibilität: Wertgebende Bodenfunktionen
Schutzgut Landwirtschaft	Hohe Sensibilität aufgrund der Bodenbonitäten und der guten agrarstrukturellen Ausgangssituation
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Hohe Sensibilität durch vorhandenes Bodendenkmal

Bereiche und Elemente mit Funktionen von <u>allgemeiner</u> Bedeutung	
Schutzgut Arten und Biotope / Biotopverbund	Intensiv ackerbaulich genutzte Fläche, Offenlandbiotop wird erhalten

Schutzgut Wasser	Keine Oberflächengewässer vorhanden, kein Wasserschutzgebiet
Schutzgut Klima	Offenlandklimatop mit Funktion zur Kaltluftentstehung, jedoch nur eingeschränkte Funktion für benachbarte Siedlungslagen
Schutzgut Landschaftsbild	Vorprägung durch vorhandene Siedlungsstruktur
Schutzgut Mensch und Erholung	Einrichtungen der siedlungsnahen Erholungsnutzung, die erhalten bleiben

3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen und zum Großteil auch bereits bebaut ist, ist bei einer Nicht-Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans von einer Bebauung der bisher noch freien Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auszugehen.

4. Kompensationsmaßnahmen (plangebietsinterne Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen), Anlage 1 Nr. 2c BauGB

4.1 Vorgesehene Schutzgut bezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Schafbuckel II“ vom 21.05.2019 dargestellt.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden ergänzt bzw. modifiziert

- Ausschluss von Schotterungen von privaten Gärten (*Schutzgut Arten und Biotope, Klima*)
- Maßgaben zur Begrünung von Pult- und Flachdächern in Kombination mit der Photovoltaik-Pflicht (*Schutzgut Wasser, Klima, Boden, Siedlungs- und Landschaftsbild*)
- Vorgabe zum Bodenabstand von Zäunen (*Schutzgut Arten und Biotope*)

4.2 Darstellung der vorgesehenen plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen und der damit verbundenen grünordnerischen Ziele

Die vorgesehenen plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Schafbuckel II“ vom 21.05.2019 dargestellt.

5. Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung Anlage 1 Nr. 2c BauGB

Schutzgutbezogen sind auf Basis der 1. Änderung des Bebauungsplans folgende zusätzliche Eingriffswirkungen und erheblichen Auswirkungen abzuschätzen:

5.1 Arten und Biotope / Artenschutz

Durch die Erhöhung der GRZ in einem Teilbereich des Plangebiets (WA 4 und 5) kommt es zu einer zusätzlichen Überbauung, sowie einer Reduzierung der Freiflächen/Gärten.

Im Schutzgut Arten und Biotope wird deshalb ein zusätzlicher externer Ausgleich erforderlich.

Artenschutz

Zusätzliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

5.2 Biotopverbund

Zusätzliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

5.3 Boden

Im Zuge der Überplanung werden mittel- bis hochwertigen Bodenstrukturen (Bodenwertzahl im Durchschnitt der Bodenfunktionen > 2,66 Bodenwerteinheiten) durch bauliche Anlagen (Überbauung, private und öffentliche Erschließungsanlagen) in Anspruch genommen.

Durch die Erhöhung der GRZ in einem Teilbereich des Plangebiets (WA 4 und 5) kommt es zu einer zusätzlichen Überbauung, sowie einer Reduzierung der Freiflächen/Gärten.

Im Schutzgut Boden wird deshalb ebenfalls ein zusätzlicher externer Ausgleich erforderlich.

5.4 Wasser / Grundwasser / Überschwemmungsgebiete

Durch die zusätzlichen Eingriffe in den Boden kommt es auch zu einem zusätzlichen Verlust der Bodenfunktionen als Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen in flächenmäßig gleichem Maße wie beim Schutzgut Boden.

5.5 Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Zusätzliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

5.6 Landschafts- und Siedlungsbild

Nach Westen ist eine Randeingrünung auf privaten Grünflächen zur grünordnerischen Einbindung vorgesehen. Durch die Erhöhung der maximalen Firsthöhe bei Flachdächern von 6,30 m auf 9,75 m im Baufeld WA 5 wird sich insbesondere in der Blickbeziehung von Nordwesten die bauliche Silhouette in diesem Bereich noch etwas stärker verändern, was durch die vorgesehenen Maßnahme nur eingeschränkt minimierbar ist.

5.7 Mensch und Erholung

Zusätzliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

5.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Zusätzliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

5.9 Fläche / Landwirtschaft

Zusätzliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

5.10 Abzusehende Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Zusätzliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

5.11 Erzeugte Abfälle, Beseitigung, Verwertung

Zusätzliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

5.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen)

Zusätzliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

5.13 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen

Auch durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine kumulierenden Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten.

5.14 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, im Rahmen dessen über den Durchführungsvertrag auch bereits die einzusetzenden Techniken und Stoffe geregelt werden. Insofern ist der abzusehende Einsatz von Techniken und Stoffen kaum abschätzbar: Für die Anlage der im Zuge des Bauleitplans definierten baulichen Anlagen (Gebäude sowie Erschließungsanlagen und Infrastrukturanlagen) werden voraussichtlich allgemein häufig verwendete Techniken (Stand nach Regeln der Technik) und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Arten und Biotope)

Für die Bilanzierung des Eingriffs wurde das Bewertungsverfahren der LUBW herangezogen (Ökokonto-Ausgleichsverordnung vom 19.12.2010). Die Biotopbewertung wurde hierbei anhand des Datenschlüssels (Biotoptypen-Differenzierung) vorgenommen.

Auswirkungen auf die zum Bebauungsplan „Schafbuckel II“ vorgenommene Bilanzierung ergeben sich nur durch die Erhöhung der GRZ auf 0,5 und der Option der Überschreitung der festgesetzten GRZ mit Anlagen nach § 19 (4) BauNVO von 0,6 auf 0,9. Die Bilanzierung wird deshalb auf die Teilbereiche des Geltungsbereichs beschränkt, auf die sich diese Änderung bezieht (WA 3, WA 4 und WA 5).

Die tabellarische Bilanzierung liegt im Anhang des Umweltberichts bei.

Im Ergebnis lässt sich folgende Darstellung treffen:

Rechnerisches Ergebnis der Ausgangssituation:	23.745 Ökopunkte
Rechnerisches Ergebnis des Planungszustands:	11.873 Ökopunkte
Saldo im Vergleich zum Bestand:	- 11.872 Ökopunkte

In der Summe zeigt sich, dass im Zuge der Eingriffsbilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope ein Defizit verbleibt, welches quantitativ über plangebietsexterne Maßnahmen zu kompensieren ist.

Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Boden)

Ergänzend zur naturschutzrechtlichen Bilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope wurde eine Bilanzierung vorgenommen, welche auf den Einstufungen zum Schutzgut Boden in Heft 23/24 Bewertung von Böden nach Ihrer Leistungsfähigkeit LUBW 2010/2012 und der zugeordneten Arbeitshilfe basiert. Die Grunddaten für die Einstufung der Böden stammen der Reichsbodenschätzung. In der Summe zeigen sich hier überdurchschnittliche Wertigkeiten in den Bodenfunktionen (Bodenbonität, Ausgleichs- und Pufferfunktion, Filterfunktion).

Die Bilanzierung des Schutzguts Boden bezieht sich analog zur Bilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope nur auf die Erhöhung der Überschreitung der GRZ in WA 3, WA 4 und WA 5.

Die tabellarische Bilanzierung liegt im Anhang des Umweltberichts bei.

In der Summe ist ein Kompensationsdefizit im Schutzgut Boden von insgesamt – **32.468 Ökopunkten** zu konstatieren.

Dieses Kompensationsdefizit ist nicht innerhalb des Plangebietes ausgleichbar und ist schutzgutübergreifend über eine plangebietsexterne Maßnahme zu kompensieren.

6.2 Darstellung der vorgesehenen plangebietsexternen Maßnahmen

Die Kompensation des verbleibenden Kompensationsdefizits von **44.340 Ökopunkten** (63.170 Punkte aus Schutzgut Arten und Biotope und 373.024 Punkte aus Schutzgut Boden) erfolgt durch Zuordnung der bereits umgesetzten plangebietsexternen Maßnahmen auf den Flst. 981/5 und 1119/2, Gemarkung Untereisesheim.

Folgende plangebietsexterne Maßnahme ist konkret vorgesehen:

Maßnahme I/9 – Flurstücke 981/5 und 1119/2 (5.580 m²) in der Neckaraue

Durchgeführte Maßnahme: Umwandlung von Acker in extensives Grünland, dadurch auch Verbesserung des Wasseraufnahmevermögens:

Pflege: 2 – 3-maligen Mahd mit Abräumen des Mahdguts (Juni, August, Oktober). Auch eine Beweidung ist möglich.

Aufwertung: 66.960 Ökopunkte

Ein Lageplan der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahme ist in der Anlage beigelegt.

Quantitative Wirkung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen

In der Summe kann über die plangebietsexternen Maßnahmen in den Schutzgütern Arten und Biotope sowie Boden eine Gesamtkompensation von 44.340 Ökopunkten erreicht werden. Von dieser Gesamtquantität wird das Defizit aus dem Plangebiet Schafbuckel II vollumfänglich ausgeglichen und es verbleiben 22.620 Ökopunkte der Maßnahme für eine Zuordnung zu anderen Eingriffen.

Hinweis auf Belange der Landwirtschaft und Abwägungsentscheidung der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen

Der § 15 Abs. 3 BNatSchG sagt aus, dass bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist dabei vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Im Hinblick auf die oben dargestellte plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme ist im Kontext der Aussagen des § 15 (3) BNatSchG festzustellen, dass bei der Umwandlung von Acker zu Grünland die Fläche nicht der Landwirtschaft entzogen wurde, sondern in Form einer extensiven Bewirtschaftung landwirtschaftlich weitergenutzt werden können.

Sicherung der plangebietsexternen Maßnahmen

Die Maßnahmenfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Untereisesheim und wurde bereits im Jahr 2021 umgesetzt.

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Punkt 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Für den gesamten Geltungsbereich ist bereits Planungsrecht vorhanden (Bebauungsplan „Schafbuckel II“). Eine Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich erfolgt nicht.

Vielmehr dienen die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen Änderungen im Hinblick auf den Aspekt des flächensparenden Bauens dazu, die Bauflächen noch effizienter auszunutzen. Eingriffe in festgesetzte Grünflächen werden dagegen vermieden.

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Punkt 3a Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB)

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, welcher auf dem Bilanzierungsmodell der LUBW (Arten und Biotope und Boden) aufbaut und damit eine Kongruenz in den Bewertungsmaßstäben beinhaltet.

Die Beurteilung der Eingriffserheblichkeit und der Bestandssituation basiert auf eigenen Vor-Ort-Erhebungen.

8.2 Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich damit grundsätzlich nicht ergeben. Gleichwohl beruht ein Teil der Einschätzungen auf grundsätzlichen, subjektiven oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute noch nicht eindeutig beschrieben werden, eine zuverlässige Datenbasis ist nicht existent oder es wurde bislang noch keine Messmethode entwickelt. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind dennoch im grünordnerischen Fachbeitrag überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen vorliegen.

8.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) (Punkt 3b Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB)

Die Ausführung von Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten plangebietsinternen Flächen wird durch die Gemeinde Untereisesheim erstmalig 1 Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahmen und erneut nach 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Das Monitoring besteht in Abstimmung mit der Fachbehörde aus einer Abprüfung des Zielerreichungsstandes nach 5 und 15 Jahren.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung (Punkt 3c Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schafbuckel II, 1. Änderung“ sollen einzelne Festsetzungen und Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schafbuckel II“ geändert werden.

Aus umweltrelevanter Sicht sind dabei die Eingriffswirkungen insbesondere in den Schutzgütern Arten und Biotop (Erhöhung des Überbauungsgrads in Teilbereichen), in den Schutzgütern Boden und Wasser (zusätzliche Inanspruchnahme der vorhandenen Bodenfunktionen im Zuge der Überbauung) und Landschaftsbild (Veränderung des Siedlungsrandes) von Bedeutung.

Durch die Änderungen ergibt sich auch ein zusätzliches Kompensationsdefizit in der naturschutzrechtlichen Bilanzierung. Zur Kompensation wird deshalb eine entsprechende plangebietsexterne Maßnahme zugeordnet.

Stuttgart, 27.11.2023

Dipl. Ing. Thomas Sippel

Netzwerk für Planung
und Kommunikation

Anlagen zum Umweltbericht

- Anlage 1: Bilanzierungstabelle Schutzgut Arten und Biotope
- Anlage 2: Plandarstellung Darstellung des Ausgangszustands Schutzgut Arten und Biotope
- Anlage 3: Plandarstellung Darstellung des Zustands nach Durchführung der Planung Schutzgut Arten und Biotope
- Anlage 4: Bilanzierungstabelle Schutzgut Boden
- Anlage 5: Plandarstellung Darstellung des Ausgangszustands Schutzgut Boden
- Anlage 6: Plandarstellung Darstellung des Zustands nach Durchführung der Planung Schutzgut Boden
- Anlage 7: Lageplan plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen