



Gemeinde Untereisesheim

Bebauungsplan „Schafbuckel II“

Umweltbericht

Stand 21.05.2019



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	6
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)	12
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Punkt 2 Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB).....	18
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..	18
3.1.1 Arten und Biotope / Biologische Vielfalt / Biotopverbund	18
3.1.2 Boden.....	21
3.1.3 Wasser / Grundwasser / Hydrogeologie	22
3.1.4 Klima / Luft	22
3.1.5 Landschafts- und Siedlungsbild	22
3.1.6 Mensch und Erholung	23
3.1.7 Landwirtschaft.....	23
3.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	25
3.1.9 Zusammenfassende Darstellung der Bestandsbewertung und Empfindlichkeit der Schutzgüter	25
3.1.10 Besondere Wechselwirkungen.....	26
3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung.....	26
4. Kompensationsmaßnahmen (plangebietsinterne Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der festgestellten nachteiligen Umweltauswirkungen), Anlage 1 Nr. 2c BauGB	27
4.1 Vorgesehene Schutzgut bezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	27
4.2 Darstellung der vorgesehenen plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen und der damit verbundenen grünordnerischen Ziele.....	28
5. Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung Anlage 1 Nr. 2c BauGB	29
5.1 Arten und Biotope / Artenschutz	30
5.2 Biotopverbund	32
5.3 Boden.....	33
5.4 Wasser / Grundwasser / Überschwemmungsgebiete	34

5.5	Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	35
5.6	Landschafts- und Siedlungsbild	36
5.7	Mensch und Erholung	37
5.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	38
5.9	Fläche / Landwirtschaft	38
5.10	Abzusehende Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	39
5.11	Erzeugte Abfälle, Beseitigung, Verwertung	39
5.12	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen)	40
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	40
5.14	Eingesetzte Techniken und Stoffe	40
6.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	41
6.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Arten und Biotop).....	41
6.2	Darstellung der vorgesehenen plangebietsexternen Maßnahmen.....	47
7.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Punkt 2d Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB)	50
8.	Zusätzliche Angaben.....	52
8.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Punkt 3a Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB).....	52
8.2	Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben.....	52
8.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) (Punkt 3b Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB)	52
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung (Punkt 3c Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB)	53

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.

In den Jahren 2012 bis 2014 fand in Untereisesheim ein Gemeindeentwicklungsprozess statt, an dem die Bürgerschaft intensiv beteiligt wurde – unter anderem in Form einer Bürgerbefragung. Als ein Ergebnis wurde das Leitziel der Stabilisierung bzw. des moderaten Wachstums der Bevölkerung formuliert. Dieses wurde bei der Erarbeitung der vierten Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim berücksichtigt, indem am Standort Schafbuckel II eine geplante Wohnbaufläche mit einer Größe von 3,9 ha am nordwestlichen Siedlungsrand vorgesehen wurde. Der Bebauungsplan entwickelt sich damit aus dem Flächennutzungsplan und dessen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen wie auch aus den Ergebnissen des Gemeindeentwicklungsprozesses. Die gegenüber dem Flächennutzungsplan erweiterte Plangebietsgröße ergibt sich aus dem Ziel, durch das Bebauungsplanverfahren die vorhandene räumliche Fuge zwischen den Gebieten Schafbuckel I und Kirschenstraße in der Gesamtheit zu überplanen (unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Spielplatzfläche) und die Flächen für die Ableitung und Retention am Nordrand des Gebiets Schafbuckel I einzubeziehen.

Im Hinblick auf die Bedarfslage ist eine Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gegeben: Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Tatsache, dass aufgrund der anhaltend intensiven Wohnungsmarktnachfrage derzeit innerhalb der Gemeinde Untereisesheim keine in kommunalem Eigentum befindlichen Wohnbauflächen mehr verfügbar und Innenentwicklungspotenziale kurzfristig in entsprechender Weise und erforderlicher Quantität nicht mobilisierbar sind. Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanverfahrens resultiert in der Folge aus der kommunalen Zielsetzung, ein für die Gemeindeentwicklung angemessenes Wohnbauflächenpotenzial vorzuhalten, um die Marktnachfrage zu befriedigen und hierdurch die kommunale Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Schafbuckel II“ sollen die Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine Arrondierung der Siedlungsstruktur geschaffen werden. Städtebauliches Ziel ist es, in der räumlichen Fuge zwischen den Quartieren Schafbuckel I im Osten und der Kirschenstraße im Süden ein städtebaulich in Dichte und Struktur der Nachbarschaft angemessenes Wohnquartier zu entwickeln und durch eine Vielfalt

von Wohnformen eine breite Ansprache unterschiedlicher Zielgruppen mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen zu vollziehen.

Grünordnerisch wird die Zielsetzung verfolgt, das vorhandene Feldgehölz an der Kirschenstraße zu erhalten und durch die Entwicklung eines nördlich angrenzenden Saumstreifens aufzuwerten, den Philosophenweg als Grünzug zwischen den Baugebieten und ebenfalls den bestehenden Spielplatz im Südosten des Plangebiets zu sichern und diese vorhandenen Freiräume in ein städtebauliches Gesamtkonzept einzubinden. Der zukünftige Ortsrand soll durch Pflanzgebote auf den Privatgrundstücken eingegrünt und gleichzeitig durch einen Fußweg erlebbar werden.

1.2 Standort und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Siedlungsstruktur der Gemeinde Untereisesheim, 450 m vom alten Ortskern entfernt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordosten von der Wohnbaufläche „Schafbuckel I“,
- im Süden von der Kirschenstraße,
- und im Westen von Ackerflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schafbuckel II“ beinhaltet die folgenden Flurstücke auf Gemarkung Untereisesheim, ganz oder in Teilen:

Flst Nr. 658/2, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677 678, 768, 769/1, 769/2, 769/3, 770, 774/2, 776, 778, 780/1, 1798/1, 2145

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 4,9 ha.

Abb.: Abgrenzung des Plangebietes



1.3 Art und Umfang des Vorhabens

Bauliche Entwicklung und Erschließung

Bereits mit der städtebaulichen Planung zum Gebiet „Schafbuckel I“ wurde eine städtebauliche Planung für die Weiterentwicklung des Gebiets „Schafbuckel II“ und in grober Form auch noch weitergehende Entwicklungen aufgelegt. Diese informelle Planung wurde jedoch nicht in ein Bebauungsplanverfahren überführt, dieses bezog sich ausschließlich auf den Entwicklungsabschnitt „Schafbuckel I“.

Die städtebauliche Gesamtplanung sah dabei vor, das Plangebiet über die Hermann-Hesse-Straße und die Kirschenstraße aus zu erschließen und nördlich der Kirschenstraße eine wohnbauliche Entwicklung zu vollziehen, die Fuge zu „Schafbuckel I“ noch aufzuweiten und in diesem Kontext auch eine Gemeinbedarfseinrichtung im Kontext zum nördlichen Teil des Freiraums zu entwickeln.

Abb.: Städtebauliche Planung „Baufibel“



Städtebaulicher Entwurf als Basis des Bauleitplans

Das dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept reagiert auf die vorhandene faktische Ausgangssituation und sieht in Abweichung zu den Planungen der „Baufibel“ im Hinblick auf die Inanspruchnahme des Außenbereichs eine flächensparende wohnbauliche Entwicklung vor, die strukturell auf die aktuellen Bedarfe reagiert.

Vor dem Hintergrund der im Gebiet Schafbuckel I faktisch vollzogenen Erschließung und der damit verbundenen klaren Hierarchie der Otto-Hahn-Straße als Hauptachse und der daran anknüpfenden Gustav-Stresemann-Straße und Hermann-Hesse-Straße als in ihrem Querschnitt und Straßenraumcharakter untergeordnete Straßenzüge wird abweichend von den bisherigen Planungen das Plangebiet in der Hapterschließung an das Gebiet Schafbuckel I über die Otto-Hahn-Straße und nach Süden an die Kirschenstraße angebunden. Im Kontext der vorhandenen Straßenhierarchie im Gebiet Schafbuckel I wird an die Hermann-Hesse-Straße nur als untergeordneter Erschließungsstrang angebunden. Als Basis des Erschließungskonzeptes wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, in dem das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet und im angrenzenden Bestandsnetz auch für mehrere alternative Erschließungsvarianten prognostiziert. Darüber hinaus wurde in dem Verkehrsgutachten geprüft, welche Lärmbelastungen aus Straßenverkehrslärm durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu erwarten sind.

Die absoluten Belastungsunterschiede (Verkehr und Schall) zwischen den einzelnen Erschließungs-Alternativen sind größtenteils so marginal, dass über die letztlich umzusetzende Erschließung nach Ansicht des Gutachters deshalb nicht nur verkehrliche und schalltechnische Gesichtspunkte eine Rolle spielen sollten, sondern auch andere Aspekte Berücksichtigung finden sollten. Vor diesem Hintergrund wird an der bestehenden Erschließungskonzeption des Plangebietes mit Anschlüssen an die Otto-Hahn-Straße, die Hermann-Hesse-Straße und die Kirschenstraße festgehalten, da über eine solche vernetzte Erschließungskonzeption das Plangebiet erschließungstechnisch bestmöglich in das umliegende Siedlungsgefüge integriert werden kann und auch für den Siedlungsbestand eine bestmögliche Vernetzung und damit auch Verteilung der Verkehrsmengen erreicht werden kann.

Die Haupteerschließung im Gebiet Schafbuckel II verfügt über einen zentralen Quartiersplatz als Gelenkpunkt, an dem die Nebenerschließung anschließt und der die Linearität der Durchfahrtsituation bricht. Von der Haupt-, sowie von der Nebenerschließung gehen als Mischverkehrsfläche vorgesehene Stichstraßen mit Wendehammer ab. Von der Haupteerschließung aus werden zudem zwei Anschlüsse für eine potentielle westliche Gebietserweiterung in der Zukunft (Querschnitt 5,50 m) offengehalten. Die Querschnittsbreiten der Erschließung betragen bei der Haupteerschließung 6,05 m Fahrbahnbreite zzgl. eines 2,50 m breiten Streifens für Längsparker und eines 2,00 m breiten Fußwegs. Die untergeordnete Erschließung wird mit einem Querschnitt von 5,50 m und mehreren 2,50 m breiten Parkbuchten für Längsparker ausgebaut. Die öffentlichen als Mischverkehrsfläche ausgewiesenen Sticherschließungen sind in 5,50 m Breite geplant.

Öffentliche Fußwegeverbindungen ermöglichen eine sichere von den Straßen unabhängige Querung des Gebiets und gewährleisten einen Anschluss an die Spielfläche im Südosten sowie den Philosophenweg, der in seiner wichtigen Funktion als Wegeverbindung für die Gebiete Schafbuckel I und II erhalten bleibt. Ebenso wird fußläufig an die Kirschenstraße angebunden. Um in den Übergängen des Philosophenwegs zur Otto-Hahn-Straße und zur Hermann-Hesse-Straße die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu erhöhen, werden beide Straßen im Zuge der Erschließungsplanung an den Übergängen eingeeengt und in besonderer Form gestalterisch abgesetzt. An den Philosophenweg bindet am Westrand des Plangebietes eine weitere Fußwegeverbindung am zukünftigen Siedlungsrand an, welche in Fortführung des Philosophenwegs die vorhandenen Freiflächen fußläufig mit der Kirschenstraße verbindet und zur fußläufigen Vernetzung abseits der Straßenzüge beiträgt.

Der Charakter der Bebauungsstruktur entspricht dem der angrenzenden Wohngebiete einerseits mit Individualwohnbebauung in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern, im Nordwesten entlang des Philosophenweges im nördlichen Übergang zum Gebiet Schafbuckel I nur mit Einzelhäusern. Ergänzt wird diese Bebauung zur Sicherung der erforderlichen Mindestdichte und vor dem Ziel der Förderung auch des Geschoßwohnungsbaus in Teilbereichen durch Geschosswohnbebauung und alternative Wohnformen, die als dreigeschossige Gebäudekörper den Individualwohnungsbau um ein Geschoss überragen. Der kleinteilige Geschoßwohnungsbaus ist dabei einerseits an der Gebietseinfahrt von der Kirschenstraße aus vorgesehen, zum anderen im Bereich der sich deutlich aufweitenden Spielplatzfläche. Damit wird in der Platzierung des Geschoßwohnungsbaus auch der kleinteilig mit Individualwohnungsbau geprägten Randsituation des Gebietes Schafbuckel I Rechnung getragen.

Nördlich an den zentralen Platz anschließend ist in Orientierung auf das Innere des Quartiers Schafbuckel II und damit ohne einen direkten räumlichen Bezug zur Randsituation des Gebietes Schafbuckel I eine alternative Wohnform (Mehrgenerationenwohnen) vorgesehen. Die Gemeinde

Untereisesheim möchte auf diesem Baufeld die Entwicklung besonderer Wohnformen in Geschosswohnungsbauweise in innovativer Form ermöglichen. Vorgesehen ist dabei, dass sich die Erdgeschoßzone dieses Gebäudes wenn möglich auf den südlich angrenzenden Quartiersplatz hin mit entsprechenden Nutzungen öffnet und diesen bespielt. Die Form des Gebäudes ist noch offen und abhängig von der spezifischen entstehenden Wohnform. Möglich ist eine Form des Wohnhofs mit eher introvertiertem Charakter ebenso aber auch eine offene Bauform. Die Gemeinde Untereisesheim wird im Zuge der Umlegung das Baugrundstück in Gemeindeeigentum überführen und behält somit über das Grundstückseigentum die Hoheit über die konkrete städtebauliche Entwicklung und Qualitätssicherung, womit mögliche Fehlentwicklungen vermieden werden.

Grünordnerisch wird das grüne Band entwickelt, das mit dem Philosophenweg den Ortskern im Südosten mit den landwirtschaftlichen Flächen im Nordwesten verbindet. Der Erhalt der südöstlich gelegenen Spielflächen und des Biotops werden planungsrechtlich gesichert. Der Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen nordwestlich des Gebiets Schafbuckel I wird, wie schon im Rahmen des Bebauungsplans Schafbuckel I (2. Änderung) umgesetzt, durch eine Grünfläche mit Kinderspielplatz gebildet. Neu geplant ist in diesem Bereich zudem ein Regenrückhaltebecken mit Eingrünung. Am Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen am westlichen Gebietsrand sind auf den privaten Grundstücken Pflanzungen zur Ortseingrünung vorgesehen.

Kinderspielangebote bieten die beiden im Planungsgebiet enthaltenen Bestandsgrünflächen mit Spielplätzen, die sich am südöstlichen Gebietsrand sowie nordwestlich des Bestandsgebiets Schafbuckel I befinden. Aufgrund der zeitlich versetzten Aufsiedlung der beiden Gebiete Schafbuckel I und II sind zusätzliche Spielplätze nicht erforderlich.

Die Entwässerung des Plangeltungsbereichs wird im Trennsystem vollzogen. Das Niederschlagswasser wird über Kanäle in ein Retentionsbecken abgeleitet, das im Bereich der nördlichen Grünfläche geplant ist. Die Entwässerung des Gebiets Schafbuckel II erfolgt unabhängig von der bestehenden Entwässerung des Gebiets Schafbuckel I. Für die Bestandssituation am Nordwestrand des Gebietes Schafbuckel wird insofern ein Mehrwert geschaffen, als dass durch Anlage des Randwegs im Kontext zum Philosophenweg die Problematik des Eintrags von Sedimenten aus den Ackerflächen in die vorhandene Retentionsmulde entschärft und der Abfluss des Außengebietswassers geregelt wird.

Die Versorgung innerhalb des Gebietes Schafbuckel II erfolgt über Leitungen im öffentlichen Straßenraum.

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 werden 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 Geschoßwohnungsbau ermöglicht.

Die Größe der einzelnen Gebietsteile und damit der Bedarf an Grund und Boden verteilt sich wie folgt, die einzelnen Flächenanteile sind in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung dezidiert tabellarisch dargestellt:

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)

Grundlegende Ziele des Umweltschutzes sind:

Naturschutz:

Sicherung der Lebensraumfunktion für Artengemeinschaften und für seltene/gefährdete Arten. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Ausführungsgesetze des Landes Baden-Württemberg, EU-Vogelschutzgesetz, Flora-Fauna-Richtlinie mit Anhängen.

Bodenschutz:

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie Erhalt der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Ausführungsgesetze und Verordnungen des Landes Baden-Württemberg.

Wasserschutz:

Erhalt des Grundwasserdargebots und der Grundwasserneubildung sowie der Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswasser. Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Ausführungsgesetze und Verordnungen des Landes Baden-Württemberg.

Immissionsschutz:

Schutz von Mensch, Tier, Pflanzen, Boden und Wasser gegenüber schädlichen luftgetragenen Schadstoffemissionen sowie der Erhalt von lokalklimatisch und lufthygienisch hochwertigen Flächen. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Ausführungsgesetze und Verordnungen des Landes Baden-Württemberg.

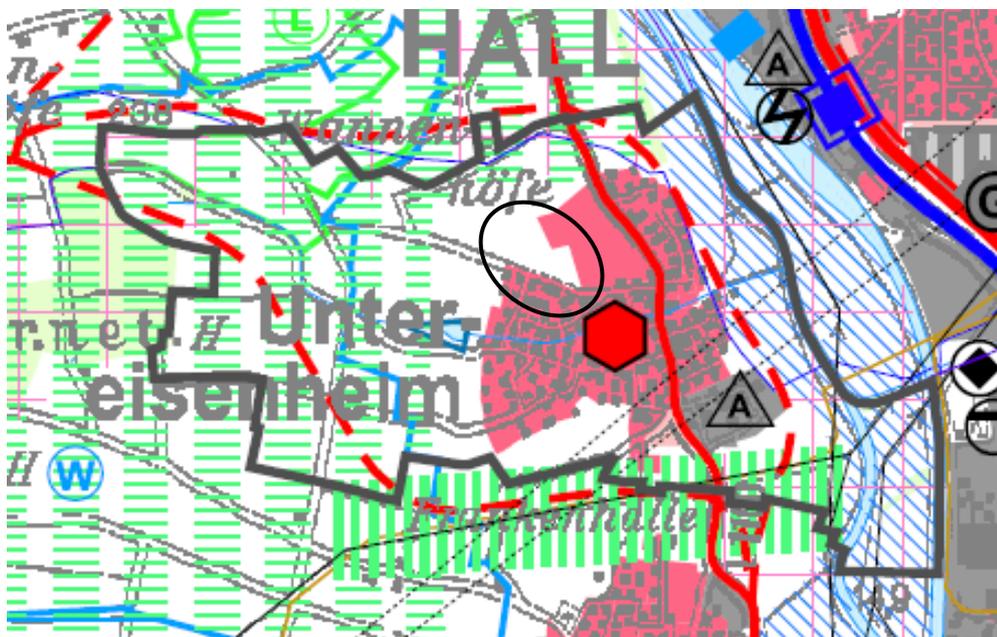
Denkmalschutz:

Erhalt und Pflege von schützenswerten Bau- und Kulturdenkmälern. Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Der Regionalplan Heilbronn-Franken weist in der Raumnutzungskarte das Plangebiet des Bebauungsplans als Außenbereich aus, definiert jedoch keine regionalplanerischen Zielsetzungen, hier auch keine umweltbezogenen Ziele wie regionale Grünzüge und Grünzäsuren oder schutzbedürftige Bereiche für Natur, Boden und Landschaft oder sonstige Vorrangflächen bspw. für die Landwirtschaft oder den Bodenschutz. Insofern geht die Bauleitplanung konform mit den Aussagen des Regionalplans Heilbronn-Franken.

Abb.: Raumnutzungskarte Regionalplan Heilbronn-Franken 2020



Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neckarsulm – Erlenbach – Untereisesheim

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2017 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neckarsulm – Erlenbach - Untereisesheim, vom 24.04.2017, ergänzt am 26.07.2017, weist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche sowie in einem Teilbereich im Südosten des Planungsgebiets als Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz aus. Der Bebauungsplan entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2017 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neckarsulm – Erlenbach – Untereisesheim



Lage in und zu Schutzgebietskulissen

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes liegt ein Offenlandbiotop („Feldgehölz an der Kirschenstraße“). Weitere Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht oder Natura 2000-Gebietskulissen bestehen nicht innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.

Die geplanten Wohnbaugrundstücke tangieren das Biotop nicht. Die Baufenster befinden sich in einem Abstand von mindestens 5,50 m zum Biotop. Flächen für Garagen, Carports oder Stellplätze sind in einem Abstand von mindestens 2,75 m zum Biotop vorgesehen. Die im Plan dargestellte Grenze des Biotops wurde vor Ort eingemessen und stimmt nicht mit der Abgrenzung der LUBW überein.

Abb.: Auszug Schutzgebietskulissen (Quelle LUBW, 2018)

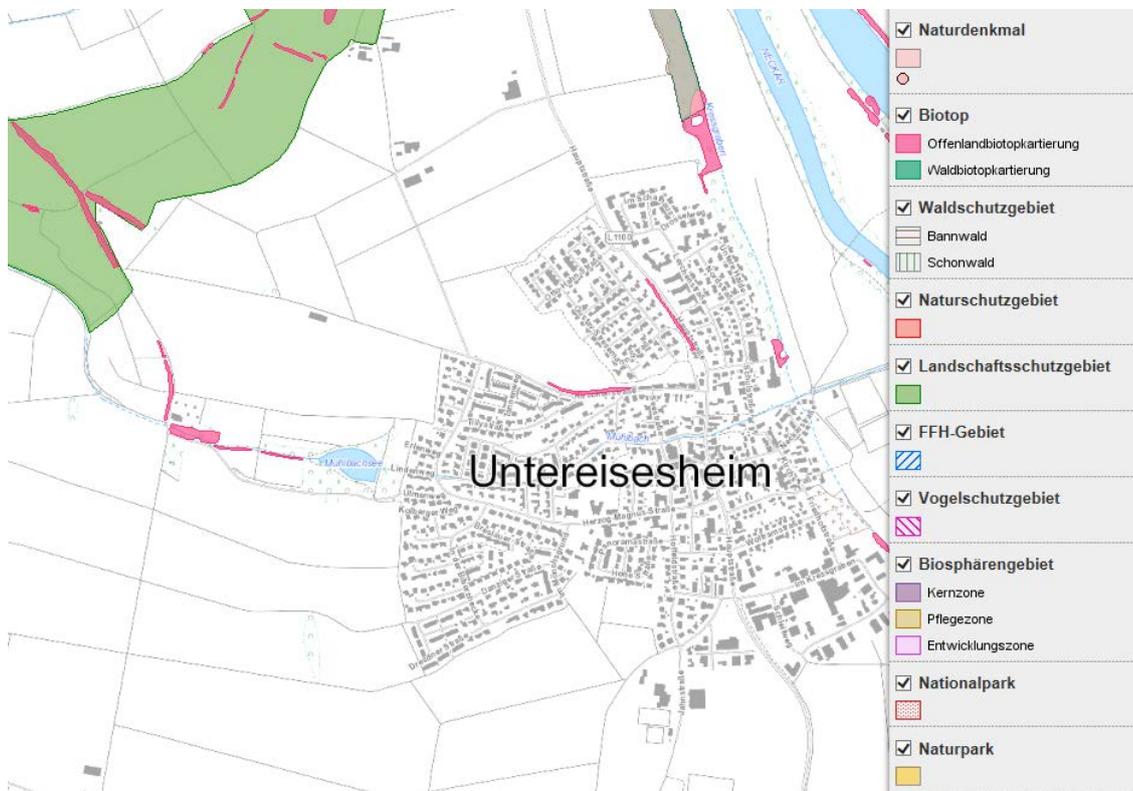
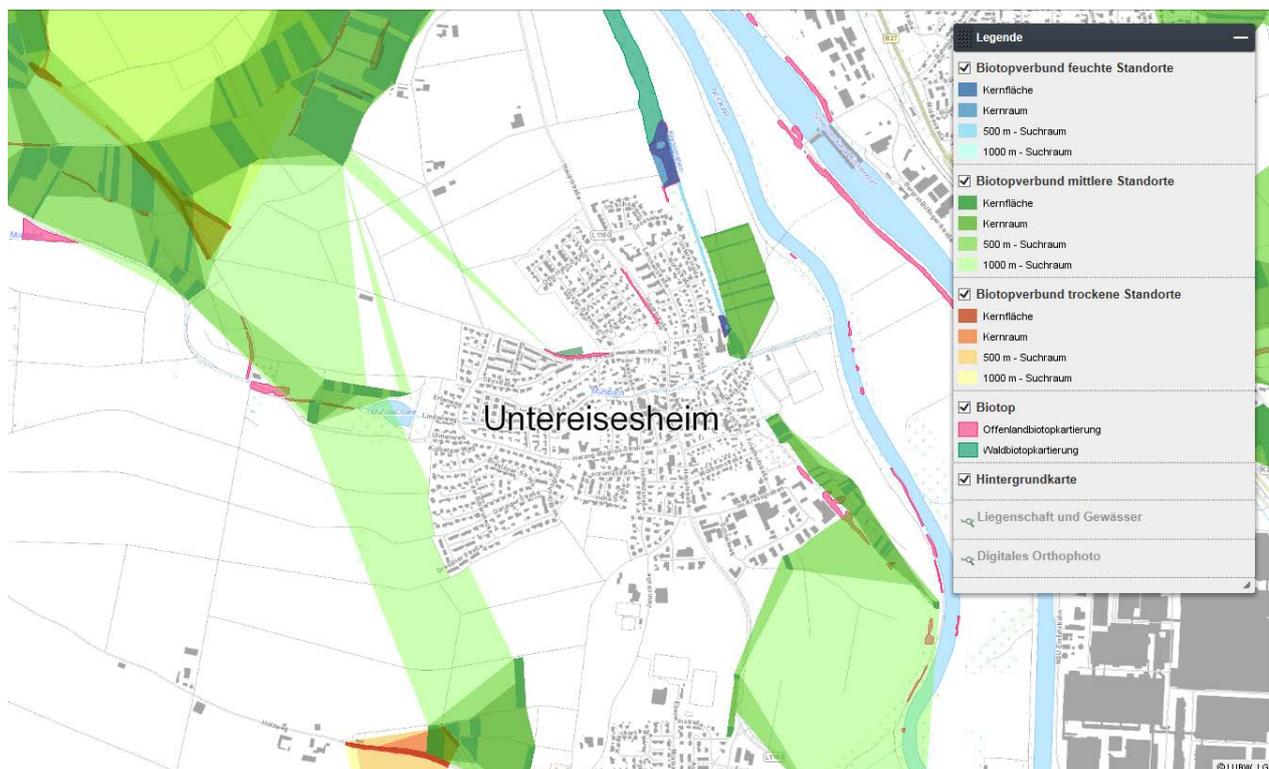


Abb.: Auszug aus großräumigem Biotopverbund (Quelle LUBW 2018)



Wasserschutzgebiete / Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt weder innerhalb der rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietszonen, noch innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes.

Abb.: Auszug aus Wasserschutzgebietszonen (Quelle: LUBW 2017)

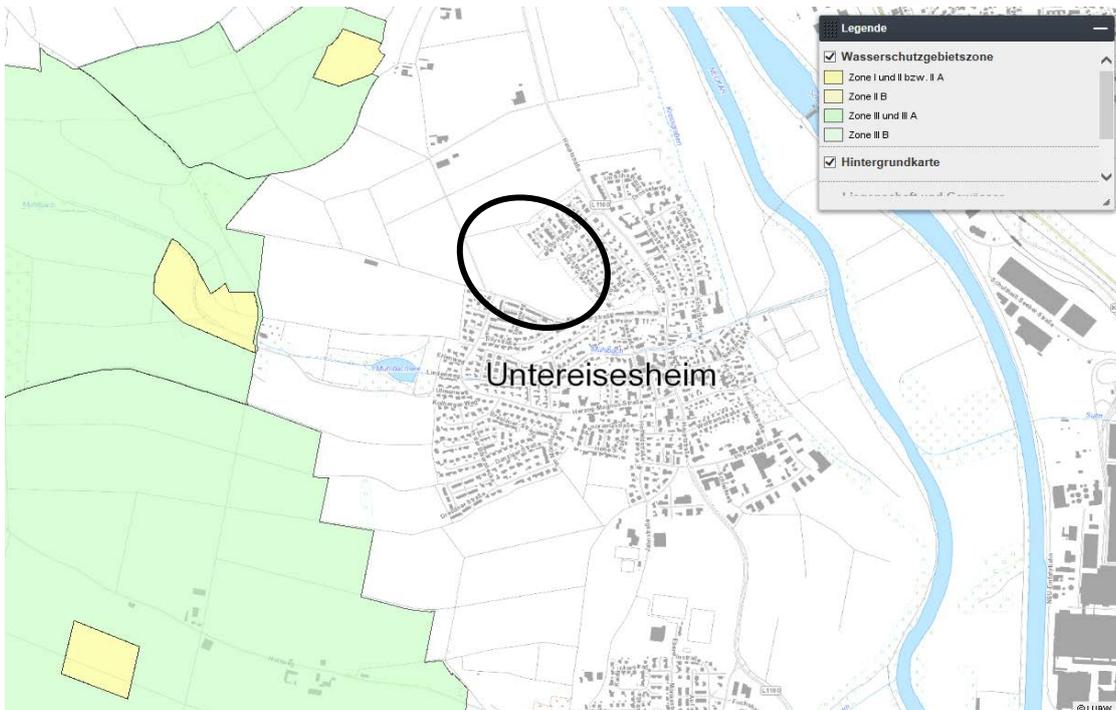
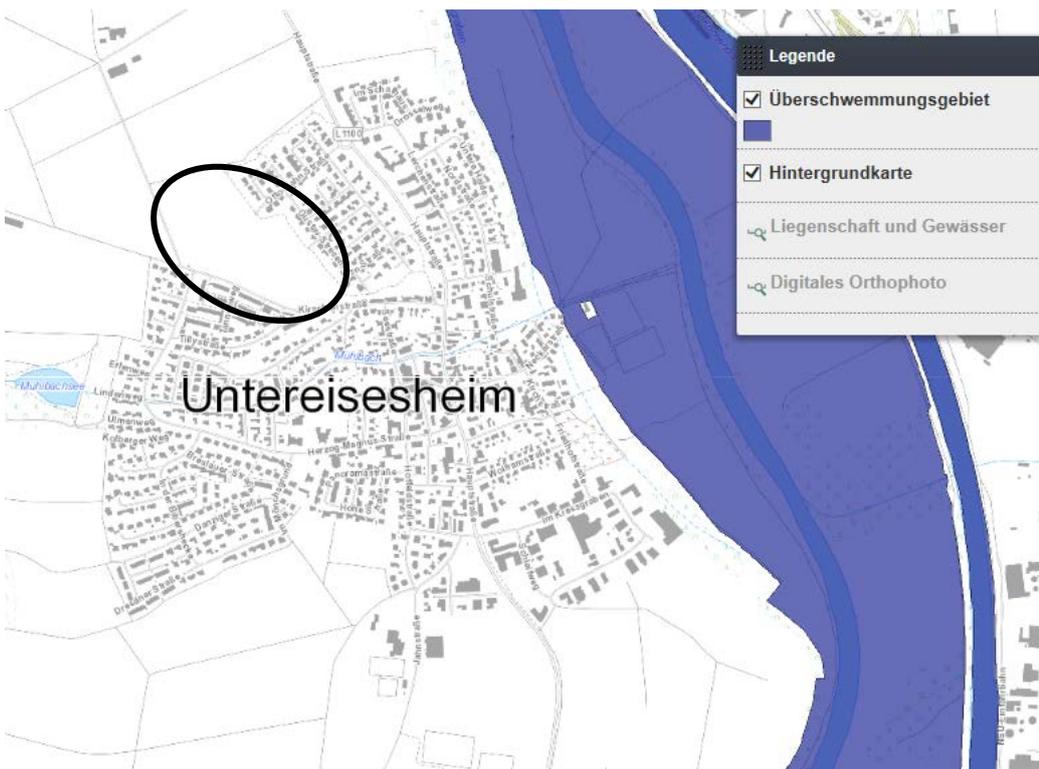


Abb.: Auszug aus Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW, 2017)



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

Naturräumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich in der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum des Neckarbeckens. Vom sanften linken Talhang des Neckars (Neckarbecken) breitet sich die Gemarkung von Untereisesheim über Schottermassen bis auf die lößbedeckten Ebenen des Gartacher Felds und des Leinbachgäus (Kraichgau) aus.

Potenziell Natürliche Vegetation:

Als potenziell natürliche Vegetation ist entsprechend Th. Müller et al. (1974) reicher Hainsimsen-Buchenwald mit Maiglöckchen im Wechsel mit Waldmeister bzw. Perlgras-Buchenwald anzunehmen, der in Richtung Neckar in Eichen-, Ulmen- und Silberweidenauwald übergeht.

Topografie

Der höchste Bereich im Planungsgebiet mit 183,5 m ü.NHN befindet sich entlang der südlichen Gebietsgrenze an der Kirschenstraße. Von diesem höchsten Bereich aus fällt das Gelände u-förmig nach Norden ab zu einer punktuellen, leichten Senke nordwestlich des Anschlusses der Otto-Hahn-Straße mit einer Höhe von ca. 179,0 m ü.NHN. Ab dem Anschluss Hermann-Hesse-Straße fällt das Gelände nach Südosten ab und erreicht einen Tiefpunkt von ca. 177,5 m ü.NHN im Bereich des Biotops.

3.1.1 Arten und Biotop / Biologische Vielfalt / Biotopverbund

Das Plangebiet bezieht sich in seiner Biotopstruktur auf differenzierte Teilräume:

- Die quantitativ überwiegenden Flächen werden auf großen Schlägen intensiv ackerbaulich genutzt. Es fehlen durchgängig gliedernde Landschaftselemente bzw. -strukturen. Die Wertigkeit im Schutzgut Arten und Biotop ist deshalb als untergeordnet einzustufen.
- Am südlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein geschütztes Biotop. Es handelt sich dabei um ein Feldgehölz aus Robinien mit nitrophytischer Saumvegetation an der bis zu sechs Meter hohen Böschung zur Kirschenstraße. Im Bereich der Gehölzstruktur sind zudem senkrechte Lößwände und offene Bodenstrukturen vorhanden. Das Biotop bleibt unangetastet und wird als lineares Biotopverbundelement entlang der Kirschenstraße gesichert. Die im Plan dargestellte Grenze des Biotops wurde vor Ort eingemessen und stimmt nicht mit der Abgrenzung der LUBW überein.

- Nördlich angrenzend an das Biotop ist eine kleine Streuobstwiese mit älteren Halb- und Hochstämmen sowie einigen jungen Nachpflanzungen auf einer Fettwiese mittlerer Standorte vorhanden.
- Daneben befindet sich eine Grünfläche mit Spielgeräten auf modelliertem Rasengelände. Prägend ist hier die begleitende Bepflanzung mit Strauchgruppen und Formhecken aus Weiden, Hasel, Hainbuche und Hartriegel.
- Der Randstreifen entlang der Kirschenstraße und im Kontext der vorhandenen Umspannung (außerhalb des Geltungsbereichs) ist mit kleinteiligen Saumstrukturen mit grasreicher Ruderalvegetation bewachsen.
- Ganz im Norden des Plangebiets, angrenzend an das bestehende Wohngebiet „Schafbuckel I“, verläuft ein Grünzug mit Fußwegeverbindungen, einem Spielplatz und einer Entwässerungsmulde. Die Fläche ist mit zahlreichen Einzelbäumen gestaltet und prägt den Ortsrand in diesem Bereich.

Zur Codierung der einzelnen Biotoptypen vgl. die Tabelle der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.

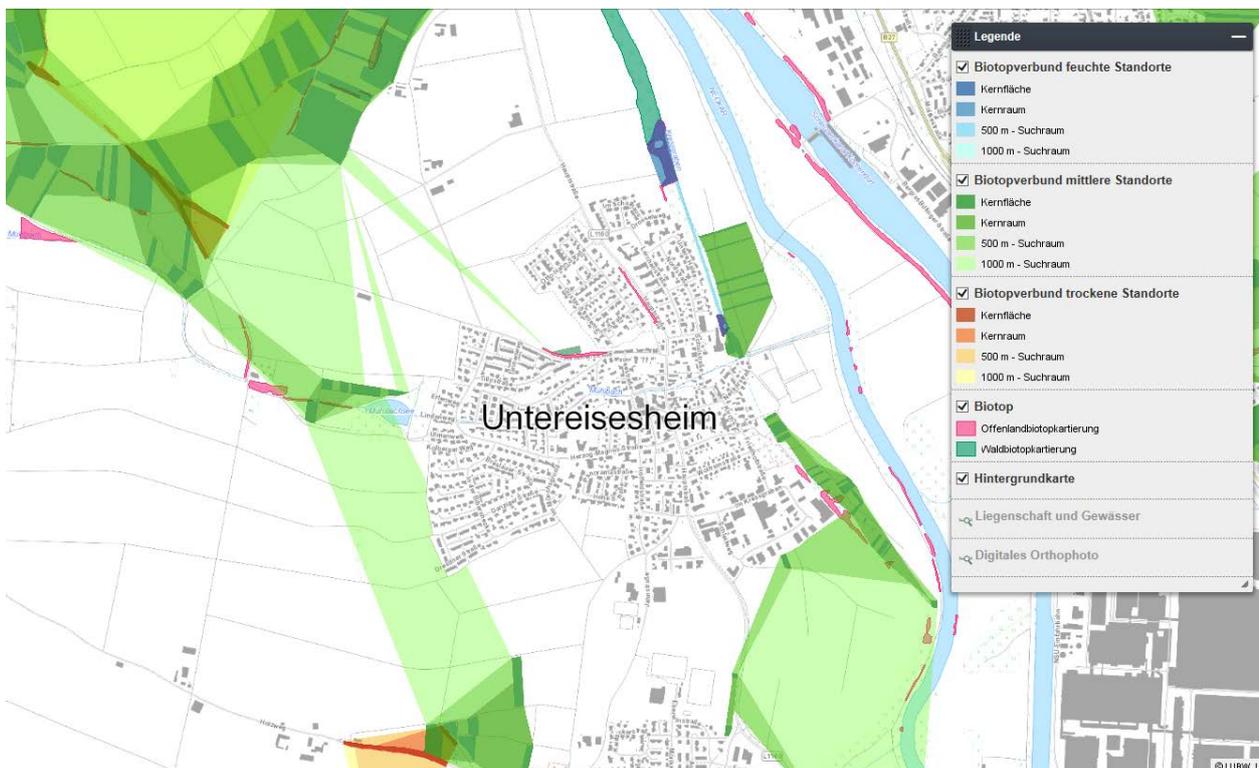
Abb.: Bestandssituation im und angrenzend an das Plangebiet



Biotopverbund

Als lineares Verbundelement innerhalb des Plangebiets dient das geschützte Biotop an der Kirschenstraße.

Abb.: Landesweiter Biotopverbund (Quelle: LUBW 2018)



Einschätzung der Gesamtwertigkeit

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer kompletten Inanspruchnahme der Ackerflächen und eines Teils des kleinteiligen Streuobstbestandes. Das geschützte Biotop und die vorhandenen Grünflächen mit Gehölzen sollen dagegen erhalten bleiben. In der Summe ist im Schutzgut Arten und Biotope deshalb nur eine untergeordnete Wertigkeit in der Ausgangssituation festzustellen.

3.1.2 Boden

Der Felsuntergrund besteht im Plangebiet laut ingenieurgeologischem Gutachten aus der geologischen Formation des „Mittleren Keupers“ (Gipskeupers km 1), und zwar aus Ton- und Tonmergelsteinen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung wurde als oberste Schicht ein bis zu 0,7 m tiefer Ackerboden festgestellt (aus schwach tonigem und feinsandigem Schluff). Unterhalb des Ackerbodens befinden sich (lt. Bohrungen) bis zu 1 m hohe Auffüllungen aus schwach tonigen, schwach kiesigen Komponenten. Als unterste Schicht (max. 5 m u. GOK) wurden Löss- und Lösslehme in wechselnder Lagerung angetroffen.

Für den eigentlichen Plangeltungsbereich liegen als Basis der Beurteilung der Wertigkeit der Schutzgutfunktionen Daten aus der Reichsbodenschätzung vor.

Dem Schutzgut Boden kommen gemäß Heft 23 der LUBW (Stand 2010) basierend auf den Aussagen der Bodenschätzkarten innerhalb des Plangebietes folgende Bedeutungen zu:

Ausgangszustand	Fläche (F) in qm	NB	AW	FP	Bodenwerteinheiten
L 3 Lö 79/90	31.850	4	3	4	3,66
sL 2 Lö 74/81	2.260	4	3	4	3,66
L 4 Lö 70/80	8.640	4	2	3	3
sl 4 Lö 60/66	5.255	3	2	3	2,66
Parkierung Kirschenstraße	225	1	1	1	1

Die Böden weisen damit insgesamt überdurchschnittliche Bodenfunktionen auf.

Auf das vorliegenden Fachgutachten als Anlage der Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen.

3.1.3 Wasser / Grundwasser / Hydrogeologie

Vorhandene Gewässer im Plangebiet

Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer. In etwa 250 m Entfernung fließt südlich des Gebietes der Mühlbach und in etwa 850 m Entfernung östlich der Neckar.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt laut Übersichtskarte der LUBW in der hydrogeologischen Einheit des Gipskeupers / Unterkeupers (Grundwasserleiter / Grundwassergeringleiter) im Übergang zu jungquartären Flusskiesen und Sanden (Grundwasserleiter).

Laut ingenieurgeologischem Gutachten wurden bei den Bohrarbeiten keine Wasserzutritte verzeichnet. Auch stellte sich nach Abschluss der Bohrarbeiten kein Wasserspiegel im Bohrloch ein. Die Zusammensetzung des Probenmaterials lässt aber auf temporär vorhandenes Hang-, Schicht- und Sickerwasser schließen.

3.1.4 Klima / Luft

Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt im Raum Untereisesheim ca. 10,4° C und wird damit der Wärmestufe „warm“ zugeordnet. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt ca. 645 mm.

Im kleinklimatischen Sinne ist das Plangebiet als Offenlandklimatop in einem größeren räumlichen Kontext anzusprechen. Die vorhandenen, zusammenhängenden und intensiv ackerbaulich genutzten Flächen haben eine mittlere Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Aufgrund der Flächengröße ist zwar eine gewisse Bedeutung für die Durchlüftung angrenzender Siedlungslagen vorhanden, allerdings führen die fehlenden Strukturelemente nur zu einem eingeschränkten kleinklimatischen Potential.

3.1.5 Landschafts- und Siedlungsbild

Das Siedlungsbild von Untereisesheim wird heute am Ostrand durch den alten Ortskern mit seiner Kirche bestimmt. Daran schließt kleinstrukturierte Bebauung an sowie nördlich Geschosswohnungsbau und im Süden Gewerbebebauung. Der gesamte östliche Ortsrand, der in einem Abstand von etwa 300 m zum Neckar verläuft, ist mit locker stehenden Bäumen und anderen Gehölzen eingefasst. Abgesehen von einigen mehrgeschossigen Bauten in zentraler Lage prägt in den übrigen Ortslagen kleinstrukturierte Bebauung mit Gärten die Siedlungsstruktur. Der angrenzende Landschaftsraum zeigt sich aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als sehr transparent und offen, er weist neben dem prägenden Verlauf des Mühlbachs mit seinen begleitenden Gehölzen kaum Strukturierung auf. Im Bereich des Bestandsgebietes „Schafbuckel I“ vermittelt ein öffentlicher Grünstreifen mit Baumbestand zwischen dem Landschafts- und Siedlungsraum.

Entlang der Kirschenstraße ist das Landschaftsbild aktuell durch einen harten Übergang von der mehrgeschossigen Bebauung zum offenen Landschaftsraum geprägt. Das Plangebiet selbst ist von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie zum Teil von den dort vorhandenen Aussiedlerhöfen einsehbar.

3.1.6 Mensch und Erholung

Im Schutzgut Mensch / Erholung spielen die bereits bestehende Grünfläche im Norden des Planungsgebietes mit Kinderspielplatz und Retentionsmulde und mit ihrer Öffnung zum freien Landschaftsraum, wie auch die ebenso bereits bestehende Grünfläche mit Spielplatz und Baumbestand im Südosten des Planungsgebietes eine besondere Rolle. Beide säumen den begrünten Philosophenweg, der in eine Grünfläche in zentraler Ortslage führt und ermöglichen so eine siedlungsnaher Erholungsnutzung. Zwischen dem bestehenden Wohngebiet „Schafbuckel I“ und der Kirschenstraße sind bislang keine Fußwegeverbindungen vorhanden.

3.1.7 Landwirtschaft

Nach § 1 (6) Nr. 8b BauGB sind die Belange der Landwirtschaft bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Wirtschaftsfunktionenkarte

Aufgrund der hohen Bodenbonitäten besitzt das Plangebiet für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eine große Bedeutung. Hinzu kommt, dass das Gebiet aufgrund der Ortsnähe und der guten Erschließungsstruktur sowie der noch mäßigen Hangneigungen sehr gut bewirtschaftbar ist. In der Wirtschaftsfunktionenkarte, welche die natürliche Bodengüte, die Bewirtschaftungsfaktoren und agrarstrukturelle Faktoren (bspw. Wegenetz, Grundstücksgrößen etc.) übergreifend zusammenfasst, wird das Plangebiet dementsprechend als Vorrangflur Stufe II dargestellt. Diese Kategorisierung besteht für den gesamten westlich der Siedlungsstruktur gelegenen Gemeindeteil.

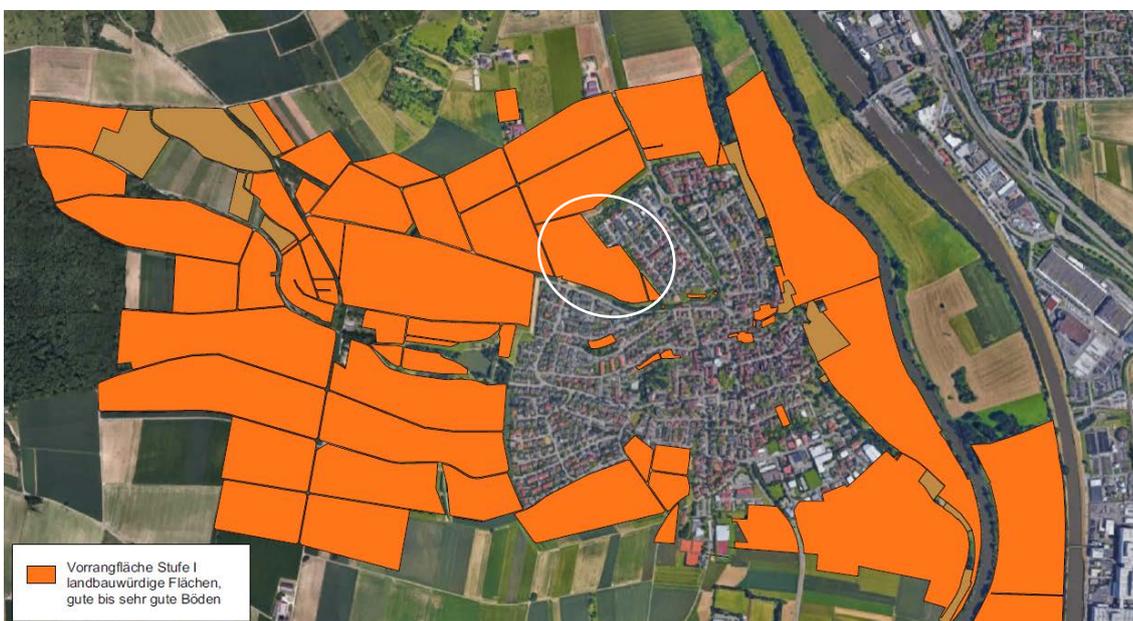
Abb.: Wirtschaftsfunktionenkarte Untereisesheim (Quelle: LEL, 2017)



Flurbilanz

Mit Blick auf die Flurbilanz am Standort Schafbuckel II und der damit verbundenen Frage möglicher Standortalternativen ist festzustellen, dass das Plangebiet als Vorrangfläche Stufe 1 kategorisiert wird. Gleichermäßen werden mit Ausnahme einiger Böschungskanten die gesamten Flächen im Umfeld der Siedlungsstruktur Untereisesheims durchgängig als Vorrangflächen der Stufen I kategorisiert. In diesem Rahmen ist zu konstatieren, dass auch andere siedlungsstrukturell denkbare räumliche Optionen der Außenentwicklung in gleichermaßen hochwertige landwirtschaftliche Flächen eingreifen würden (vgl. Darstellung der Wirtschaftsfunktionenkarte und der Flächenbilanz).

Abb.: Flurbilanz Untereisesheim (Quelle: LEL, 2017)



3.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Nr. 1: Neolithische Siedlungen und merowinger-zeitliche Gräber. Bei Bodeneingriffen ist daher mit zahlreichen archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem.§ 2 DSchG - zu rechnen.

Sachgüter existieren innerhalb des Plangebietes nicht.

3.1.9 Zusammenfassende Darstellung der Bestandsbewertung und Empfindlichkeit der Schutzgüter

Zusammenfassend ist in Bezug auf die Bestandssituationen 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

3.1.10 Besondere Wechselwirkungen

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich im Plangebiet dabei gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen sind von Bedeutung:

- Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Funktionsträger im Wasserkreislauf (Schutzgut Grundwasser)
- Grundwasser als Lebensgrundlage des Menschen sowie von Tieren und Pflanzen
- Einfluss des Bewuchses (Pflanzen) auf Kaltluftentstehung (Kleinklima) und Bewuchs als landschaftsprägender Faktor.

In Bezug auf das Plangebiet sind besondere Wechselwirkungen insofern abzusehen, dass durch den Überbauungsgrad sowohl Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope, Boden wie auch auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Landschaftsbild abzusehen sind und so im Querbezug zum Tragen kommen. Davon ebenso betroffen ist das Schutzgut Landwirtschaft, dass hohe Bodenbonitäten und eine gute agrarstrukturelle Ausgangssituation aufweist, die durch die Überbauung beeinflusst werden.

3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Vor dem Hintergrund einer Nicht-Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass zunächst aufgrund der Bodenbonitäten und der zusammenhängenden Bewirtschaftungsflächen die vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt und damit auch gepflegt und offengehalten werden. Vor dem Hintergrund der Bonitäten ist dabei eine weitergehende ackerbauliche Nutzung am wahrscheinlichsten.

Bei den am Siedlungsrand vorhandenen Grünflächen wäre ebenfalls von einer Weiterführung der vorhandenen Erholungsnutzung 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

Innerhalb der textlichen Festsetzungen wurden im Hinblick auf die Umsetzung des Bebauungsplans folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (jeweils mit Verweis auf die Schutzgutfunktion) vorgenommen:

- Pflanzgebote für die Baugrundstücke, den öffentlichen Straßenraum und die öffentlichen Grünflächen (*Schutzgut Arten und Biotope, Wasser, Landschaftsbild, Klima*)
- Pflanzgebot zur Einbindung des Retentionsbeckens (*Schutzgut Landschaftsbild, Arten und Biotope*)
- Maßgaben zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (*Schutzgüter Wasser, Boden, Klima*)
- Maßgaben zur Begrünung von Pult- und Flachdächern (*Schutzgut Wasser, Klima, Boden, Siedlungs- und Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Unzulässigkeit des Waschens und Wartens von Fahrzeugen innerhalb des Plangebietes im Freien (*Schutzgut Wasser*)
- Maßgaben zum Verbot unbeschichteter Metalldächer aus Kupfer, Blei oder Zink (*Schutzgut Wasser*)
- Maßgaben zur Art der Beleuchtung Öffentlicher Räume (*Schutzgut Arten und Biotope*)
- Definition der maximalen Gebäudehöhe/-kubatur (*Schutzgüter Siedlungs- / Landschaftsbild, Klima*)
- Ausschluss von glänzenden oder grellen Materialien zur Dacheindeckung zur Vermeidung von visuellen Fernwirkungen (*Schutzgüter Landschaftsbild, Erholung*)
- Ausschluss von glänzenden oder grellen Materialien zur Fassadengestaltung und Festsetzung (*Schutzgüter Siedlungs- / Landschaftsbild*)
- Räumliche Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugrenzen und einer maximalen GRZ (*Schutzgut Boden, Klima, Landschaftsbild, Arten und Biotope*)
- Maßgaben zu Abgrabungen und Stützmauern (*Schutzgut Boden, Landschafts- und Ortsbild*)
- Maßgaben zur Gestaltung von Einfriedigungen (*Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Dimension, Orientierung und Gestalt von Werbeanlagen (*Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Ausführung elektrischer Niederspannungsfreileitungen als Kabelnetz (*Schutzgut Landschaftsbild*)

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

Maßnahme M1: Entwicklung eines Saumbereichs zum Biotop entlang der Kirschenstraße

Die Maßnahme M1 verfolgt das grünordnerische Ziel, das geschützte Biotop an der Hangkante zur Kirschenstraße durch die Entwicklung eines vorgelagerten Saumstreifens zu sichern und aufzuwerten. Damit wird auch ein Abstand der Gehölze zu den privaten Grundstücksflächen erreicht.

Hierzu sind die Flächen abzufräsen und mit gebietsheimischem Saatgut einer blütenreichen Wildkräutermischung anzusäen.

Als Unterhaltungspflege ist eine artenschutzverträgliche zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts, Schnitthöhe mind. 10 cm vorzusehen. Die Mahdtermine haben witterungsabhängig Mitte Juni und Mitte September zu liegen. Düngung und Einsatz von chemischen Unkraut- und Schädlingsbekämpfungsmitteln sind dabei unzulässig.

Übernahme der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan

Die oben dargestellten und von Seiten der Grünordnungsplanung vorgesehenen Maßnahmen wurden vollinhaltlich in die textlichen Festsetzungen und die Plandarstellung des Bebauungsplans übernommen und erlangen somit eine Rechtsverbindlichkeit.

5. Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Anlage 1 Nr. 2c BauGB

Die Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wird zum einen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und zum anderen der plangebietsinternen Ausgleichsflächen gegeben.

Grundsätzliche Wirkfaktoren sind:

Baubedingte Wirkungen:

Diese ergeben sich während der Bauphase; die Wirkungen sind in der Regel von kurzer Dauer.

- Vorübergehende Inanspruchnahme von Boden
- Beseitigung von Vegetation im Baustellenbereich
- Lärm- und Lichtemissionen durch Baumaschinen und Fahrzeuge
- Vorübergehende visuelle Störungen

Anlagebedingte Wirkungen:

Diese werden durch die Anlage bzw. die Baukörper selbst verursacht; die Wirkungen sind in der Regel langfristig und dauerhaft.

- Dauerhafte Inanspruchnahme / Überbauung von Boden
- Verlust von Biotopstrukturen / Lebensräumen für Pflanzen und Tiere
- Zerschneidung der Landschaft bzw. von Teillebensräumen
- Veränderung der Landschaft

Betriebsbedingte Wirkungen:

Diese entstehen durch den Betrieb der Anlage sowie durch Verkehrsbewegungen; die Wirkungen sind ebenfalls langfristig und dauerhaft

- Lärmemissionen durch den Betrieb und den Verkehr
- Lichtemissionen durch die Beleuchtungsanlage und den Verkehr

Schutzgutbezogen sind auf Basis der Aussagen des Bebauungsplans die folgenden Eingriffswirkungen und erheblichen Auswirkungen abzuschätzen:

5.1 Arten und Biotope / Artenschutz

Baubedingte Auswirkungen:

Die vorübergehende Flächeninanspruchnahme von Biotoptypen bzw. Lebensräumen für Pflanzen ist auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt und so gesehen den anlagebedingten Auswirkungen zuzuordnen, da der gesamte Geltungsbereich während der Bautätigkeiten verändert bzw. dauerhaft überbaut wird. Durch die Bauarbeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen z.B. durch Maschinen, Erschütterungen oder Lärm zu erwarten. Fortpflanzungsstätten und Nahungshabitate im Bereich des Bebauungsgebietes werden zerstört.

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope ergeben sich durch die Inanspruchnahme der vorhandenen ackerbaulich genutzten Flächen in einer Größenordnung von ca. 3,99 ha. Hinzu kommt der Verlust eines Teils des Streuobstbestands im Süden des Plangebiets (ca. 1.370 qm). Durch die Inanspruchnahme der Flächen für die bauliche Entwicklung und der Erschließungsflächen kommt es im Zuge des Baus zu einem Totalverlust dieser Flächen.

Der Verlust ist besonders aufgrund der Flächengröße als erheblich einzuschätzen und der Eingriff kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Deshalb ist im Schutzgut Arten und Biotope ein plangebietsexterner Ausgleich in einem möglichst räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet herzustellen.

Das im Plangebiet vorhandene Biotop wird gesichert und durch Maßnahmen im Randbereich aufgewertet. Ebenso werden die Grünflächen mit Spielplätzen, Entwässerungsmulde und begleitender Bepflanzung an der Grenze zu „Schafbuckel I“ erhalten.

Gesamtprognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Die übrigen Eingriffswirkungen sind nicht als erheblich anzusehen, sondern betreffen

- Veränderungen in Form von Aufwertungen im Zuge der Umsetzung der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahme (Entwicklung eines Saumbereichs zum Biotop entlang der Kirschenstraße),
- Pflanzungen auf den Privatgrundstücken zur Eingrünung nach Nordwesten,
- Erweiterung der öffentlichen Grünfläche entlang des Philosophenwegs zwischen Herrmann-Hesse-Straße und Otto-Hahn-Straße.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Im Zuge des Betriebs (also im Falle des ordnungsgemäßen Betriebs nach Aufsiedlung mithin der Nutzung des Baugebiets durch die Bewohner) kann es durch Fehlnutzungen zu weiteren Beeinträchtigungen der Biotopfunktionen kommen, bspw. in Form der Ausdehnung der Erholungsnutzung über die öffentlichen Grünflächen hinaus auf angrenzende Biotopflächen).

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Artenschutz

Für das Plangebiet liegt ein Fachbeitrag Artenschutz (Dipl.-Ing. Walter Simon, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Mosbach, Stand 15.01.2019) vor, der zusammenfassend zu folgendem Ergebnis kommt:

Im Geltungsbereich und in den unmittelbar angrenzenden Flächen wurden 26 Arten als Brutvögel nachgewiesen, wovon die meisten Arten im Übergangsbereich Siedlung zur offenen Feldflur häufig vorkommen. Bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen ist auszuschließen, dass Vögel verletzt oder getötet werden. Brutmöglichkeiten gehen insgesamt nur wenige verloren, sodass eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht zu erwarten ist. Für die Höhlenbrüter gibt es in dem Feldgehölz auf der Böschung und in den umliegenden Wohngebieten zudem ausreichend und bessere Brutmöglichkeiten als im Geltungsbereich. Auf dem Acker im Geltungsbereich wurde ein Revier der Schafstelze nachgewiesen. Die Feldlerche wurde in dem westlich angrenzenden Acker festgestellt. Es kann dabei nicht sicher davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Feldlerche und Schafstelze im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Daher werden vorsorglich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) vorgesehen.

An der Böschung zur Kirschenstraße, der Obstwiese, den Gehölzstrukturen am Spielplatz und an den östlich angrenzenden Wohngebietsränder konnten bei mehreren Begehungen keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Fledermäuse wurden nicht näher untersucht. Es sind allerdings auch keine Strukturen, die als Winterquartier oder als Wochenstube geeignet sein können, im Gehölzbestand vorhanden. An der Böschung zur Kirschenstraße sind drei Keller vorhanden, von denen einer für Fledermäuse zugänglich wäre. Da die Keller erhalten bleiben, kann eine Beeinträchtigung potentiell hier lebender Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Die in der Relevanzprüfung definierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar,
- Mähen der krautigen Vegetation im künftigen Baufeld während des Zeitraums vom 01. März bis 15. August bis zum Baubeginn alle zwei Wochen, um zu verhindern, dass Feldlerchen oder Schafstelzen und andere Bodenbrüter Nester anlegen

und die plangebietsinterne CEF-Maßnahme

- Aufstellen eines Schutzzauns bei Baumaßnahmen in der Nähe der Gehölze in der Straßenböschung zur Kirschenstraße für die Dauer der Bauarbeiten, mit dem sichergestellt werden kann, dass die Gehölze und möglicherweise darin brütenden Vögel nicht zu Schaden kommen,

wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Die plangebietsexternen CEF-Maßnahmen

- Aufhängen eines Sperlingskoloniehaus und einer Halbhöhle für den Gartenrotschwanz,
- Anlegen von vier Lerchenfenstern und 400 qm Blühstreifen in der angrenzenden Feldflur

werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und Landratsamt gesichert. Im Vertrag werden auch die Flächen für das Anlegen der Lerchenfenster und Blühstreifen und das erforderliche Monitoring festgelegt.

Die Aufhängepunkte der Nisthilfen (Sperlingskoloniehaus und Halbhöhle für den Gartenrotschwanz) werden in einem Lageplan dokumentiert, der dem Landratsamt nach Vollzug vorgelegt wird.

Auf das vorliegenden Fachgutachten als Anlage der Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen.

5.2 Biotopverbund

Baubedingte Auswirkungen:

Die Beeinträchtigung von Lebensräumen im Umfeld des Planungsgebietes durch Baulärm und Stäube sind gering und zeitlich begrenzt.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Das geschützte Biotop an der Böschung zur Kirschenstraße wird in seiner Funktion als lineares Biotopverbundelement erhalten und aufgewertet. Die Verbindung mit dem Biotopverbund mittlerer Standorte im Nordwesten wird durch die geplante Bebauung unterbrochen. Als Verbundmaßnahme am Rande des Plangebiets ist deshalb eine grünordnerische Gestaltung in Form von Baumpflanzungen entlang der Kirschenstraße vorgesehen. Dadurch wird eine Gliederung des Straßenraums im Anschluss an das geschützte Biotop erreicht und die Verbindung zum offenen Landschaftsraum gebildet.

Zusätzlich sollte es das Ziel plangebietsexterner Ausgleichsmaßnahmen sein, einen Beitrag zum Biotopverbund im räumlichen Kontext zum Plangebiet zu schaffen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Auswirkungen über das Plangebiet auf die umliegenden für den Biotopverbund relevante Biotopstrukturen werden nicht gesehen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

5.3 Boden

Baubedingte Auswirkungen:

Im Rahmen der baulichen Tätigkeiten wird der Boden innerhalb des Geltungsbereiches vorübergehend befahren, bereichsweise abgetragen, zwischengelagert und teilweise wieder eingebaut. Dabei sind die einschlägigen Richtlinien wie z.B. vom Umweltministerium Baden-Württemberg; aus der Reihe Luft, Boden, Abfall „Erhaltung fruchtbaren und kultivierfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ zu beachten.

Die nicht bebaubaren bzw. überformten Flächen werden nach Abschluss der Bautätigkeiten fachgerecht rekultiviert, so dass erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen auszuschließen sind. Beeinträchtigungen des Bodens durch auslaufende Schadstoffe (Öle, Schmierstoffe, Treibstoffe u.a.) sind bei sachgerechter Wartung von Geräten und Maschinen sowie der Einhaltung sämtlicher Vorschriften und Richtlinien in der Regel ausgeschlossen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Überplanung werden unter Ansatz einer kompletten Vollaussnutzung der im Bauleitplan festgesetzten Grundflächenzahl (im Allgemeinen Wohngebiet von 0,4) inklusive der nach Baunutzungsverordnung möglichen maximalen Überschreitung von 50% für Erschließungsflächen (im Allgemeinen Wohngebiet damit bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6) insgesamt maximal 1,6 ha an mittel- bis hochwertigen Bodenstrukturen (Bodenwertzahl im Durchschnitt der Bodenfunktionen > 2,66 Bodenwerteinheiten) durch bauliche Anlagen (Überbauung, private und öffentliche Erschließungsanlagen) in Anspruch genommen. Innerhalb dieser Flächen besteht in der Folge ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen mit einer erheblichen Eingriffswirkung, welche durch entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen definitiv nicht ausgeglichen werden kann. So besteht reell letztlich nur die Chance, anfallenden Oberboden durch entsprechende Auffüllungen wiederzuverwenden und zur Produktionsverbesserung und zur Vermeidungswirkung von Erosionsverlusten auf geeigneten Standorten aufzutragen. Insofern sind die erheblichen Eingriffswirkungen in das Schutzgut Boden auch weder plangebietsintern noch plangebietextern ausgleichbar.

Vor diesem Hintergrund besteht das Ziel, einerseits anfallenden Oberboden entsprechend wiederzuverwenden und durch einen schutzgutübergreifenden Ausgleich indirekt auch zu Verbesserungen im Schutzgut Boden beizutragen (bspw. im Zuge der Erosionsvermeidung durch Umwandlung von ackerbaulich genutzten Flächen in Grünland).

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Im Zuge der anlagenbedingten Auswirkungen besteht die grundsätzliche Gefahr, dass es über die angesetzte Maximalausnutzung der wohnbaulichen Baugrundstücksflächen hinaus zu Eingriffen in vorhandene Bodenstrukturen in Folge von Verdichtungen / Abgrabungen im Zuge der Anlage von Freiflächen kommt.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

5.4 Wasser / Grundwasser / Überschwemmungsgebiete

Baubedingte Auswirkungen:

Während der baulichen Tätigkeiten sind Beeinträchtigungen des Grundwassers durch auslaufende Schadstoffe (Öle, Schmierstoffe, Treibstoffe u.a.) nie auszuschließen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Geräte und Maschinen sachgerecht gewartet, einschlägige Vorschriften und Richtlinien eingehalten werden, so dass Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht zu erwarten sind. Eingriffe in das Grundwasser bzw. den Aquifer werden baubedingt nicht verursacht.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

In Oberflächengewässer wird nicht eingegriffen und es bestehen keine Eingriffe in festgesetzte oder faktische Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hochwasserrisikomanagements. Dies auch nicht in indirekter Form durch die Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser, da dieses über das vorgesehene Retentionsbecken gedrosselt abgeleitet wird.

Aufgrund der Eingriffe in die vorhandenen Bodenfunktionen ergeben sich jedoch nachteilige Auswirkungen im Hinblick auf den Verlust der Bodenfunktion als Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen in flächenmäßig gleichem Maße wie beim Schutzgut Boden (Quantitäten vgl. oben). Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist deshalb dennoch als erheblich zu bewerten. Im Hinblick auf den Ausgleich ergeben sich ebenso die gleichen Prämissen wie beim Schutzgut Boden.

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Abwasser wird über geplante sowie bestehende Schmutzwasserkanäle an die Ortskanalisation angeschlossen und der Kläranlage zugeführt. Das anfallende Oberflächenwasser wird über geplante Regenwasserkanäle in ein Retentionsbecken und von dort über bestehende Kanäle in den Vorfluter geleitet. Da es sich um unverschmutztes Regenwasser handelt, ist keine Beeinträchtigung des Vorfluters anzunehmen.

Im Zuge der betriebsbedingten Auswirkungen besteht die grundsätzliche Gefahr, dass es über die angesetzte Maximalausnutzung der wohnbaulichen Baugrundstücksflächen hinaus zu Eingriffen in vorhandene Bodenstrukturen in Folge von Verdichtungen / Abgrabungen im Zuge der Anlage von Freiflächen kommt und in Bezug auf die Grundwasserneubildung die Filter- und Pufferfunktion des Bodens beeinträchtigt wird.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

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

Baubedingte Auswirkungen:

Die vorübergehende Inanspruchnahme der klimarelevanten Flächen ist auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt und so gesehen den anlagebedingten Auswirkungen zuzuordnen, da der gesamte Geltungsbereich während Bautätigkeiten verändert bzw. dauerhaft überbaut wird. Während der baulichen Tätigkeiten sind keine klimatischen Auswirkungen zu erwarten. Die Belastung der Luft durch Staubentwicklung aus dem Baubetrieb kann in extremen Trockenzeiten zu Beeinträchtigungen führen. Betroffen wären im Extremfall die Randzonen der angrenzenden Wohngebiete. Um dies zu vermeiden bzw. zu mindern, können Fahrwege u.a. befeuchtet werden.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die bauliche Weiterentwicklung wird das vorhandene Offenlandklimatop in Anspruch genommen. Die Flächen haben eine mittlere Bedeutung für die Kaltluftentstehung und die Durchlüftung der angrenzenden Siedlungslagen. Durch im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebiets können die Eingriffswirkungen allerdings minimiert werden.

Aufgrund der Nutzung des Plangebietes zu Wohnzwecken werden sich Gesamtbelastungen der Luft durch Hausbrand und Verkehrsauswirkungen in einem der Gebietscharakteristik entsprechenden Maße entsprechend erhöhen. Die Entstehung oder Förderung eines Hotspots im Hinblick auf die Luftreinhalteproblematik ist aufgrund der guten Gesamtdurchlüftung nicht zu erwarten.

In der Summe sind aufgrund der vorhandenen Topografie und der Situation, dass das Plangebiet und die angrenzende Bestandsbebauung auch weiterhin in einem großflächigen und baulich nicht belasteten klimatischen Gesamteinzugsbereich des landwirtschaftlich genutzten Offenlandes nordwestlich des Plangebietes gelegen sind, die Eingriffswirkungen als nicht erheblich abzuschätzen.

Im Hinblick auf einen plangebietsexternen Ausgleich besteht auch beim Schutzgut Klima das Ziel, schutzgutübergreifend entsprechende Verbesserungen zu erzielen, bspw. durch die Verbesserung der klimatischen Funktion (Kaltluftentstehung, Feuchtesicherung etc.) im Zuge des Ausgleichs.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Im Hinblick auf die Klimafolgenanpassung ermöglicht der Bauleitplan über seine Festsetzungen einerseits die Option der Nutzung regenerativer Energien über die Dach- und Fassadenflächen. Hinsichtlich zukünftiger Starkregenereignisse bestehen keine Probleme im Sinne des Hochwasserschutzes, da eine entsprechende Pufferung des Regenwassers innerhalb des Plangebiets vorgesehen ist. Zudem werden Festsetzungen zur vegetativen Gestaltung von privaten und öffentlichen Freiflächen getroffen, die zu einer grünordnerischen Strukturierung und damit auch zu Beschattungen, Erhöhung der Feuchteregulierung und Klimamelioration beitragen. Ebenso stehen für die Bevölkerung über den im Geltungsbereich des Bauleitplans liegenden Grünzug im Sinne des Gesundheitsschutzes Aufenthaltsmöglichkeiten in öffentlichen Freiflächen zur Verfügung.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

5.6 Landschafts- und Siedlungsbild

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die baulichen Tätigkeiten wird die Landschaft vorübergehend visuell gestört und beeinträchtigt, wobei nachhaltige Auswirkungen nicht verursacht werden. Die Verluste der prägenden offenen ackerbaulichen bewirtschafteten Fläche und die Veränderung der baulichen Silhouette werden den anlagebedingten Auswirkungen zugeordnet.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die bauliche Weiterentwicklung des Bestandsbetriebs führt zu einem Herausrücken des Siedlungsrandes in Richtung Nordwesten und zu einem Auffüllen der heute noch vorhandenen Lücke zwischen dem Siedlungsrand des Gebiets „Schafbuckel I“ und der Bebauung südlich der Kirschenstraße. Diese Arrondierung hat das Ziel einen kompakten Siedlungskörper zu entwickeln und weitere Entwicklungen in den Landschaftsraum zu vermeiden.

Die Sicherung der vorhandenen Grünflächen im Randbereich des Gebiets „Schafbuckel I“ und die im Bauleitplan festgesetzten Pflanzgebote zielen zudem darauf ab, eine grünordnerische Einbindung zu erlangen. Neben den Pflanzungen auf öffentlichen Flächen, sollen auch die privaten Freiflächen mit Gehölzen strukturiert entwickelt werden. Zudem ist nach Westen eine Randeingrünung auf privaten Grünflächen vorgesehen. Nichtsdestotrotz wird sich insbesondere in der Blickbeziehung von Nordwesten die bauliche Silhouette der Gemeinde Untereisesheim prägend verändern, was durch die genannten Maßnahmen nur eingeschränkt minimierbar ist.

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit betriebsbedingten Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

5.7 Mensch und Erholung

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bebauung des Gebiets und dem Ausbau der Erschließungsanlagen sind baustellenbedingt Staub- und Lärmimmissionen im Umfeld der Baustellen zu erwarten. Die Immissionen treten je nach Bauvorhaben zeitversetzt auf, sind zeitlich auf die Bauphasen befristet und entsprechen dem für Baustellen in Wohngebieten typischen Umfang. Erhebliche Beeinträchtigungen der Anwohner sind nicht zu erwarten.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Gebietsaufsiedlung werden keine für die siedlungsnahen Erholungsnutzung relevanten Angebotsstrukturen in Anspruch genommen. Die vorhandenen Grünflächen und Wegeverbindungen bleiben alle erhalten. Zusätzlich entsteht eine neue direkte Wegeverbindung vom Anschluss der Otto-Hahn-Straße im Norden zum Kreuzungspunkt Kirschenstraße / Herzog-Magnus-Straße im Süden durch eine Straßenverbindung für den Individualverkehr und einen straßenbegleitenden Fußweg sowie einen Quartiersplatz in der Gebietsmitte. Außerdem entsteht am westlichen Gebietsrand ein Feldweg, der die Grünflächen im Norden mit dem Bestandsgebiet im Süden verknüpft. Zahlreiche Fußwege sind im Plangebiet vorgesehen, die sowohl direkte Querungen innerhalb des Gebiets ermöglichen, wie auch Verbindungen zu den Gebietsrändern und dort gelegenen Grünflächen ermöglichen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen liegen in der Nutzung der siedlungsnahen Freiräume, insbesondere der vorhandenen Spielplätze. Diese sind in der Lage, die im Zuge der Aufsiedlung des Gebiets „Schafbuckel II“ zu erwartende leicht steigende Nachfragefrequenz aufzunehmen.

Lärmemissionen bestehen gegenüber dem bestehenden und dem neu entstehenden städtebaulichen Umfeld. Hierbei wurde der Verkehrslärm ausgehend von einer Steigerung der Verkehrszahlen durch den Ziel- und Quellverkehr des Plangebiets sowie durch den Durchgangsverkehr auf das Bestandsnetz geprüft mit dem Ergebnis, dass keine gesundheitsgefährdenden Lärmbelastungen erreicht werden. Es wurden deshalb keine erforderlichen Maßnahmen definiert.

Auf das vorliegenden Fachgutachten als Anlage der Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

5.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Nr. 1: Neolithische Siedlungen und merowinger-zeitliche Gräber. Bei Bodeneingriffen ist deshalb mit Auswirkungen auf Kulturgüter zu rechnen. Um für den weiteren Planungsprozess eine Klärung hinsichtlich möglicherweise vorhandener archäologischer Kulturdenkmale zu erlangen, wird eine entsprechende Prospektion / Sondierung in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt. Dafür wurde bereits eine Prospektionsvereinbarung mit dem Landesamt für Denkmalpflege getroffen, in der vorgesehen ist, die archäologischen Voruntersuchung so bald wie möglich, spätestens jedoch im Frühjahr 2019 zu beginnen. Entsprechend der Ergebnisse der Prospektion wird die weitere Planung in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege vollzogen.

Im Zuge der baulichen Ergänzung wird zudem die landwirtschaftliche Produktionsfunktion als Sachgut vollumfänglich in Anspruch genommen (vgl. unten).

5.9 Fläche / Landwirtschaft

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. In der Begründung des Bebauungsplans ist in diesem Kontext die Erforderlichkeit der Planung dargelegt, die insbesondere aus einem hohen Bedarf an Nachfrage nach Wohnraum, einem nicht verfügbaren Angebot an Baugrundstücken innerhalb der Gemeinde Untereisesheim und einer nicht ausreichenden Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen resultiert.

Im Hinblick auf die durch den Bauleitplan erfolgende Flächeninanspruchnahme ist festzustellen, dass insgesamt 3,83 ha an ackerbaulich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden. Der Entzug dieser landwirtschaftlichen Flächen ist aufgrund der agrarstrukturellen Voraussetzungen als ein erheblicher Eingriff darzustellen. In Bezug auf die in der Gemeinde Untereisesheim landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen (207 ha, davon 190 ha Ackerflächen (Stand: 2016) durch insgesamt 1 Haupteinzelbetriebe und 5 Nebeneinzelbetriebe (Stand: 2010)) entspricht die Inanspruchnahme durch den Bauleitplan 2,02 % der ackerbaulich genutzten Flächen. In der Dimension macht dies deutlich, dass zwar erhebliche standörtliche Eingriffswirkungen vorhanden sind, in der Quantität diese jedoch nicht zu einer Gefährdung in den landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsverhältnissen innerhalb der Gemeinde Untereisesheim führen werden.

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

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen wird im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Freiflächen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen. Im Hinblick auf die Lärmemissionen ausgehend von den umliegenden Straßenzügen auf das Plangebiet und dessen städtebauliches Umfeld ist von der Einhaltung entsprechender Richtwerte auszugehen.

Ferner lässt die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung nicht erwarten, dass Schadstoffe, Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten. Die Errichtung der Erschließungsstraßen und die Entwicklung privater Gebäude und Freiflächen wird jedoch eine Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht sowie eine Erhöhung der Temperatur aufgrund von Flächenneuversiegelungen mit sich bringen. Ebenso wird durch den Hausbrand wie auch durch die zu erwartenden Erschließungsverkehre eine Erhöhung der Abgasemissionen und weiterer Schadstoffe (Feinstaub, Abrieb etc.) zu erwarten sein, die sich aber in einem für den festgesetzten Gebietscharakter normalen Maß und den Emissionen aus dem angrenzenden Siedlungsbestand entsprechenden Maß bewegen werden.

5.11 Erzeugte Abfälle, Beseitigung, Verwertung

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle aus der wohnbaulichen Nutzung wie auch aus der gewerblichen Nutzung müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Über die üblichen, zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der Entsorgungsinfrastruktur zur Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Da es sich um unverschmutztes Regenwasser handelt, ist keine Beeinträchtigung des Vorfluters anzunehmen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung wird ferner auf die einschlägigen gesetzlichen Regelungen verwiesen:

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange ent-

gegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 WHG).

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

Risiken durch Unfälle oder Katastrophen mit möglichen Folgewirkungen auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt könnten nach heutigem Ermessen im Blickwinkel auf Unfälle und Katastrophen, die von außen aus auf das Plangebiet einwirken, im Risiko von möglichen Havarien ausgehend von umliegenden Gewerbebetrieben liegen, wobei hier keine Störfallbetriebe im räumlichen Umfeld existent sind.

Das Risiko von Havarien durch Unfälle bspw. durch Gefahrguttransporte o.ä. besteht auf der Landesstraße 1100. Aufgrund der Entfernung von ca. 250 m zum Plangebiet sind Folgewirkungen allerdings eher unwahrscheinlich.

Risiken von Unfällen und Katastrophen, welche aus dem Plangebiet heraus auf das räumliche Umfeld wirken, bestehen nicht.

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine weitergehenden Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

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

Kumulierende Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten sind derzeit nicht zu sehen.

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

Neben der qualitativen, verbal argumentativen Beurteilung der absehbaren Eingriffswirkungen und der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird aufbauend auf der naturräumlichen Status-Quo-Situation im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans ein näherungsweise Vergleich zwischen den quantitativen Wertigkeiten des Bestands und dem Zustand nach Umsetzung der Planung hergestellt.

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. Die Bilanzierung berücksichtigt bereits plangebietsinterne Ausgleich- und Minimierungsmaßnahmen.

Die tabellarischen Bilanzierungen liegen im Anhang des Umweltberichts bei.

Erläuterung zu den getätigten Ansätzen im Rahmen der Bestandsbilanzierung:

- Die vorhandenen ackerbaulich genutzten Flächen werden als Ackerflächen mit fragmentarischer Unkrautvegetation analog Code 37.11 angesetzt.
- Der Randstreifen entlang der Kirschenstraße und im Bereich der Umspannstation wird als mesophytische Saumvegetation nach Code 35.12 bilanziert.
- Die vorhandenen Grünanlagen mit Spielplätzen im Norden sowie im Südosten, die überwiegend unverändert bestehen bleiben, werden als kleine Grünflächen (Code 60.50) mit 4 Wertpunkten, zum Teil mit Baumgruppen und Einzelbäumen auf geringwertigen Biotoptypen (Code 45.30 auf 60.50) mit 8 Wertpunkten bilanziert.
- Die Retentionsmulde in der nördlichen Grünfläche zur Entwässerung von Schafbuckel I wird als Fläche mit Ver- oder Entsorgungsanlagen nach Code 60.40 bilanziert.
- Die im Südosten des Gebietes gelegene kleinteilige Streuobstwiese wird als Streuobstbestand auf mittel- bis hochwertigen Biotoptypen nach Code 45.40 eingestuft. Die Bilanzierung mit insgesamt 19 Wertpunkten berücksichtigt dabei die Wertigkeit des Standortes (Fettwiese mittlerer Standorte, Code 33.41).
- Der vorhandene Parkierungstreifen an der Kirschenstraße wird als Weg mit Code 60.20 bilanziert.
- Die vorhandene Wegeverbindung im Randbereich des Gebiets „Schafbuckel I“, die zum Teil verbreitert wird, wird als Weg mit wassergebundener Decke nach Code 60.23 bilanziert.

- Der den Spielplatz im Südosten säumende Weg wird als Grasweg mit Code 60.25 bilanziert.
- Das geschützte Biotop wird als Feldgehölz nach Code 41.10 eingestuft. In das Biotop wird nicht eingegriffen.

Anmerkungen zu den getätigten Ansätzen im Rahmen der Bilanzierung des Zustands nach Durchführung der Planung:

- Die von Bauwerken bestandenen Flächen werden analog Code 60.10 mit 1 Wertpunkt bilanziert. Dabei wird von einer Vollausnutzung der im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten GRZ 0,4 zzgl. einer Überschreitung nach Baunutzungsverordnung von 50% für Erschließungsflächen, mithin von einer maximalen Überbauung / Versiegelung von 60% der Baugrundstücke ausgegangen. Insofern berücksichtigt die Bilanzierung die nach Planungsrecht maximal ausnutzbare Nutzbarkeit der Grundstücke für bauliche Anlagen.
- Die innerhalb des Plangebietes entstehenden privaten Grünflächen (Hausgärten, private Freiflächen im Zuge der entstehenden Wohnbebauung, Gesamtansatz der Baugrundstücksflächen: 40%) werden als Gärten im Siedlungsbereich nach Code 60.60 bilanziert (Berücksichtigung der Maßgaben zur gärtnerischen Gestaltung).
- Die nach dem Pflanzgebot im öffentlichen Straßenraum und auf den öffentlichen Grünflächen zu pflanzenden Einzelgehölze werden im Planungszustand mit einem Stammumfang von 60cm und 8 Wertpunkten berücksichtigt.
- Die im Plangebiet vorhandenen und neu entstehenden Straßenflächen werden nach Code 60.20, Fußwege mit wassergebundener Decke nach Code 60.23 bilanziert.
- Die vorhandenen und ergänzten Grünanlagen werden analog zum Bestand als kleine Grünflächen (Code 60.50) bilanziert.
- Die Maßnahmenfläche M1 wird als mesophytische Saumvegetation nach Code 35.12 bilanziert.
- Das neu geplante Retentionsbecken wird als Fläche mit Ver- oder Entsorgungsanlagen nach Code 60.40 (70%) und 30 % der Fläche wird als Gebüsch nach Code 42.20 bilanziert. Die bestehende Retentionsmulde, die verbreitert werden soll, wird weiterhin als Fläche mit Ver- oder Entsorgungsanlagen nach Code 60.40 berücksichtigt.

Zusammenfassendes Ergebnis der rechnerischen Bilanzierung

Im Rahmen der rechnerischen Bilanzierung wurden die im Bestand vorhandenen Wertigkeiten des Plangeltungsbereichs den nach Durchführung der Planung (unter Einbeziehung der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen) vorhandenen Wertigkeiten gegenübergestellt (vgl. Tabellen im Anhang).

Im Ergebnis lässt sich folgende Darstellung treffen:

Rechnerisches Ergebnis der Ausgangssituation:	272.288 Ökopunkte
Rechnerisches Ergebnis des Planungszustands:	209.118 Ökopunkte
Saldo im Vergleich zum Bestand:	- 63.170 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.

Abb.: Ausgangszustand Schutzgut Arten und Biotope

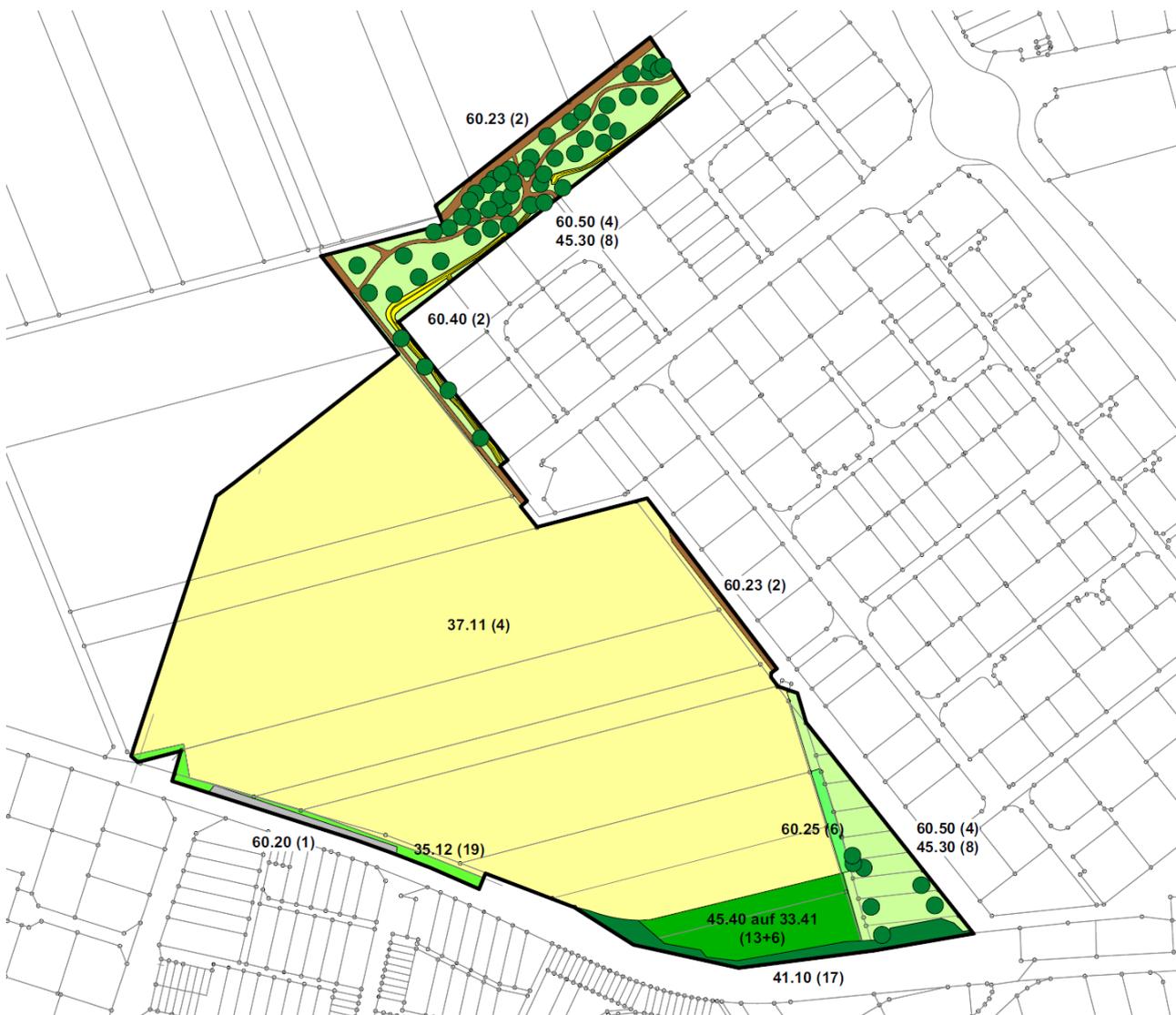


Abb.: Planungszustand Schutzgut Arten und Biotope



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).

Bei der Bilanzierung des Zustands nach Durchführung der Planung wurde analog zur Bilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope von einer baurechtlich maximal möglichen Ausnutzung ausgegangen: Dabei wird von einer Vollaussnutzung der im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten GRZ 0,4 zzgl. einer Überschreitung nach Baunutzungsverordnung von 50% für Erschließungsflächen, mithin von einer maximalen Überbauung / Versiegelung von 60% der Baugrundstücke ausgegangen. Die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke wurden entsprechend ihres Ausgangszustands bilanziert.

Die tabellarische Bilanzierung liegt im Anhang des Umweltberichts bei.

In der Summe ist ein Kompensationsdefizit im Schutzgut Boden von insgesamt - 373.024 Öko-punkten zu konstatieren.

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

Abb.: Planungszustand Schutzgut Boden



Abb.: Planungszustand Schutzgut Boden



6.2 Darstellung der vorgesehenen plangebietsexternen Maßnahmen

Die Kompensation des verbleibenden Kompensationsdefizits von **436.194 Ökopunkten** (63.170 Punkte aus Schutzgut Arten und Biotope und 373.024 Punkte aus Schutzgut Boden) erfolgt durch plangebietsexterne Maßnahmen auf den Flst. 981, 981/1, 981/3, 981/4, 981/5 und 1137, Gemarkung Untereisesheim.

Folgende plangebietsexterne Maßnahmen sind konkret vorgesehen:

Maßnahme I/4 - Flurstücke 981, 981/1 und 981/3 (1.050 qm) am Mühlbach nördlich des Sportgeländes

Aktueller Status: Fettwiese

Vorgesehene Maßnahmen: Entwicklung eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens durch Pflanzung gebietsheimischer Ufergehölze

Aufwertung: 10.500 Ökopunkte

Maßnahme I/6 – Flurstücke 981/4 und 981/5 (12.700 qm) in der Neckaraue

Aktueller Status: Acker

Vorgesehene Maßnahmen: Umwandlung in extensives Grünland, dadurch auch Verbesserung des Wasseraufnahmevermögens:

Nach einer fachgerechten Bodenvorbereitung werden die Flächen mit einer Saatgutmischung „Frischwiese / Fettwiese“ eingesät. Empfohlen wird die Saatgutmischung 02 der Fa. Rieger-Hofmann oder vergleichbare Mischungen anderer Lieferanten mit dem Herkunftsgebiet „Süddeutsches Berg- und Hügelland“. Die Vorgaben der Lieferanten zur Ansaatstärke und zur Pflege im ersten Jahr sind zu beachten. Die dauerhafte Nutzung besteht in einer 2 – 3-maligen Mahd mit Abräumen des Mahdguts (Juni, August, Oktober). Auch eine Beweidung ist möglich.

Aufwertung: 152.400 Ökopunkte

Maßnahme I/8 – Flurstück 981/5 (13.740 qm) in der Neckaraue

Aktueller Status: Acker

Vorgesehene Maßnahmen: Umwandlung in extensives Grünland, dadurch auch Verbesserung des Wasseraufnahmevermögens:

Nach einer fachgerechten Bodenvorbereitung werden die Flächen mit einer Saatgutmischung „Frischwiese / Fettwiese“ eingesät. Empfohlen wird die Saatgutmischung 02 der Fa. Rieger-Hofmann oder vergleichbare Mischungen anderer Lieferanten mit dem Herkunftsgebiet „Süddeutsches Berg- und Hügelland“. Die Vorgaben der Lieferanten zur Ansaatstärke und zur Pflege im ersten Jahr sind zu beachten. Die dauerhafte Nutzung besteht in einer 2 – 3-maligen Mahd mit Abräumen des Mahdguts (Juni, August, Oktober). Auch eine Beweidung ist möglich.

Aufwertung: 164.880 Ökopunkte

Maßnahme I/10 – Flurstück 1137 (8.200 qm) auf der Neckarinsel zwischen dem Altneckar und dem Neckarkanal

Aktueller Status: Angepflanzter Pappelbestand

Vorgesehene Maßnahmen: Umwandlung in naturnahen Hartholz-Auwald durch sukzessives Entnehmen der Pappeln und Einbringen von Baumarten des Hartholz-Auwalds

Aufwertung: 114.800 Ökopunkte

Ein Lageplan der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen ist in der Anlage beigefügt.

Bodenausgleich

Der beim Bau der öffentlichen Erschließung des Plangebiets anfallende Oberboden (voraussichtlich ca. 2.000 m³) soll zur Bodenverbesserung auf Ackerböden aufgebracht werden. Dabei ist ein Auftrag von 20 cm Oberboden vorgesehen, wodurch sich ca. 1 ha Ackerflächen aufwerten lassen. Die Maßnahme führt damit zu einer Aufwertung um 40.000 Ökopunkte.

Geeignete Flächen auf Gemarkung Untereisesheim sind:

Flurstück 324 (4.027 qm)

Flurstücke 329 + 335 (5.793 qm + 2.626 qm)

Flurstücke 397 + 398 (2.365 qm + 1.770 qm)

Flurstücke 419 + 418/1 (4.106 qm + 2.468 qm)

Flurstück 1545 (12.639 qm)

Ein Lageplan der potentiellen Bodenauftragsflächen ist in der Anlage beigefügt.

Quantitative Wirkung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen

In der Summe kann über die plangebietsexternen Maßnahmen in den Schutzgütern Arten und Biotope sowie Boden eine Gesamtkompensation von 482.580 Ökopunkten erreicht werden. Von dieser Gesamtquantität wird das Defizit aus dem Plangebiet Schafbuckel II vollumfänglich ausgeglichen und es verbleiben in der Summe 46.386 Ökopunkte der Maßnahme I/10 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 dargestellten plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen ist im Kontext der Aussagen des § 15 (3) BNatSchG festzustellen, dass bei der Umwandlung von 26.440 qm von Acker zu Grünland auf den Flurstücken 981/4 und 981/5 die Flächen nicht der Landwirtschaft entzogen werden, sondern in Form einer extensiven Bewirtschaftung landwirtschaftlich weitergenutzt werden können. Dabei ist die Beweidung mit Rindern vorgesehen.

Zudem ist festzuhalten, dass durch den Auftrag von Oberboden auf einem Teil der genannten Flurstücke und die weiterführende ackerbauliche Nutzung den Zwecken der Landwirtschaft entsprochen wird.

Sicherung der plangebietsexternen Maßnahmen

Die für die plangebietsexternen Maßnahmen vorgesehenen Flurstücke befinden sich allesamt im Eigentum der Gemeinde Untereisesheim. Für die Umsetzung der Maßnahmen wird ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Untereisesheim und der Unteren Naturschutzbehörde abgeschlossen. Die Maßnahmen des Bodenauftrags werden fachgutachterlich vorbereitet und begleitet.

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

Grundsätzlich mögliche Standortalternativen

Die Frage nach alternativen wohnbaulichen Entwicklungsoptionen außerhalb der Innenentwicklung wurde bereits im Zuge der Alternativenprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplans geprüft und abgewogen. In Bezug auf die Frage nach grundsätzlichen Standortalternativen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist festzustellen, dass keine anderen Entwicklungsoptionen vorhanden sind, da es sich beim Gebiet Schafbuckel II um die einzige geplante Wohnbaufläche in der Gemeinde Untereisesheim handelt. Das Gebiet Schafbuckel II ist zudem als Fortführung der bereits vollzogenen Erschließungsmaßnahme Schafbuckel I zu sehen, im Zuge derer schon die Gesamtauf siedlung vorgesehen war (vgl. städtebaulicher Entwurf aus dem Jahr 2002).

Mögliche städtebauliche Entwicklungsalternativen

Im Hinblick auf den konkreten Standort wurden auf der Ebene des städtebaulichen Entwurfs alternative gebietsbezogene Entwicklungsoptionen geprüft (vgl. Kap. 1.3). Diese waren unter anderem bereits darauf ausgerichtet

- die überwiegende Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und vereinzelt auch mit Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen (unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstrukturen),
- eine Fläche für alternative Wohnformen anzubieten,
- die Entwässerung im Trennsystem in geschlossener Form zu realisieren,
- das vorhandene Feldgehölz an der Kirschenstraße (geschütztes Biotop) zu erhalten
- und den bestehenden Spielplatz im Südosten planungsrechtlich zu sichern.

Aufgrund von Bedenken aus der Anwohnerschaft des Gebietes Schafbuckel I wurde zudem im Zuge der Entwurfsbearbeitung ein Verkehrsgutachten erstellt. In diesem wurde ausgehend vom Erschließungs-Konzept des B-Plan-Vorentwurfs in Form von alternativen Erschließungs-Konzepten das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet in Bezug auf den Ziel- und Quellverkehr des Gebiets Schafbuckel II und ggfs. entstehende Durchgangsverkehre prognostiziert. Aus der Prognose wurden Beurteilungen hinsichtlich entstehender Verkehrsbelastungen im angrenzenden Bestandsnetz, daraus resultierenden Belastungserhöhungen und verkehrlichen Problemlagen abgeleitet. Darüber hinaus wurde in dem Verkehrsgutachten geprüft, welche Lärmbelastungen aus Straßenverkehrslärm durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen an den Gebäuden im Umfeld des Plangebiets bei Realisierung des Erschließungsnetzes des Bebauungsplan-Entwurfs bzw. bei Umsetzung alternativer Erschließungsformen entstehen, welche Pegelerhöhungen gegenüber dem Bestand damit verbunden sind und ob diese Pegelzuwächse nach der allgemeinen Rechtsprechung für die Anwohner zumutbar sind. Im Zuge des Verkehrsgutachtens wurden neben der dem Bebauungsplan-Vorentwurf zugrunde liegenden Erschließungsvariante im Zuge weitere neun optional denkbare Erschließungs-Konzepte geprüft.

Im Ergebnis wurde dabei festgestellt, dass die absoluten Belastungsunterschiede (Verkehr und Schall) zwischen den einzelnen Erschließungs-Alternativen größtenteils so marginal, dass über die letztlich umzusetzende Erschließungs-Alternative nach Ansicht des Gutachters deshalb nicht nur verkehrliche und schalltechnische Gesichtspunkte eine Rolle spielen sollten, sondern auch andere Aspekte, wie z.B. die Integration des Plangebiets in das Siedlungsgefüge. Vor diesem Hintergrund wird an der bestehenden Erschließungskonzeption des Plangebietes mit Anschlüssen an die Otto-Hahn-Straße, die Hermann-Hesse-Straße und die Kirschenstraße festgehalten, da über eine solche vernetzte Erschließungskonzeption das Plangebiet erschließungstechnisch bestmöglich in das umliegende Siedlungsgefüge integriert werden kann und auch für den Siedlungsbestand eine bestmögliche Vernetzung und damit auch Verteilung der Verkehrsmengen erreicht werden kann.

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens für den Geltungsbereich aufgezeigte städtebauliche und erschließungstechnische Entwicklung stellt dabei eine straffe und möglichst flächensparende Entwicklungsabsicht dar, die dazu beiträgt, eine möglichst effiziente Nutzung vorhandener Außenentwicklungsfläche sicherzustellen.

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.

Folgende Fachgutachten sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet worden:

- Fachbeitrag Artenschutz, Dipl.-Ing. Walter Simon, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Mosbach, Stand 15.01.2019
- Ingenieurgeologisches Flächengutachten, Dipl.-Geol. Matthias Leibing, M. Sc. Geow. Christoph Franken, TÖNIGES GmbH, Sinsheim, Stand 21.11.2017

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“ soll planungs- und bauordnungsrechtlich eine bauliche Weiterentwicklung des bestehenden Gebietes „Schafbuckel I“ vollzogen werden.

Der Bebauungsplan „Schafbuckel II“ setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Freiflächen an den Rändern zum Gebiet „Schafbuckel I“ werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Aus umweltrelevanter Sicht sind in der Gesamtsicht die Eingriffswirkungen insbesondere in den Schutzgütern Arten und Biotope (hier vorrangig die Inanspruchnahme der zusammenhängenden Ackerflächen und des Streuobstbestands), in den Schutzgütern Boden und Wasser (Inanspruchnahme der vorhandenen Bodenfunktionen im Zuge der Überbauung und Erschließung), Landwirtschaft (Entzug landwirtschaftlicher Flächen), Klima (Inanspruchnahme klimarelevanter Flächen), Landschaftsbild (Veränderung des Siedlungsrandes) und Kultur- und Sachgüter (Eingriff in möglicherweise vorhandene archäologische Kulturdenkmale) von Bedeutung.

Die im Bebauungsplan definierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie auch die festgesetzten plangebietsinternen Maßnahmen reagieren qualitativ auf die Eingriffswirkungen, sind jedoch quantitativ nicht in der Lage, die Eingriffswirkungen plangebietsintern auszugleichen. In der Folge ergibt sich auch ein deutliches Kompensationsdefizit in der naturschutzrechtlichen Bilanzierung.

In diesem Zuge werden zur Kompensation entsprechende plangebietsexterne Maßnahmen durchgeführt.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Situation wurde eine gutachterliche Einschätzung eingeholt, deren Empfehlungen (Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Auf die beiliegenden Fachgutachten wird verwiesen.

Stuttgart, 21.05.2019

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
- Anlage 8: Lageplan Bodenauftragsflächen

Der Begründung bzw. dem Umweltbericht beiliegende Fachgutachten:

- Fachbeitrag Artenschutz, Dipl.-Ing. Walter Simon, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Mosbach, Stand 15.01.2019
- Ingenieurgeologisches Flächengutachten, Dipl.-Geol. Matthias Leibing, M. Sc. Geow. Christoph Franken, TÖNIGES GmbH, Sinsheim, Stand 21.11.2017
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Schafbuckel II“ in Untereisesheim, Dipl.-Ing. Uwe Zimmermann, Ingenieurbüro Zimmermann, Haßmersheim, Stand Mai 2018
- Prospektionsbericht Untereisesheim „Hoßäcker“, Landesamt für Denkmalpflege, Stand 15.04.2019