

Bebauungsplan "Wertstraße I – 6. Änderung"

Betrachtung der Umweltbelange



STAND: FEBRUAR 2019

Bebauungsplan "Wertstraße I – 6. Änderung"

Betrachtung der Umweltbelange

AUFTRAGGEBER

**M. BAYER BAUKOORDI-
NATION GMBH & Co. KG**

Kirchhalde 4
73779 Deizisau



BEARBEITUNG

INGENIEURBÜRO BLASER

Alexander Warsow, B.Sc. Agr. Biol.

Verantwortlich:

Dipl.-Ing. Dieter Blaser

DATUM

28. FEBRUAR 2019

INGENIEURBÜRO BLASER 
U M W E L T / S T A D T / V E R K E H R S P L A N U N G

MARTINSTR. 42-44 73728 ESSLINGEN
TEL.: 0711/396951-0 FAX: 0711/ 396951-51
INFO@IB-BLASER.DE WWW.IB-BLASER.DE

1	Vorbemerkung und Hintergrund	3
2	Kurzbeschreibung des Untersuchungsraumes	4
2.1	Lage im Raum	4
2.2	Bestandssituation / Untersuchungsraum	4
3	Darstellung der Umweltbelange	6
3.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter	6
3.1.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	6
3.1.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	8
3.1.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	8
3.1.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	9
3.1.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	9
3.1.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	10
3.1.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt.....	10
3.1.8	Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	11
3.1.9	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.....	11
4	Zusammenfassung	12
5	Literatur	13

Abbildungen

Abbildung 1:	Bebauungsplan "Wertstraße I - 6. Änderung" vom 07.08.2018.....	3
Abbildung 2:	Lage des Plangebiets im Raum.....	4

1 Vorbemerkung und Hintergrund

Ein privater Bauträger beabsichtigt im Bereich „Wertstraße“ in Deizisau ein bestehendes Wohnhaus abzurechen und über eine maßvolle Nachverdichtung neuen Wohnraum zu schaffen. Auf dem weitläufigen Grundstück einer ehemaligen Unternehmervilla an der Ecke „Wertstraße“ / „Achalmstraße“ sollen ein Einfamilienhaus, zwei Doppelhäuser und drei Mehrfamilienhäuser gebaut werden. In Summe entstehen ca. 19 neue Wohneinheiten. Das Vorhaben leistet damit einen Beitrag zur Schaffung dringend benötigten Wohnraumes.

Da die geplante Bebauung das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreitet, soll die Zulässigkeit im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans "Wertstraße I - 6. Änderung" geschaffen werden.

Der für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wert I - 2. Änderung + Erweiterung“ vorgesehene, vorhabensbezogene Bebauungsplan „Wertstraße I - 6. Änderung“ soll nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) durchgeführt werden.

Demnach kann unter bestimmten Voraussetzungen u.a. auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und damit auch auf einen Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet werden.

Gegenstand dieser Untersuchung ist die Abschätzung der Umweltbelange des Vorhabens. Hierfür werden die potentiellen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Belange der in § 1 Abs 6 Nr. 7 a, b und d BauGB genannten Schutzgüter beschrieben und bewertet.

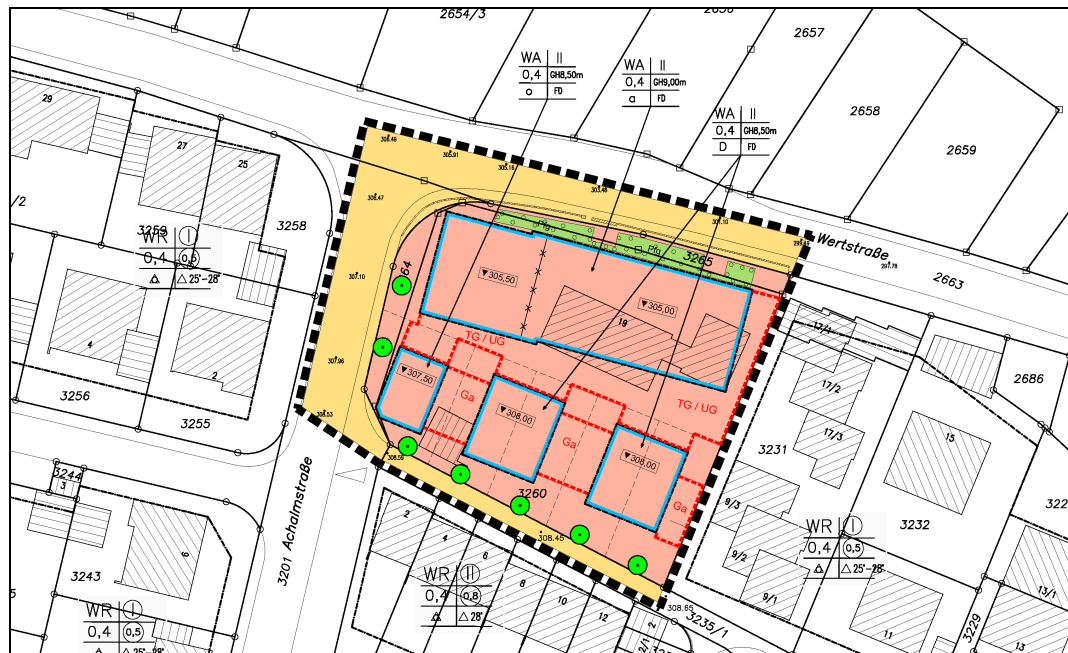


Abbildung 1: Bebauungsplan "Wertstraße I - 6. Änderung" vom 18.10.2018

2 Kurzbeschreibung des Untersuchungsraumes

2.1 Lage im Raum

Mit einer Flächengröße von ca. 0,26 ha liegt der Untersuchungsraum im Bereich der Kreuzung „Wertstraße“ / „Achalmstraße“ in Deizisau. Das Plangebiet befindet sich ca. 500 m südwestlich der Ortsmitte und ca. ebenso weit südlich der Bundesstraße 10 in einer nordexponierten Hanglage. Im Norden schließen sich in relativ steiler Hanglage Streuobstwiesen und -weiden an. Im Westen, Süden und Osten ist der Planbereich von Wohnbebauung umgeben.

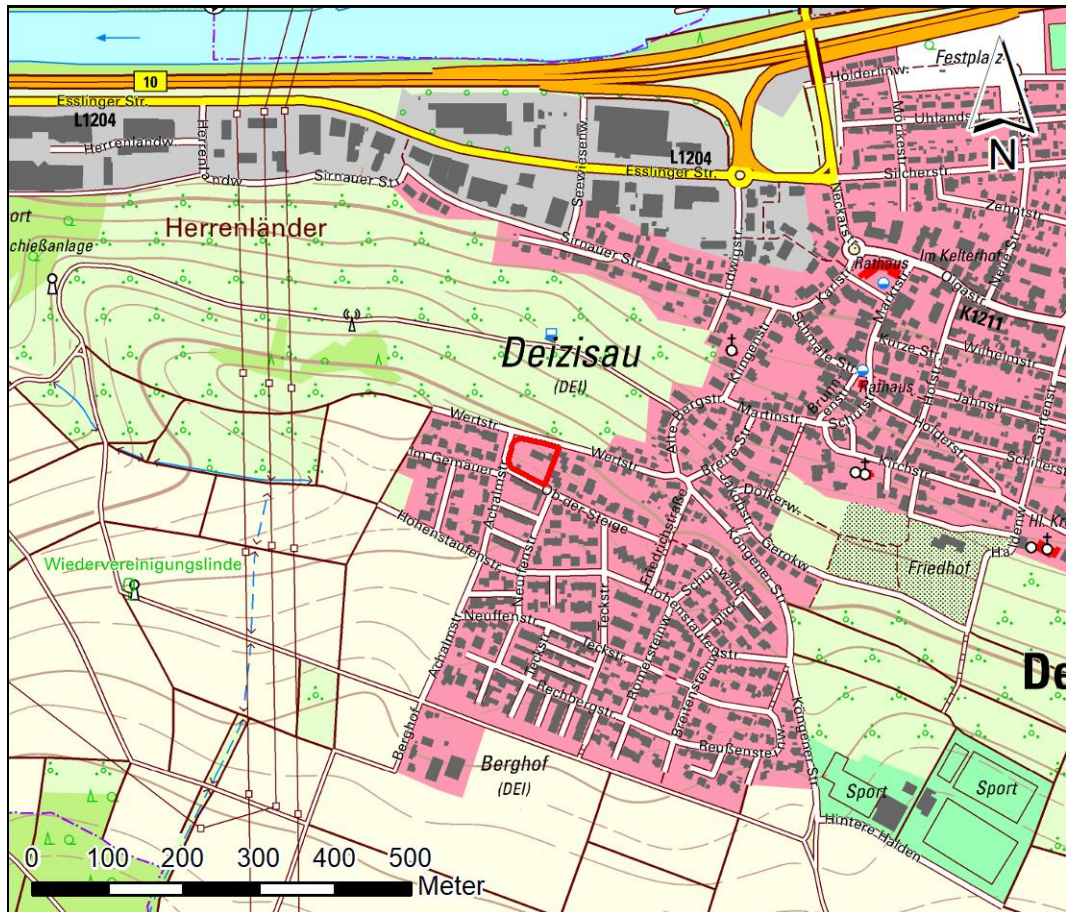


Abbildung 2: Lage des Plangebiets im Raum

2.2 Bestandssituation / Untersuchungsraum

Durch das Vorhandensein eines rechtskräftigen Bebauungsplans stellt nicht der vor Ort tatsächlich vorhandene Bestand die Grundlage der Bewertung dar, sondern die potentiell mögliche und zulässige Bebauung. Im Bebauungsplan „Wert I - 2. Änderung + Erweiterung“ sind derzeit folgende Festsetzungen getroffen:

- Art der baulichen Nutzung: WA
- Anzahl der Vollgeschosse: I
- GRZ = 0,3
- GFZ = 0,3
- Offene Bauweise
- Dachneigung 25°-30°

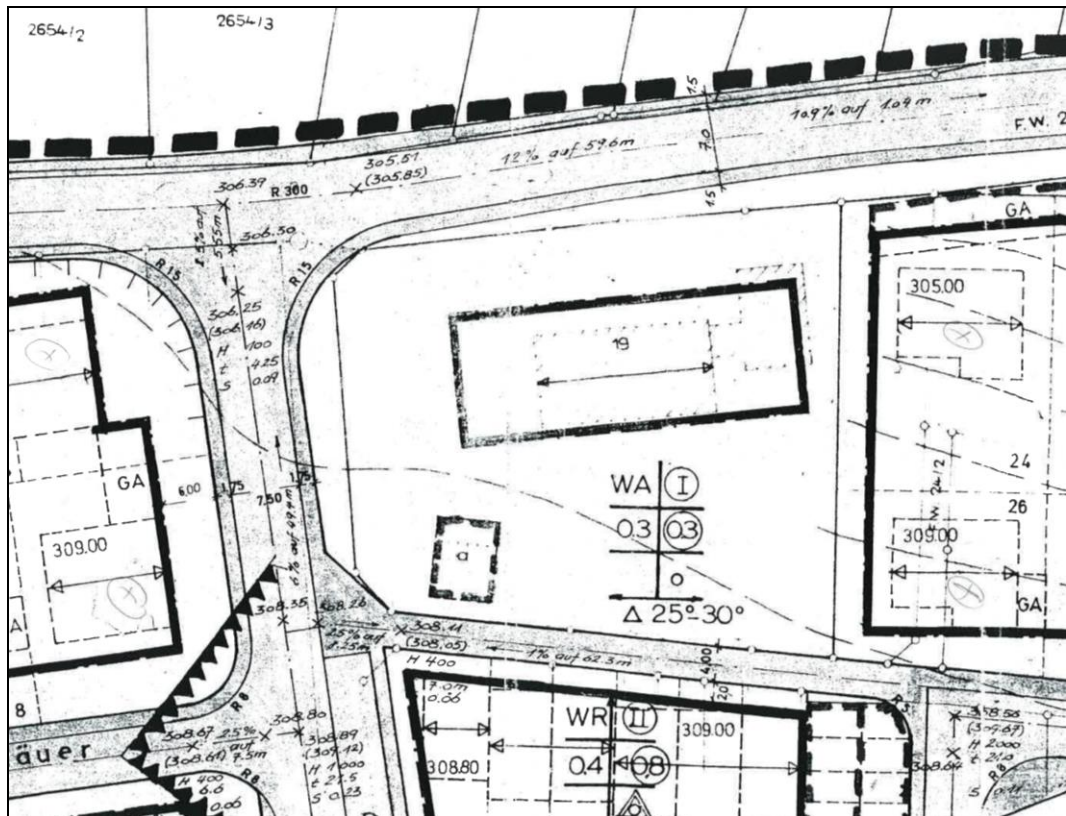


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wert I – 2. Änderung und Erweiterung“

3 Darstellung der Umweltbelange

Im Folgenden werden die

- absehbaren Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a) BauGB genannten Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt),
- umweltbezogene Auswirkungen das in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe c) BauGB genannte Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe d) BauGB

betrachtet, bewertet und ggf. Maßnahmen zu deren Vermeidung oder Verringerung vorgeschlagen.

Das beschleunigte Verfahren kann nach § 13 BauGB dann angewendet werden, wenn die Zulässigkeit des Verfahrens keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG unterliegt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7(b) genannter Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete) vorliegen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Bestandsbewertung resultiert auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wert I - 2. Änderung + Erweiterung“. Im Vergleich zu den darin enthaltenen Festsetzungen werden die überbaubaren Bereiche in der 6. Änderung verschoben und erweitert. Die Anzahl der maximalen Vollgeschosse wird von I auf II erhöht. Die GRZ erhöht sich von 0,3 auf 0,4. Es ist der Bau einer Tiefgarage und Kellerräume vorgesehen, was sich in den Festsetzungen widerspiegelt. Es werden Festsetzungen der Eingangsfußbodenhöhen sowie der maximalen Gebäudehöhen getroffen, die gewährleisten, dass die geplanten Gebäude den umliegenden Bestand nicht wesentlich überschreiten.

Festsetzungen zu Pflanzbindungen und Pflanzgebote existieren innerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen 6. Änderung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Wert I - 2. Änderung + Erweiterung“ nicht und werden daher durch die vorgesehene Änderung nicht berührt. Dagegen kommt es im Zuge der 6. Änderung zur Festsetzung von Pflanzgeboten.

Zur Einstufung der Bedeutung und Empfindlichkeit der Bestandssituation der Schutzgüter werden die Empfehlungen der LfU (2005) herangezogen. Darüber hinaus wurden umweltbezogene Daten aus dem Internetangebot der LUBW (z.B. Schutzgebiete, Naturraum oder Hydrologische Gegebenheiten) abgefragt.

3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandssituation

Innerhalb des Geltungsbereichs ist Wohnbebauung in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,3 und einem Vollgeschoss zulässig.

Daraus ergeben sich die Biotoptypen 60.10 „Von Bauwerken bestandene Fläche“, 60.20 „Wege oder Plätze“ sowie kleine Grünflächen (60.50), auf den Bereichen, auf denen keine Bebauung zulässig ist. Weitere Biotoptypen müssen innerhalb des Geltungsbereichs nicht angenommen werden. Diese Biotoptypen stellen keinen essentiellen und störungsfreien Lebensraum für Tiere dar. Zudem ist durch die geringe Anzahl unterschiedlicher Biotoptypen und deren geringe Bedeutung die biologische Vielfalt im Plangebiet als gering eingestuft.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Geringe bis sehr geringe Bedeutung der anthropogen überformten Biotoptypen und potentiell vorkommenden störungstoleranten Arten. Dies führt zu einer geringen Empfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben.

Schutzausweisungen

Im Geltungsbereich selbst sowie in dessen näherer Umgebung befinden sich keine Schutzgebietsausweisungen nach BNatSchG. Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

Auswirkungen (wie Austauschbeziehungen oder anderweitig schädliche Einwirkungen) auf Natura 2000-Gebiete sowie weitere Schutzgebiete können demnach ausgeschlossen werden.

Biotopverbund

Das Plangebiet ist nicht als Bestandteil eines landesweiten Biotopverbunds ausgewiesen und grenzt auch nicht einen solchen an.

Auswirkungen durch das geplante Vorhaben

Die Bebauungsplanänderung ist mit der Erhöhung der GRZ von 0,3 auf (für WA übliche und in der Umgebung bereits festgesetzte) 0,4 verbunden. Hinsichtlich der Baufenster kommt es zu einer Verschiebung und Erweiterung. Neben dem bisherigen Baufenster parallel zur Wertstraße, welches für die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern erweitert wird, werden weitere drei Baufenster im Süden des Geltungsbereichs festgesetzt.

Aufgrund der geringen Bedeutung und Empfindlichkeit der vorhandenen Biotoptypen, stellt die moderate Erhöhung des Versiegelungsgrads durch die Bebauungsplanänderung keinen erheblichen Eingriff dar.

Sofern die geplante Tiefgarage mit einer Bodenauflage versehen und wie die umliegenden Flächen begrünt wird, resultieren auch hieraus keine nennenswerten Effekte auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

Auswirkungen auf angrenzende, schutzbedürftige Nutzungen

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht eine leicht verschobene Lage der bisher zulässigen Bebauung. Dadurch dass sich die GRZ nur moderat erhöht, sind keine erheblichen Auswirkungen auf angrenzende, schutzbedürftige Strukturen zu erwarten.

Hinweis auf Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten unter Berücksichtigung standortheimischer Gehölzarten wird der Eingriff in das Schutzgut weiter verringert.

3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Bestandssituation

Durch die zulässige Bebauung ist im Geltungsbereich auf unbefestigten Flächen mit Siedlungsböden zu rechnen. Diese können durch die Überformung die Bodenfunktionen nicht mehr vollständig erfüllen und werden daher als gering (bewertungsstufe 1) bewertet. In den zulässigen, versiegelten Bereichen verlieren die Böden ihre Bodenfunktionen vollständig. Sie werden daher mit 0 bewertet.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Geringe bis keine Bedeutung und Empfindlichkeit.

Auswirkungen durch das geplante Vorhaben

Der maximal zulässigen Bauungs- und Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereichs erhöht sich durch die Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 moderat (unter Berücksichtigung von § 19 (4) LBO BW¹). Im Zusammenhang mit der maximal geringen Bedeutung der vorhandenen Böden sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Hinweise auf Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Durch den geplanten Bodenauftrag der Tiefgarage inklusive Begrünung werden negative Effekte der Bodeninanspruchnahme verringert. Darüber hinaus wird für Flachdächer eine extensive Begrünung festgesetzt, was ebenso zu einer Verringerung von Auswirkungen auf das Schutzgut Boden führt.

3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Seit der Novellierung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und des Baugesetzbuches (BauGB) im Juni 2017 ist der Umweltfaktor Fläche in den Umweltprüfungen einzubeziehen. Im Gegensatz zu den klassischen Schutzgütern können dem Umweltfaktor Fläche keine eigenständigen Merkmale oder Faktoren zur Bewertung von Bedeutung oder Empfindlichkeit zugeordnet werden. Nach der „Paderborner Erklärung – Forderungen zur Novellierung des UVPG“ (UVP-Gesellschaft 2015) ist die Fläche nicht Bestandteil des Schutzguts Boden, vielmehr gilt es, die Flächeninanspruchnahme anhand des Indikators Siedlungs- und Verkehrsflächen an dem als wichtige Größe der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung definierten Verbrauch von max. 30 ha / Tag bis 2020 zu messen. Damit werden als Schutzgegenstand aktuell unbebaute Freiflächen definiert. Derzeit werden den Planungsträgern jedoch keine Flächenkontingente oder Anhaltswerte zugeteilt, die eine Einschätzung der Flächenökonomie der eigenen Inanspruchnahme ermöglicht.

Der gegenständliche Bebauungsplan umfasst bereits Flächen mit einer zulässigen Bebauung, die durch die Bebauungsplanänderung einer geänderten Lage der zulässigen Bebauung sowie eine moderate Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wiederfährt. Damit wird der Intention der Aufnahme des Schutzguts Fläche in das BauGB bzw. UVPG vollumfänglich entsprochen. Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben.

¹ Landesbauordnung Baden-Württemberg

3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Bestandssituation

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

Für die Grundwasserneubildung aus Niederschlag spielt u.a. die Infiltrationsrate eine wichtige Rolle. Auf vollständig versiegelten Flächen ist keine Grundwasserneubildung möglich. Die Grünflächen im Siedlungskörper weisen eine untergeordnete Rolle in der Grundwasserneubildung im Plangebiet auf.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Geringe bis keine Bedeutung und Empfindlichkeit.

Auswirkungen durch das geplante Vorhaben

Direkte Auswirkungen auf das Teilschutzgut Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zu erwarten, da sich dort keine Oberflächengewässer befinden.

Da der Versiegelungsgrad durch die Bebauungsplanänderung nur moderat erhöht wird, wird die Infiltrationsrate des Grundwassers nicht erheblich vermindert und der Oberflächenwasserabfluss nicht erheblich erhöht. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die Bebauungsplanänderung können demnach mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Als Verminderungsmaßnahmen wird für Stellplätze und Zufahrten die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt. Darüber hinaus werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser durch die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf Flachdächern vermindert.

3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Bestandssituation

Für die Luftregeneration und für klimatische Ausgleichsfunktionen sind vor allem Freiflächen relevant, deren Bedeutung von Art und Umfang des Bewuchses abhängt. Vollständig überbaute bzw. versiegelte Flächen weisen keine positiven Funktionen für das Schutzgut Luft und Klima auf, da sich diese Flächen aufheizen und die Wärme abgeben, wohingegen sich die Luftmassen über Grünflächen abkühlen.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist Wohnbebauung mit einer GRZ von 0,3 zulässig. Es handelt sich demnach bereits um ein Gebiet ohne klimaökologische Ausgleichsfunktion, jedoch auch ohne nennenswerte Luftbelastung

Bedeutung und Empfindlichkeit

Geringe Bedeutung und Empfindlichkeit.

Auswirkungen durch das geplante Vorhaben

Aufgrund des nur moderat erhöhten zulässigen Versiegelungsgrades, der ausschlaggebend für Auswirkungen auf die Luft und das Klima ist, sind durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten sowie extensiver Dachbegrünung auf Flachdächern werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Luft und Klima vermindert.

3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft*Bestandssituation*

Das zur Bebauungsplanänderung vorgesehene Gebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Deizisau. Es übernimmt daher keine nennenswerte Funktion für das Landschaftsbild oder als Landschaftselement.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Sehr geringe bis keine Bedeutung und Empfindlichkeit.

Auswirkungen durch das geplante Vorhaben:

Die nur moderate Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 wirkt sich nicht erheblich auf das Landschaftsbild aus. Durch die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse ist damit zu rechnen, dass die Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs zukünftig in einem weiteren Umfeld als bis dato zu sehen sein wird. Die geplante Bebauung fügt sich jedoch in das bestehende Umfeld ein und wird dieses nicht überragen, sodass sich durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut ergeben werden.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:

Nicht erforderlich

3.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt*Bestandssituation*

Die derzeit zulässige Wohnbebauung stellt einen Ort mit ständigem Aufenthalt von Menschen dar und ist damit als empfindlicher Bereich gegenüber schädlichen Auswirkungen wie Schall- und Schadstoffemissionen einzustufen. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich den Lärmeinwirkungen des Flughafens Stuttgart unterliegt.

Potentiell von der Wohnbaufläche ausgehende Lärmemissionen treffen aufgrund der Lage im Wohngebiet keine empfindlichen Bereiche.

Auswirkungen durch das geplante Vorhaben

Durch die notwendigen Bauarbeiten können Lärm- und Schadstoffemissionen durch Baumaschinen und Bautätigkeit entstehen. Diese treten jedoch nur vorübergehend und tagsüber auf und werden daher als nicht erheblich eingestuft.

Nach Fertigstellung der Wohnbebauung ist im Vergleich zur bisher zulässigen Bebauung mit keinen erheblich erhöhten Lärm- und Schadstoffemissionen zu rechnen. Auswirkungen durch das geplante Vorhaben sind daher nicht zu erwarten.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Laut derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich

3.1.8 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter*Bestandssituation*

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sowie sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt oder von der Planung betroffen.

Auswirkungen durch das geplante Vorhaben

Keine

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Nicht erforderlich

3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Mit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die sich verstärkend auf potentielle Beeinträchtigungen auswirken und die nicht schon bei der Beurteilung der einzelnen Schutzgüter beachtet wurden, ist nicht zu rechnen.

4 Zusammenfassung

Die Bebauungsplanänderung sieht eine Verschiebung und Erweiterung der überbaubaren Flächen im Geltungsbereich vor. Zudem wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse erhöht und eine Tiefgarage für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Die GRZ erhöht sich von 0,3 auf 0,4.

Durch diese geplante Bebauungsplanänderung sind keine negativen Auswirkungen auf die folgenden überprüften Schutzgüter zu erwarten:

- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Boden,
- Fläche,
- Wasser,
- Luft und Klima,
- Landschaft,
- Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- sowie deren Wechselwirkungen.

Als Vermeidungsmaßnahmen wurden festgesetzt:

- Die extensive Dachbegrünung von Flachdächern
- Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten und Stellplätze
- Grünordnerische Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Anlage der Nebenflächen als Grünflächen.

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen sind keine weiteren Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich.

Es besteht aus fachgutachterlicher Sicht kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeits(vor)prüfung oder einer Natura 2000-Verträglichkeits(vor)prüfung.

5 Literatur

LfU (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell). Bearbeitung: Prof. Dr. C. Küpfer. Abgestimmte Fassung Oktober 2005.

LUBW (2018): Daten- und Kartendienst. <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml> (Zugriff: September 2018).

UVP-Gesellschaft (2015): Paderborner Erklärung – Forderungen zur Novellierung des UVP-Gesetzes.