

Stadt Emmendingen

Bebauungsplan „Kastelberg“ mit örtlichen Bauvorschriften

Umweltbericht

Bestandteile:

1. Umweltbericht
2. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (Büro faktorgrün)
3. Überschlägige Natura 2000-Vorprüfung (Büro faktorgrün)

Fassung Satzungsbeschluss
26.03.2021

Stadt Emmendingen Bebauungsplan „Kastelberg“ Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Erfordernis des Umweltberichtes

Aufgrund der Größe des Planungsgebietes wird für den Bebauungsplan ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Im Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB untersucht. Der Umweltbericht ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Die einzelnen Schutzgüter wurden untersucht. Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass die zulässigen Eingriffe eher geringer sein werden, als derzeit nach § 34 BauGB möglich. Es wird davon ausgegangen, dass keine Ausgleichmaßnahmen erforderlich sind.

1.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Ergänzend zum Umweltbericht wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro faktorgrün durchgeführt. Diese ist dem Umweltbericht/Bebauungsplanentwurf beigelegt. Hierbei wurden vor allem die Gruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien untersucht. Siehe Anlage artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß der Empfehlung der artenschutzrechtlichen Prüfung werden planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zusätzlich wurde vom Büro faktorgrün eine Natura 2000-Vorprüfung erstellt und dem Bebauungsplan beigelegt. Siehe Anlage Natura 2000-Vorprüfung

1.3 Anlass der Bebauungsplanaufstellung

Für den Bereich Kastelberg wurden in den Jahren 1961 der Bebauungsplan „Kastelberg“ und 1977 der Bebauungsplan „Erweiterung Kastelberg“ aufgestellt. Das Baugebiet war mit großen, heute nicht mehr üblichen Grundstücksgrößen mit weit über 1.000 m² und somit einer geringen Baudichte geplant. Im Laufe der Zeit haben sich die Planungsziele wie z.B. sparsamerer und wirtschaftlicherer Umgang mit Bauflächen geändert. Kleine Abweichungen der Bauvorhaben vom Bebauungsplan konnten über Befreiungen realisiert werden, größere Abweichungen, die die Grundzüge des Bebauungsplanes betrafen, aber nicht. Um die gewünschte bauliche Entwicklung nicht zu verhindern und neue Planungs- und Bauvorhaben zu ermöglichen, wurden durch Beschlüsse des Stadtrates die Bebauungspläne „Kastelberg“ und „Erweiterung Kastelberg“ am 23.10.2010 aufgehoben.

Nach der Aufhebung der beiden Bebauungspläne im Jahr 2010 konnten Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile) durchgeführt werden. Nach § 34 Abs. 1 BauGB sind Bauvorhaben zu-

lässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Beurteilung des Bauvorhabens ist somit weniger streng, als nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes. Dadurch sind in den letzten Jahren teilweise größere Mehrfamilienhäuser mit einer größeren Anzahl erforderlicher Stellplätze entstanden, die sich deutlich vom „historischen Bestand“ aus den 60er und 70er Jahren unterscheiden. Es sind Tiefgaragen errichtet worden, die talseitig aus dem Grundstück herausragen, das Gebäude in seiner Erscheinungsweise um ein Geschoss größer wirken lassen und das Erscheinungsbild des Baugebietes beeinträchtigen. Nach der Aufhebung der Bebauungspläne konnten auch Grundstücksteilungen vorgenommen werden. So sind in Teilbereichen sehr schmale Wohngrundstücke gebildet worden. Um diese baulich besser nutzen zu können, wurden hier teilweise dreigeschossige Gebäude mit Flachdach bzw. mit Pultdach errichtet. Durch die Entwicklungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB kann eine gestalterische Linie im Baugebiet nicht mehr verfolgt werden.

Um diese unerwünschte Entwicklung im Baugebiet zu stoppen, wurde durch Beschluss des Stadtrates am 23.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kastelberg“ nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften besteht für die Stadt die Möglichkeit, die bauliche Entwicklung planungsrechtlich und gestalterisch zu steuern und zukünftig „Fehlentwicklungen“ zu vermeiden.

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes „Kastelberg“ wurde ebenfalls in der Sitzung am 23.05.2017 eine Veränderungssperre zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kastelberg“ nach § 14 BauGB erlassen. Somit sind ab dem Zeitpunkt der geltenden Veränderungssperre keine Bauvorhaben mehr möglich, die den Planungszielen des Bebauungsplanes widersprechen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Festlegung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet im Rahmen einer behutsamen Nachverdichtung sowie möglichen Grundstücksteilungen,
- Gliederung des Plangebiets in einzelne Nutzungsbereiche
- Steuerung einer angepassten und maßstäblichen baulichen Entwicklung durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, der zulässigen Gebäudelängen und -tiefen,
- Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen im Gebäude unter Beachtung der verkehrlichen Erschließung,
- Vorschriften zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports, Garagen und Tiefgaragen mit Zufahrten,
- Vermeidung von überlangen Garagen- und Stellplatzanlagen und vollversiegelter Bereiche zwischen Wohngebäude und Straße,
- Erhalt der bestehenden grünen Vorgartenflächen und inneren Grünzonen (Gartenbereiche).

1.4 Rechtsgrundlagen

§ 1 (6) Nr.7 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wir-

kungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, (...) die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die Umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, (...) (und) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

- § 1a (2) BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; (...).
- § 18 (1) BNatSchG Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.
- § 4 (1) BBodSchG: Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- § 50 BImSchG: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (...) auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, (...) und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.
- § 78 (2) WHG: Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete – ausnahmsweise Zulassung neuer Baugebiete
- § 4 (1) BBodSchG: Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

1.5 Beschreibung und Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt östlich der Innenstadt. Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 17,6 ha. Es wird begrenzt im Westen durch die Mozartstraße, im Norden durch den Stadtwald und die K 5100, im Osten und Südosten durch die Tennenbacher Straße / Kreisstraße K 5138 und im Südwesten durch die Bebauung am Karl-Orff-Weg und das Grundstück der Villa Ringwald.

Das Planungsgebiet wird über die K 5138 / Tennenbacher Straße im Südosten (Hauptzufahrt über die Beethovenstraße) und die 5100 im Nordosten (Zufahrt über die Händelstraße) erschlossen.

Das Gelände steigt von der Tennenbacher Straße im Osten bis zur Mozartstraße im Nordwesten und der Händelstraße im Nordosten teilweise steil an. Im Einmündungsbereich der Beethovenstraße in die K 5138 / Tennenbacher Straße beträgt die Straßenhöhe ca. 215,50 m ü.NN und im Einmündungsbereich der Händelstraße in die K 5100 ca. 271,00 m ü.NN.

Charakteristisch für das Baugebiet aus den 60er und 70er Jahren sind noch die meist weit über 1.000 m² großen Baugrundstücke mit großen Gartenbereichen und einem teilweise hohen Baum- und Strauchbestand. Viele dieser Grundstücke sind von der Straße aus kaum einsehbar.



2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Südlicher Oberrhein

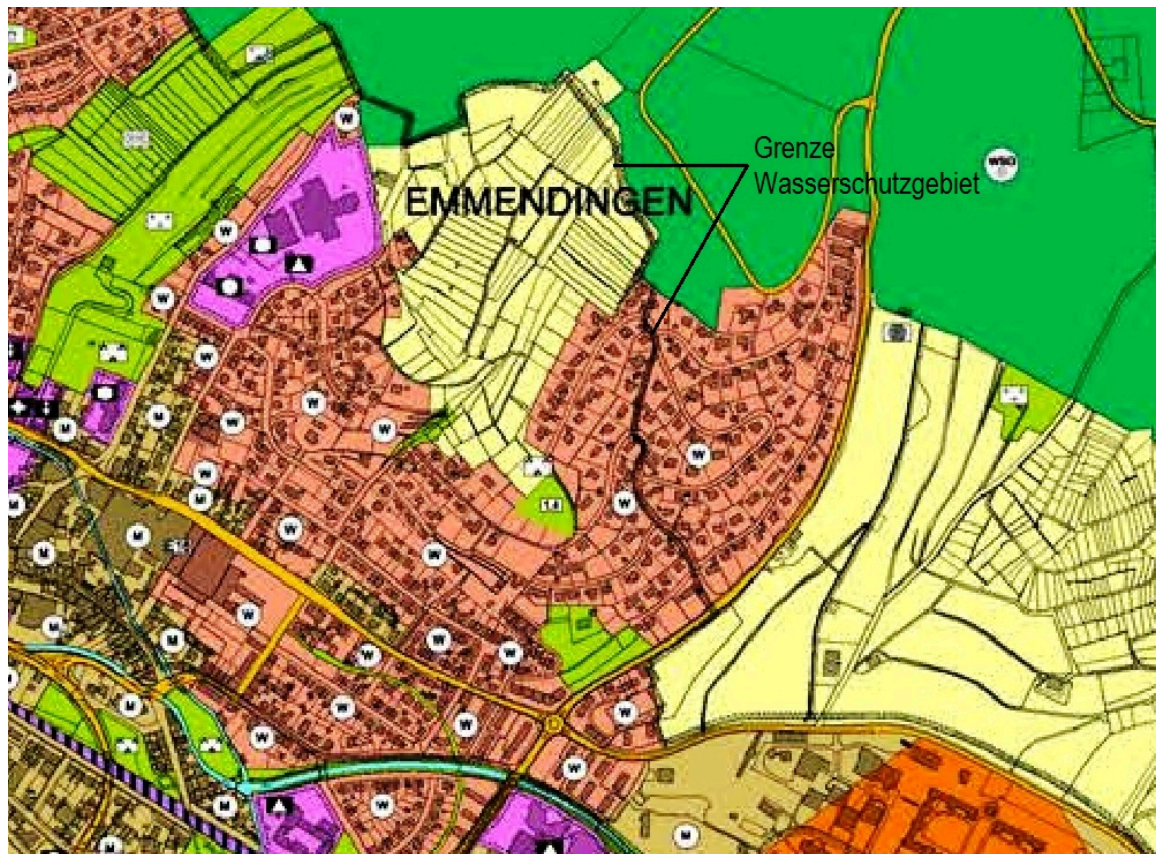
Im Regionalplan Südlicher Oberrhein i.d.F. des Satzungsbeschlusses vom 08.12.2016 ist das Planungsgebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Regionale Grünzüge grenzen nicht an das Planungsgebiet an. Weitere Aussagen werden im Regionalplan nicht getroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Malterdingen, Teningen, Freiamt und Sexau ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt.

Durch das Planungsgebiet verläuft von Nordwesten nach Südosten die Grenze des Wasserschutzgebietes Zone III. Der nordöstliche Bereich des Baugebietes liegt somit noch in der Schutzzone III. Im Planausschnitt ist die Grenze des Wasserschutzgebietes gekennzeichnet.

Die Bereiche westlich der Bebauung an der Mozartstraße und östlich der K 5138 / Tennenbacher Straße sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (Außenbereich). Nördlich grenzen Flächen für die Forstwirtschaft an den Geltungsbereich an.



2.3 Natura 2000

Nach der Kartierung der LUBW grenzt nördlich an das Planungsgebiet ein FFH-Gebiet an. Im großen Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Vogelschutzgebiete.

Vom Büro faktorgrün wurde eine überschlägige Natura 2000-Vorprüfung erstellt. Nach OZ 2.3 dieser Vorprüfung wird davon ausgegangen, dass zulässige Bauvorhaben im Plangebiet nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets führen können. Siehe Anlage Überschlägige Natura 2000-Vorprüfung

2.4 Geschützte Biotope

Weder innerhalb noch direkt angrenzend an das Planungsgebiet befinden nach den Kartierungen der LUBW Biotope und Naturdenkmale.

2.5 Wasserschutzgebiete

Durch das Planungsgebiet verläuft von Nordwesten nach Südosten die Grenze des Wasserschutzgebietes „Hartwasserbrunnen“, WSG-Nr. 316.160, Zone III und IIIA, vom 05.07.1999. Die südwestliche Grenze des Wasserschutzgebietes bilden die Beethovenstraße und der Haydnweg. Der nordöstliche Bereich des Baugebietes liegt in der in der Schutzzone des Wasserschutzgebietes. Im Planausschnitt des Flächennutzungsplanes (OZ 4.2) ist die Grenze des Wasserschutzgebietes gekennzeichnet.

Die Zone III soll i.d.R. bis zur Grenze des unterirdischen Einzugsgebietes der zu schützenden Fassung reichen. Oberirdisch dort hinein entwässernde Flächen sind zusätzlich einzubeziehen. Im letztgenannten Fall ist dann die oberirdische Grenze des Einzugsgebietes maßgeblich.

Die Zone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen durch nicht oder nur schwer abbaubare chemische Stoffe und vor radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten. Sie umfasst je nach geologischer Beschaffenheit ein Gebiet mit einer Ausdehnung von ungefähr 2,5 Kilometern um die Brunnen. In der Zone III ist alles verboten, was zur Verunreinigung oder geschmacklichen Beeinträchtigung des Grundwassers führen könnte. Hierzu gehört das Einleiten von Abwasser, von Kühl- und Kondenswasser oder auch von Niederschlagswasser (außer Niederschlagswasser von Dächern) in den Untergrund. Wohnsiedlungen und gewerbliche Anlagen ohne Anschluss an die öffentliche Entwässerung dürfen nicht errichtet werden. Das Parken, Waschen oder Reparieren von Kraftfahrzeugen auf unbefestigtem Boden und das Vornehmen von Ölwechsel sind nicht erlaubt.

2.6 Hochwasserschutz

Nach der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) der LUBW ist das Planungsgebiet sowie der gesamte nördliche Bereich von Emmendingen frei von Überflutungsflächen und somit auch frei von HQ100-Flächen (Flächen, die rechnerisch alle 100 Jahre durch Hochwasser überschwemmt werden und auf denen nach § 78 WHG eine Bebauung nicht zulässig ist). Auch HQextrem-Flächen sind im Planungsgebiet nicht kartiert.

Bei Starkregen sind das abfließende Hangwasser und mögliche Überschwemmungsbereiche zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan beinhaltet hierzu einen entsprechenden Hinweis.

3 Analyse Schutzgüter Bestand

3.1 Schutzgut Biotope

Das Baugebiet entstand in den 60er und 70er Jahren. Charakteristisch sind noch die meist weit über 1.000 m² großen Baugrundstücke mit großen Gartenbereichen und einem teilweise hohen Baum- und Strauchbestand. Dementsprechend sind auch die vorhandenen Biotopstrukturen. Hierzu gehören:

- von Bauwerken bestandene Flächen	Biotop-Nr. 60.10	Wertigkeit 1
- versiegelte Straßen und Wege	Biotop-Nr. 60.21	Wertigkeit 1
- Bereiche mit wassergebundener Decke	Biotop-Nr. 60.23	Wertigkeit 2
- Hausgärten	Biotop-Nr. 60.60	Wertigkeit 6
- Grünflächen mit Charakter Fettwiese (noch unbebaute Grundstücke)	Biotop-Nr. 33.41	Wertigkeit 13*
- öffentliche Grünflächen/Verkehrsgrün (geschätzte Wertigkeit aufgrund der Lage)		Wertigkeit 6
- Hohlwegböschung mit Bäumen	Biotop-Nr. 23.10	Wertigkeit 19*
- heimische Bäume		
- standortfremde Bäume		
- heimische Hecken und Sträucher		
- standortfremde Sträucher		

*: Zu- und Abschlag aufgrund der vorhandenen Vegetation möglich.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung „reines Wohngebiet“ sind im Planungsgebiet keine höherwertigen Biotoptypen anzutreffen. Eine höhere Wertigkeit haben lediglich einige Gehölzstrukturen auf verschiedenen großen Wohngrundstücken.

3.2 Schutzgut Arten

Ergänzend zum Umweltbericht wurde vom Büro faktorgrün in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese ist dem Bebauungsplanentwurf beigelegt.

In der Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Prüfung (OZ 8, Seite 23) wird hierzu geschrieben:

„Eine detaillierte Erfassung der relevanten Artengruppen im gesamten Plangebiet war in diesem Fall nicht zielführend, weil artenschutzrechtliche Konflikte nur kleinräumig im Zusammenhang mit der Neubebauung einzelner Grundstücke bzw. dem Abriss von Bestandsgebäuden auftreten können. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden daher im Wesentlichen geeignete Habitatstrukturen in möglicherweise betroffenen Bereichen erfasst und im Zuge der Begehungen (Zufalls-) Nachweise planungsrelevanter Arten dokumentiert.

Mehrere Vogelarten wurden bei den Begehungen nachgewiesen. Mit dem Haussperling kommt mindestens eine Art im Plangebiet vor, die gemäß der Roten Liste in Baden-Württemberg keinen günstigen Erhaltungszustand aufweist („Vorwarnliste“). Fledermäuse und Eidechsen konnten nicht nachgewiesen werden, wegen der vorhandenen Habitatstrukturen ist ein Vorkommen aber nicht auszuschließen.“

Näheres hierzu siehe Anlage „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“.

3.3 Schutzgut Boden

Im Planungsgebiet sind nach der Broschüre „Landschaften und Böden im Regierungsbezirk Freiburg“ des Regierungspräsidiums Freiburg (Abbildung 24: Bodenverbreitung in der Oberrheinischen Tiefebene) „Gleye, Pseudogleye und Braunerde“ vorzufinden. Nach der Bodenkarte des LGRB ist die Wasserdurchlässigkeit gering.

Im Planungsgebiet gibt es noch viele größere und große Baugrundstücke mit Grundstücksgrößen von 1.000 bis 2.000 m². Bei der vorherrschenden Einfamilienhausbebauung aus den 60er- und 70er-Jahren sind die Gartenanteile groß, das heißt, dass die Böden in vielen Bereichen noch ihre Bodenfunktionen „natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe“ erfüllen können. In den Bereichen der Nachverdichtungen der letzten 10 bis 20 Jahren gingen diese Bodenfunktionen auf den deutlich höheren Versiegelungsgraden verloren.

3.4 Schutzgut Grundwasser

Aufgrund der Höhenlage und der Hangsituation sowie der baulichen Nutzung erfolgt keine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Grundwasserpegels.

3.5 Schutzgut Gewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine offenen Gewässer.

3.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Gebiet zeichnet sich aufgrund seiner Lage in der Oberrheinebene durch große Wärme (Jahresmittel 9,5-10,3°C) und hoher Sonnenscheindauer (1800-1850 h/a) sowie durch geringe Niederschläge aus. Vor allen Dingen in den Herbst- und Wintermonaten ist eine relativ hohe Nebelhäufigkeit gegeben.

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Rand der Stadt Emmendingen und hat aufgrund seiner Orientierung nach Süden und Südosten eine gute Sonneneinstrahlung. Nach der Karte „Solare Einstrahlung - Solarpotential auf Dachflächen“ der LUBW eignen sich ca. 80 % der Grundstücke gut bis sehr gut für die Nutzung von Solaranlagen.

Das Baugebiet kann aufgrund seiner offenen Baustruktur und den größeren inneren Grünzügen gut durchlüftet werden. Nach der Karte „Windgeschwindigkeit in 100 m Höhe“ der LUBW beträgt die Windgeschwindigkeit >4,75 - 5,00 m/s.

3.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das nach Norden und Nordwesten ansteigende Baugebiet ist durch die offene Bebauung mit überwiegend größeren und großen Gartengrundstücken und einer teilweise dichten Vegetation geprägt. Die Baugebietsränder, Übergang zur freien Landschaft, sind noch durch die einheitliche eingeschossige Wohnbebauung mit Satteldach geprägt.

Im Innenbereich des Baugebietes entstanden nach der Aufhebung der beiden Bebauungspläne und der „§ 34 BauGB-Situation“ Neubauten, welche sich teilweise in ihrer Höhe, Zahl der Geschosse und der Dachformen deutlich vom Gebäudebestand unterscheiden und das Erscheinungsbild des Baugebietes beeinträchtigen.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Baugebiet befinden sich keine oberirdischen Kulturgüter. Archäologische Bodenfunde sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

3.9 Schutzgut Mensch

Das gesamte Baugebiet ist nach den Festsetzungen bei beiden aufgehobenen Bebauungsplänen immer noch ein reines Wohngebiet nach § 3 BauGB. Bei der Bestandsaufnahme wurden keine Nutzungen vorgefunden, welche nicht in einem reinen Wohngebiet zulässig, bzw. ausnahmsweise zulässig sind.

Die angrenzenden Nutzungen sind im Südwesten ebenfalls reines Wohngebiet sowie in den anderen angrenzenden Bereichen Außenbereich (Grünflächen, Wald). Lediglich die angrenzende Kreisstraße K 5138 ist mit einem DTV-Wert von 2.732 Kfz/24h eine zu berücksichtigende Lärmquelle.

Die beiden kartierten Altablagerungen in der Beethovenstraße und in der Mozartstraße stellen keine Gefährdung für die Bewohner dar.

Im weiten Umkreis des Planungsgebietes befinden sich keine Betriebe, von denen ein schwerer Unfall nach § 50 Satz 1 BImSchG ausgehen könnte.

4 Analyse Schutzgüter Planung

4.1 Schutzgut Biotope

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen von Einzelbaufenstern je Grundstück, Berücksichtigung der inneren Gartenbereiche und der gebietsprägenden Gehölzstrukturen berücksichtigt die erhaltenswerten Freiflächen. Bei Neubebauung sind Pflanzgebote auf dem Grundstück vorgeschrieben. Durch den Bebauungsplan sind weniger Eingriffe in die Grünflächen und deren Gehölze möglich, als nach der Rechtslage § 34 BauGB (keine bestehender Bebauungsplan - Einfügung in den Bestand).

Die Böschung des Hohlweges mit der höchsten ökologischen Wertigkeit im Planungsgebiet wird geschützt und muss von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Zusätzlich wird entlang der Böschungsoberkante ein 2,00 m breiter Schutzstreifen festgesetzt. Die getroffenen Schutzmaßnahmen der östlichen Böschung im Bebauungsplan „Kastelberg“ sind mit den Schutzmaßnahmen der westlichen Böschung im Bebauungsplan „Straße Am Himmelreich“ identisch.

4.2 Schutzgut Arten

Nach der „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ des Büros faktorgrün werden die empfohlenen Maßnahmen zum Schutz der Singvögel und Fledermäusen (Fällen von Bäumen und Abriss von Gebäuden) sowie der Hinweis zu einer möglichen CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Maßnahmen sichern das Habitat der Singvögel und Fledermäusen.

Fazit aus OZ 8 - Zusammenfassung der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros faktorgrün:

„Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung kann nicht ausgeschlossen werden, dass Vertreter der Artengruppen der Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien durch Bauvorhaben im Plangebiet beeinträchtigt werden.

Durch allgemeine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Tötungsverbot bei Baumfällungen und Gebäudeabbrüchen verhindert werden. Im Einzelfall sind allerdings vor der Durchführung von Bauvorhaben genauere Untersuchungen abzureißender Gebäude und zu fällender Bäume sowie ggf. Bestandserfassungen der Brutvögel, Fledermäuse und/oder Reptilien notwendig.“

Die Belange des Artenschutzes wurden ausreichend untersucht und durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Durch die Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan wird der Artenschutz besser gesichert, als bei einem Planvorhaben nach § 34 BauGB.

4.3 Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan regelt über Einzelbaufenster, maximale Gebäudelängen und maximale Gebäudetiefen die Bebauung und somit die mögliche Versiegelung auf dem Grundstück. Durch die Einschränkung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen je Gebäude wird auch gleichzeitig die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze (Stellplätze/Garagen) auf dem Grundstück eingeschränkt. Auch dadurch verringert sich die Bodenversiegelung. In Verbindung mit den vorgegebenen Mindestgrößen für Baugrundstücke ist der Versiegelungsgrad geringer, als derzeit nach § 34 BauGB möglich ist. Die Bodenversiegelung wird eingeschränkt und der Boden behält in den nicht versiegelten Flächen seine Funktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Wasserdurchlässigkeit“.

4.4 Schutzgut Grundwasser

Die Grundwasserpegel liegen aufgrund der Hangsituation deutlich tiefer, als die mögliche Gründung der Gebäude. Ein Eingriff in den Grundwasserschwankungsbereich ist damit ausgeschlossen.

Von den zulässigen Nutzungen im reinen Wohngebiet geht keine Gefährdung für das Grundwasser aus.

Der Bebauungsplan beinhaltet Hinweise zum Grundwasserschutz.

4.5 Schutzgut Gewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine offenen Gewässer.

4.6 Schutzgut Klima und Luft

Die klimatischen Verhältnisse, insbesondere das Mikroklima des Baugebietes werden durch die getroffenen Festsetzungen und den Erhalt der offenen Baustruktur nicht verschlechtert. Die Festsetzungen von Einzelbaufenstern, die Beschränkung der Baukörperlängen und Baukörperbreiten und dadurch ein weitgehender Erhalt der Gartenbereiche sichern auch weiterhin eine gute Durchlüftung des Baugebietes. Die Festsetzung, dass Flachdächer zu begrünen sind, verbessert die kleinklimatischen Verhältnisse auf dem Grundstück und für das Gebäude, was sich besonders im Sommer positiv auswirkt.

4.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird sich durch den Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen nicht verschlechtern. Innere Grünzüge/Gartenbereiche sowie die baugebietsprägende Vegetation können erhalten bleiben. Die Erscheinungsweise der „historischen“ Bebauung wird bei der Planung berücksichtigt. Die Festsetzungen zur Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, die Höhenfestsetzungen zu Trauf- und Gebäudehöhen orientieren sich am historischen Gebäudebestand. Bausünden, wie sie nach der Aufhebung der Bebauungspläne entstanden sind, sind somit nicht mehr möglich.

Flachdächer sind zugelassen. Diese sind aber dauerhaft zu begrünen. Neben den ökologischen, klimatischen und wasserwirtschaftlichen Vorteilen verbessert ein begrüntes

Flachdach die Erscheinungsweise in einem Gebiet mit geneigten Dächern. Begrünte Dächer sind keine Beeinträchtigung der Erscheinungsweise.

Die Festsetzung von Einzelbaufenstern, die Beschränkungen der Gebäudelänge und Gebäudetiefe, die Einschränkung auf nur Einzelhaus und Doppelhaus und die Vorschriften zu Garagen und Stellplätzen sichern das Erscheinungsbild des Baugebietes und der einzelnen Straßenräume.

Pflanzgebote bei der Errichtung von Neubauten stellen eine Verbesserung der Begrünung und somit des Erscheinungsbildes dar.

4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Bodenfunde sind keine bekannt.

Falls doch bei Bauarbeiten Bodenfunde gemacht werden sollten, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Denkmalpflege zu melden. Hierfür wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.9 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet wird, wie schon in den aufgehobenen Vorgängerbebauungsplänen, als reines Wohngebiet festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen sind sehr eingeschränkt. Im reinen Wohngebiet gelten die strengsten Vorschriften zum Lärm.

Die einzige zu berücksichtigende Lärmquelle ist die östlich angrenzende Kreisstraße K 5138. Da es sich hier um klassifizierte Straße handelt und die Bebauung teilweise nahe der Straße steht, wurden im Rahmen des Bebauungsplanes die Lärmsituation „Verkehrslärm K 5138“ untersucht und entsprechende Vorschriften in Form passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund des relativ geringen DTV-Wertes der K 5138 wurden die Lärmpegel nicht über eine detaillierte Lärmpegelberechnung vorgenommen, sondern über ein einfacheres Berechnungsverfahren. Die ermittelten Lärmpegelbereiche, unterteilt in „Tag-Werte“ und „Nachtwerte“ sind in zwei Plananlagen dargestellt. Vom Verkehrslärm direkt betroffen ist nur ein relativ schmaler Streifen entlang der K 5138. Die Lärmbelastungen sind als „nicht erheblich“ einzustufen.

Die Festsetzungen von Einzelbaufenstern unter Berücksichtigung und Erhalt innerer Gartenzüge ist ein Betrag zur Sicherung der Wohnqualität im Baugebiet.

Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Zahl der Wohnungen je Gebäude (zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte) schränkt auch gleichzeitig die Zunahme an Fahrzeugen ein. Die Verkehrssituation im Baugebiet und somit auch die Verkehrssicherheit für die Bewohner werden sich dadurch nicht wesentlich verschlechtern.

Im weiten Umkreis des Planungsgebietes befinden sich keine Betriebe, von denen ein schwerer Unfall nach § 50 Satz 1 BImSchG ausgehen könnte.

Bei Einhaltung der Festsetzungen und Berücksichtigung der Hinweise wird sich die hohe Wohnqualität des im Planungsgebiet nicht verschlechtern.

4.10 Null-Fall

Bei dem „Nullfall“ wird kein Bebauungsplan aufgestellt und es gilt weiterhin § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). D.h., dass sich Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen.

5 Wirkfaktoren

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen zu umweltrelevanten Wirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft. Die Wirkfaktoren werden unterteilt in:

- baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Errichtung der Gebäude und der Infrastruktureinrichtungen mit den entsprechenden Baustellentätigkeiten, die meist vorübergehend sind
- anlagebedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Errichtung der Gebäude und der Infrastruktureinrichtungen, die meist dauerhaft sind
- betriebsbedingte Wirkungen, die durch die Nutzung der Gebäude entstehen und meist dauerhaft sind

5.1 Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkfaktoren	Wirkungsintensität auf die Umweltbelange						
	Mensch	Tier/Pflanze	Boden	Gewässer	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter
Baustellen-einrichtung, Lagern von Baumaterial, Baustraßen	gering	gering	mittel	--	--	gering	--
Abbau, Lagerung und Transport von Boden	gering	gering	mittel	--	--	gering	--
Bodenverdichtung durch Baumaschinen	--	gering	hoch	--	--	--	--
Schadstoff-emissionen durch Baumaschinen, unsachgemäßen Umgang, Unfälle	gering	gering	mittel	--	gering	--	--
Lärm, Erschütterungen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr	mittel	gering	--	--	--	--	--

Die Bewertung bezieht sich auf die noch nicht bebauten Grundstücke. Bezogen auf das gesamte Planungsgebiet sind aufgrund der geringen Anzahl der noch nicht bebauten Grundstücke und der sehr eingeschränkten Nachverdichtungsmöglichkeiten der bebauten Grundstücke die baubedingten Wirkungen gering.

5.2 Anlagebedingte Wirkungen

Anlagebedingte Wirkfaktoren	Wirkungsintensität auf die Umweltbelange						
	Mensch	Tier/Pflanze	Boden	Gewässer	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter
Flächenverlust Durch Versiegelung	--	mittel	hoch	--	gering	gering	--
Errichtung von Gebäuden	mittel	mittel	hoch	--	gering	gering	--
Entfernung von Biotopstrukturen	gering	gering	gering	--	gering	gering	--

Die Bewertung bezieht sich auf die noch nicht bebauten Grundstücke. Bezogen auf das gesamte Planungsgebiet sind aufgrund der geringen Anzahl der noch nicht bebauten Grundstücke und der sehr eingeschränkten Nachverdichtungsmöglichkeiten der bebauten Grundstücke die anlagenbedingten Wirkungen gering.

5.3 Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkfaktoren	Wirkungsintensität auf die Umweltbelange						
	Mensch	Tier/Pflanze	Boden	Gewässer	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter
Schadstoffemissionen (Anliegerverkehr)	gering	gering	--	--	gering	--	--
Lärm (Anliegerverkehr)	gering	gering	--	--	--	--	--
Lichtemissionen	gering	gering	--	--	--	gering	--

Die Bewertung bezieht sich auf die noch nicht bebauten Grundstücke. Bezogen auf das gesamte Planungsgebiet sind aufgrund der geringen Anzahl der noch nicht bebauten Grundstücke und der sehr eingeschränkten Nachverdichtungsmöglichkeiten der bebauten Grundstücke die betriebsbedingten Wirkungen gering.

6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Für das Planungsgebiet wird keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für die Schutzgüter Biotope und Boden erstellt. Dies wäre bei der Größe des Gebietes äußerst aufwendig. Außerdem sind bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes die möglichen Eingriffe deutlich geringer, als bei der Rechtslage § 34 BauGB mit einer höheren Verdichtungs- und Versiegelungsmöglichkeit.

Für den Artenschutz werden die, von der artenschutzrechtlichen Untersuchung vorgegebenen Maßnahmen als planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

7 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Verminderung von möglichen Eingriffen in die einzelnen Schutzgüter werden folgende Maßnahmen getroffen:

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Höhenfestsetzungen zu maximal zulässigen Fußbodenhöhen, zu maximal zulässigen Traufhöhen und zu maximal zulässigen Gebäudehöhen (Schutzgut Ortsbild/Landschaftsbild)

- Festsetzungen zur Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser (Schutzgut Ortsbild/Landschaftsbild)
- Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche – Einzelbaufenster, GRZ (Schutzgüter Boden und Ortsbild/Landschaftsbild)
- Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudelänge und Gebäudetiefe
- Festsetzungen zur maximalen Anzahl der Wohnungen je Gebäude (Schutzgut Mensch - Verkehrsbelastung und Gefährdung)
- Festsetzungen zu Freiflächen (Schutzgut Ortsbild/Landschaftsbild)
- Festsetzungen zur Versiegelung - wasserdurchlässiger Belag (Schutzgüter Boden und Grundwasser)
- Festsetzungen zum Artenschutz (Schutzgut Arten)
- Festsetzungen zur Hohlwegböschung (Schutzgüter Biotope, Arten und Ortsbild/Landschaftsbild)
- Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen mit Pflanzliste (Schutzgüter Biotope, Arten und Ortsbild/Landschaftsbild)
- Festsetzungen zur Wasserwirtschaft - Zisternen (Schutzgut Mensch, Regenrückhaltung)

7.2 Örtliche Bauvorschriften

- Vorschriften zu Dächern (Schutzgut Ortsbild/Landschaftsbild)
- Vorschriften zu Abgrabungen und Aufschüttungen (Schutzgut Ortsbild/ Landschaftsbild)
- Vorschriften zu Garagen und Stellplätzen (Schutzgut Ortsbild/Landschaftsbild)

7.3 Hinweise

- Hinweise zum Bodenschutz (Schutzgut Boden)
- Hinweise zu Altlasten (Schutzgüter Boden, Grundwasser und Mensch)
- Hinweise zum Abfallrecht (Schutzgüter Boden und Mensch)
- Hinweise zur Wasserwirtschaft (Schutzgut Mensch)
- Hinweise zu Starkregen
- Hinweise zum Grundwasserschutz (Schutzgut Grundwasser)
- Hinweise zum Gesundheitsschutz (Schutzgut Mensch)
- Hinweise zu Pflanzmaßnahmen (Schutzgüter Biotope und Ortsbild/Landschaftsbild)
- Hinweise zum Artenschutz (Schutzgut Arten)
- Hinweise zur Lichtverschmutzung (Schutzgut Arten)
- Hinweise zum Wald (Schutzgut Biotope)
- Hinweise zur Solarnutzung (Schutzgüter Klima und Ressourcen)
- Hinweise zum Denkmalschutz (Schutzgut Kulturgüter)
- Hinweise zu Starkregen

7.4 Pflanzliste

Mittel- und kleinkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Feldahorn	Acer campestre
Mehlbeere	Sorbus aria
Zitterpappel	Populus tremula
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Äpfel (nur als Hochstamm)	
Birnen (nur als Hochstamm)	
Kirschen (nur als Hochstamm)	

Sträucher

Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguineum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crateagus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crateagus monogyna</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>

8 Zusammenfassung

Nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz OZ 7 sind bei dem Bebauungsplan „Kastelberg“ mit seinen Festsetzungen im Vergleich zur „Ist-Situation als § 34 BauGB“ ein geringerer Eingriff in die bzw. eine geringere Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter möglich. In OZ 7 - Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind die einzelnen Schutzgüter aufgelistet, die dadurch geschützt werden. Der Bebauungsplan „Kastelberg“ stellt mit seinen Festsetzungen, insbesondere die Maßnahmen zum Artenschutz, eine deutliche Verbesserung für die einzelnen Schutzgüter dar.