

Gemeinde Grafenau

Bebauungsplan „Malmsheimer Weg – Nord“
Vorprüfung des Einzelfalls

Stand 27.02.2024

Vorprüfung des Einzelfalls für den Bebauungsplan „Malmsheimer Weg – Nord“

Auftraggeber:

Gemeinde Grafenau

Verfasser:

plan landschaft

Steinengrabenstraße 12

72622 Nürtingen

Tel. 07022 / 9319210

Thomas Hauptmann

Nürtingen, den 27.02.2024

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Planung	1
1.2	Umweltauswirkungen	2
1.2.1	Bestand	2
1.2.2	Prognose	2
1.2.2.1	Eingriffsregelung.....	2
	Pflanzen und Tiere	2
	Boden	2
	Wasser	2
	Lokalklima, Lufthygiene	3
	Landschaft	3
1.2.2.2	Biologische Vielfalt	3
1.2.2.3	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	3
1.2.2.4	Fläche	4
1.2.2.5	Bevölkerung	4
1.2.2.6	Kultur- und Sachgüter.....	4
1.2.2.7	Emissionen, Abfall und Abwasser	4
1.2.2.8	Energieverwendung.....	5
1.2.2.9	Umweltpläne.....	5
1.2.2.10	Einhaltung von Immissionsgrenzwerten	6
1.2.2.11	Unfallrisiko	6
1.2.2.12	Klimaschutz	6
2	Zusammenfassung	7

1 Einleitung

Die Gemeinde Grafenau plant die Fortführung der Entwicklung des Wohngebiets „Malsheimer Weg – Nord“ mit einer Größe von circa 2,66 Hektar nach Maßgabe des § 215a (3) BauGB im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a. Dafür ist in einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a (1) 2 zu untersuchen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

1.1 Planung

Das Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die innere Erschließung sieht zwei ineinandergreifende Ringerschließungen vor. Die Zufahrt in das Plangebiet ist über den im Norden an das bestehende Wohngebiet „Malsheimer Weg“ angrenzenden Feldweg und dessen Ausbau geplant. Für die im Süden angrenzenden Grundstücke bedeutet dies, dass diese über die Ringerschließung von Norden zusätzlich erschlossen werden. Insgesamt sind rund 46 Wohnbaugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von rund 400 m² für Einfamilien-, Doppel- und Kettenhäuser mit meist zwei Vollgeschossen geplant. Im Norden ist im Übergang zur Landschaft nur ein Vollgeschoss möglich. Im Osten des Plangebiets und damit im Bereich der Zufahrt in das neue Wohngebiet werden drei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser mit jeweils maximal acht Wohneinheiten und drei Vollgeschossen vorgesehen. Die Grundflächenzahl wird auf eine Höchstgrenze von 0,4 festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlage (§ 14 BauNVO) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden. Für die Dächer ist eine Neigung von 0° - 35° vorgesehen.

Durch die Festsetzungen würde etwa folgende Flächenverteilung ermöglicht:

Überbaubares Nettobauland	ca. 1,24 ha	=	46,62 %
Nicht Überbaubares Nettobauland	ca. 0,82 ha	=	30,82 %
Verkehrsflächen (einschließlich landwirtschaftlichem Weg)	ca. 0,59 ha	=	22,18 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,01 ha	=	0,38 %
gesamt	ca. 2,66 ha	=	100,00 %

Der Bebauungsplan begründet durch seine Größe und die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebietsflächen sowie von Verkehrsflächen keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz oder dem Umweltverwaltungsgesetz.

Der gültige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Aidlingen/Grafenau mit Datum vom 01.06.2006 stellt das Plangebiet als Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung dar, so dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden muss.

2 Umweltauswirkungen

2.1 Bestand

Die Fläche befindet sich an einem südexponierten Hang oberhalb Döffingens mit einem Gefälle von ca. 10 %. Der geologische Untergrund besteht überwiegend aus Schichten des oberen Muschelkalks. Aus diesem Ausgangsmaterial haben sich Böden der Bodengesellschaft Braune Rendzina mit stark lehmigem Schluff und schluffigem Lehm mit einer stellenweise hohen Steinüberdeckung der Geländeoberfläche gebildet.

Bei der Fläche handelt es sich überwiegend um Ackerflächen. Zudem befindet sich angrenzend an das Flurstück 200/18 eine Baumgruppe mit Sträuchern im Unterwuchs. Im Westen des Untersuchungsgebietes befinden sich zwei Hecken, von denen eine das geschützte Biotop „Feldhecke im Gewann Bärleszahn“ (172191153595) darstellt. Der Südrand des Gebietes ist bereits Teil des Baugebietes „Malmshheimer Weg“, in dem die zweite Hecke und die besagten Gehölze als öffentliche Grünflächen festgesetzt sind. Im Osten grenzt das geschützte Biotop „Feldhecke an der Steige nördlich Döffingens“ (172191153593) an das Gebiet.

2.2 Prognose

2.2.1 Eingriffsregelung

2.2.1.1 Pflanzen und Tiere

Die Ackerflächen sind in ihrer Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren als sehr gering einzustufen. Die Hecken im westlichen Teil der Fläche und die Baumgruppe sind hingegen in ihrer Bedeutung für Pflanzen und Tiere als hoch einzustufen.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu überwiegend geringen, **stellenweise hohen Beeinträchtigungen** führen.

2.2.1.2 Boden

Die Bedeutung des Bodens ist:

- als Standort für natürliche Vegetation im Westen sehr hoch,
- als Standort für Kulturpflanzen im östlichen Teilbereich mittel, im Westen gering,
- als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf gering,
- und als Filter und Puffer für Schadstoffe im östlichen Teilbereich hoch, im Westen gering.

Die Bedeutung für die Bodenfunktionen ist im Westen sehr hoch, im Osten mittel.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion im Westen zu **sehr hohen**, im Osten zu **mittleren Beeinträchtigungen** führen

2.2.1.3 Wasser

Für die Grundwasserneubildung haben die Flächen über dem oberen Muschelkalk eine mittlere Bedeutung.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu **mittleren Beeinträchtigungen** führen.

2.2.1.4 Lokalklima, Lufthygiene

Im Klimaatlas der Region Stuttgart wird die Fläche als Freiland-Klima-top eingestuft, das als Kaltluftproduktionsgebiet dient, dessen Kaltluft dem südlich gelegenen Siedlungsgebiet zugute kommt. Für das Lokalklima kommt der Fläche eine hohe Bedeutung zu.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu **hohen Beeinträchtigungen** führen.

2.2.1.5 Landschaft

Die Ackerflächen haben eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Bedeutung der Feldhecke im Gebiet ist als hoch einzustufen.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu überwiegend geringen, **stellenweise hohen Beeinträchtigungen** führen.

2.2.2 Biologische Vielfalt

Eine artenschutzrechtliche Prüfung¹ kommt zu dem Ergebnis, dass das Gebiet grundsätzlich Lebensraumeignung für Wechselkröten, Zauneidechsen, Blindschleichen, in Hecken brütende Vögel und Haselmaus sowie im Umfeld für Offenland-Vogelarten hat. Konkrete Erkundungen ergaben aber kein Vorkommen der Wechselkröte oder von geschützten Reptilien und keine Hinweise auf ein Vorkommen der Haselmaus. Als Brutvogel wurde im Gebiet nur die **Amsel** festgestellt. In angrenzenden Hecken und Gärten brüteten **Feld- und Haussperling** sowie auf Ackerflächen der Umgebung die **Feldlerche**.

2.2.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Innerhalb des Gebietes befindet sich das **geschützte Biotop** 172191153595 „Feldhecke im Gewinn Bärleszahn“. Am Ostrand liegt das geschützte Biotop 172191153593 „Feldhecke an der Steige nördlich Döffingen“, am Westrand die geschützten Biotope 172191155108 „Magerrasen II östlich Schafhausen“ und 372191150723 „Flachland-Mähwiesen am Döffinger Berg V“. Bei einer Inanspruchnahme muss ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz geschaffen und ein Ausnahmeantrag von der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt werden. Am Westrand grenzt auch das Landschaftsschutzgebiet „Heckengäu - Weil der Stadt“ an das Plangebiet.

Ansonsten werden keine geschützten Biotope, Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservaten oder Landschaftsschutzgebiete von der Planung berührt.

Die nächsten Natura 2000-Flächen sind Teilflächen des FFH-Gebietes 7319341 „Gäulandschaft an der Würm“, die über 1 km nordwestlich jenseits der Ortslage von Schafhausen liegen. Aufgrund der Lage und Entfernung sind durch die beabsichtigte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes des Natura 2000-Gebietes zu erwarten.

¹ Gemeinde Grafenau: Bebauungsplan „Malsheimer Weg Nord“, Ortsteil Döffingen – Artenschutzrechtliche Prüfung (Pustal, 2023)

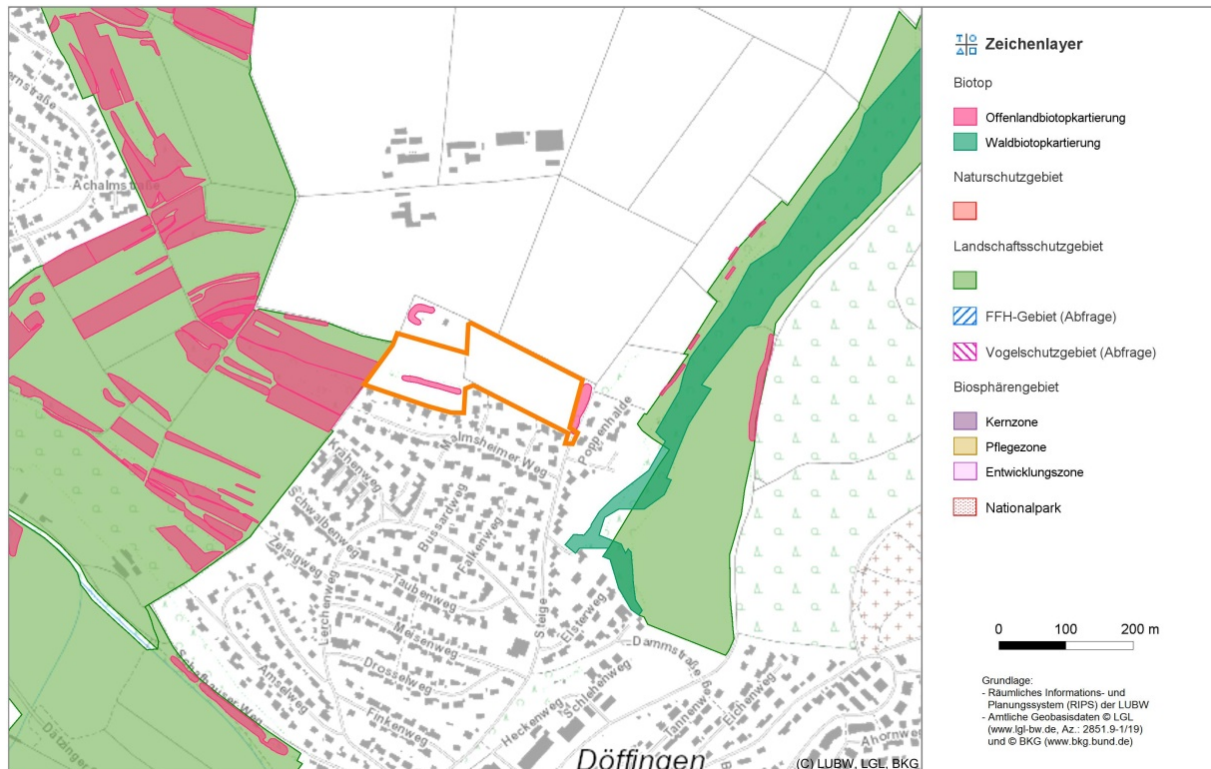


Abbildung 1: Naturschutzflächen im Umfeld des Baugebietes (LUBW, ergänzt)

2.2.4 Fläche

Die vorgesehene bauliche Dichte entspricht dem Orientierungswert nach § 17 Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete und ermöglicht auch die vom Regionalplan geforderte Bruttowohndichte von mindestens 55 Einwohnern pro Hektar.

2.2.5 Bevölkerung

Grafenau ist im Regionalplan als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion definiert. Mit 527 Einwohnern pro Quadratkilometer liegt die Bevölkerungsdichte deutlich über dem Landesdurchschnitt von 316 EW/km².

Nach dem Schallgutachten für das Gebiet² entstehen an der Zufahrt zum geplanten Baugebiet keine wesentlichen Änderungen des Verkehrslärms im Sinne der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung.

2.2.6 Kultur- und Sachgüter

In dem Gebiet sind keine Kultur- und Sachgüter mit besonderer Bedeutung für die Allgemeinheit bekannt.

2.2.7 Emissionen, Abfall und Abwasser

Durch die in einem Allgemeinen Wohngebiet Gebiet zulässigen Nutzungen sind keine erheblichen Emissionen von Lärm und Schadstoffen zu erwarten.

² Gemeinde Grafenau: Schalltechnischer Untersuchungsbericht Baugebiete „Oberäcker“, „Erweiterung Mittenbühl Nord“ und „Malmzheimer Weg Nord“ (BS Ingenieure, 2022)

Die Entsorgung von hausmüllähnlichen Abfällen erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Böblingen. Alle anderen entstehenden Abfälle müssen über die private Entsorgungswirtschaft einer Verwertung oder Beseitigung zugeführt werden.

Das aus dem Gebiet über die Kanalisation abgeleitete Abwasser wird zum Klärwerk Döffingen-Dätzingen-Schafhausen geleitet, von wo das gereinigte Abwasser in die Würm gelangt.

2.2.8 Energieverwendung

Die jährliche Sonneneinstrahlung, die für die solare Erzeugung von Wärme und Strom genutzt werden kann, beträgt in dem Gebiet 1091 – 1100 kWh. Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist nach der Landesbauordnung generell zulässig.

Die Untergrundverhältnisse sind für den Bau und Betrieb von Erdwärmesonden wegen bohr- und ausbautechnischer Schwierigkeiten nur eingeschränkt günstig bis problematisch. Der Bau und Betrieb von Erdwärmesonden ist unter zusätzlichen Auflagen aber meist möglich.

2.2.9 Umweltpläne

Der vorliegende Textteil des Landschaftsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Aidlingen-Grafenau aus dem Jahr 1992 enthält keine spezifischen landschaftsplanerischen Maßnahmen für den Bereich des Baugebietes. Grundsätzlich wird u.a. gefordert, dass bei der städtebaulichen Entwicklung Ortsränder durch Pflanzmaßnahmen eingegrünt werden.

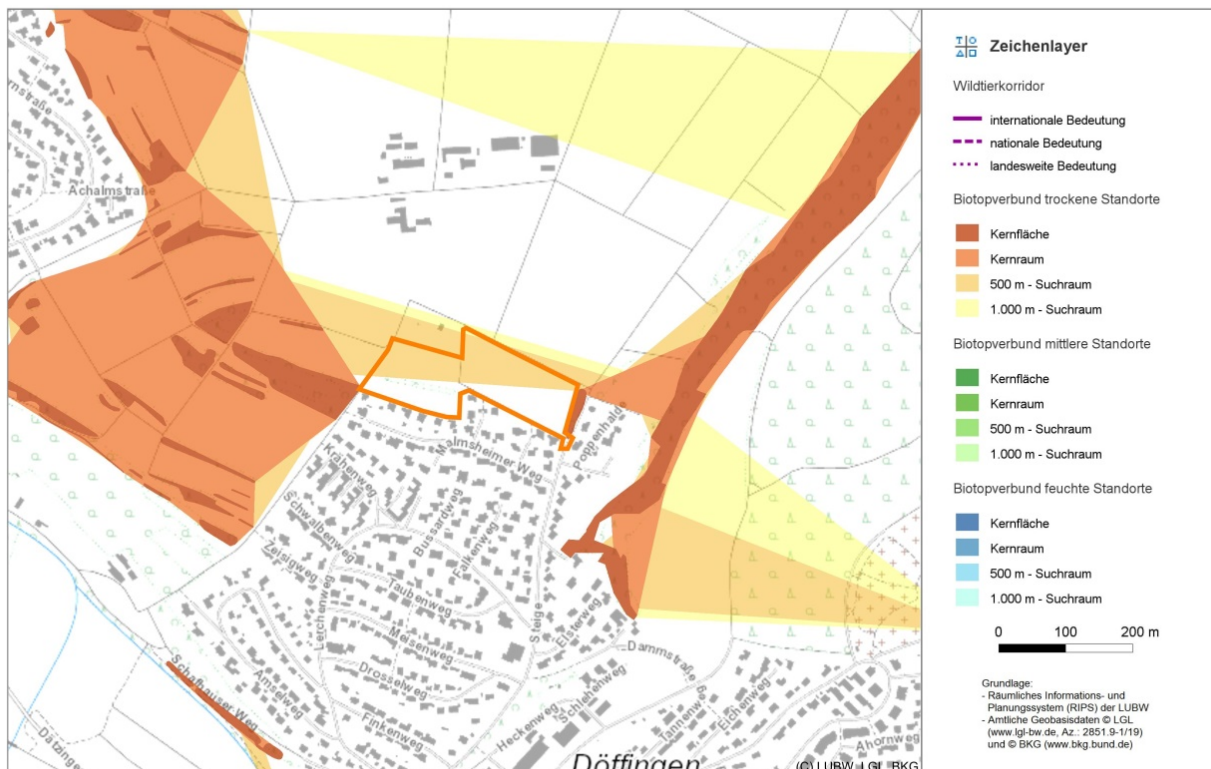


Abbildung 2: Fachplan Landesweiter Biotopverbund im Offenland im Umfeld des Baugebietes (LUBW, ergänzt)

Im Fachplan Landesweiter Biotopverbund im Offenland verläuft ein **500 m-Suchraum** für Biotopverbundelemente trockener Standorte von der geschützten Hecke mit Steinriegel im Osten zu entsprechenden Biotopen westlich des Plangebietes.

2.2.10 Einhaltung von Immissionsgrenzwerten

Nach einer Modellierung der Landesanstalt für Umwelt werden folgende Immissionsbelastungen in dem Gebiet für das Jahr 2025 prognostiziert.

Tabelle 1: Immissionsvorbelastung

Kriterium	Mitteilungszeitraum	Grenzwert	2025
Stickstoffdioxid (NO ₂)	Jahr	40 µg/m ³	9 µg/m ³
Feinstaub (PM10)	Jahr	40 µg/m ³	12 µg/m ³
Tage mit Feinstaubmittelwert > 50 µg/m ³	Jahr	35	1
Ozon (O ₃)	Jahr		52 µg/m ³

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Es ist nicht zu erwarten, dass durch die geplante bauliche Entwicklung Immissionsgrenzwerte überschritten werden.

2.2.11 Unfallrisiko

Es ist nicht zu erkennen, dass die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen sind, die zu besonderen Auswirkungen auf die Umweltbelange führen können.

2.2.12 Klimaschutz

Die künftige Bebauung wird nach aktuellen energetischen Anforderungen inklusive Photovoltaikpflicht auf den Dachflächen erstellt, so dass keine erheblichen zusätzlichen Emissionen von klimaschädlichen Treibhausgasen entstehen. Durch die Festsetzung insbesondere von Baumpflanzungen auf den Grundstücken soll sowohl für die Bindung von Kohlendioxid als auch für Schatten in den Gärten gesorgt werden.

3 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Malmshheimer Weg – Nord“ wurde im Verfahren nach § 13 b BauGB eingeleitet und soll nun nach Maßgabe des § 215a (3) im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden. Dafür ist in einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a (1) 2 zu untersuchen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Diese Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu folgendem Ergebnis:

Der Bebauungsplan ermöglicht nicht die Umsetzung von Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Er hat voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter

- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
- Fläche,
- den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität,
- Erfordernisse des Klimaschutzes.

Der Bebauungsplan hat aber voraussichtlich **erhebliche Umweltauswirkungen** für

- **Tiere, Pflanzen**, da hochwertige Feldhecken und Gehölzgruppen durch geringerwertige Biotoptypen ersetzt werden,
- **Boden**, da im Westen sehr hochwertige Böden als Standort für die natürliche Vegetation und ansonsten mittelwertige Böden baulich in Anspruch genommen werden,
- **Wasser**, da Flächen mit mittlerer Grundwasserneubildung in Anspruch genommen werden,
- **Lokalklima**, da siedlungsrelevanten Kaltluftentstehungsflächen in Anspruch genommen werden,
- die **Landschaft**, da hochwertige Feldhecken und Gehölzgruppen in Anspruch genommen werden,
- die **biologische Vielfalt**, da Brutreviere der Amsel, von Feld- und Haussperling sowie der Feldlerche betroffen sein können,
- **Schutzgebiete**, da ein geschütztes Biotop in Anspruch genommen wird,
- und die Darstellungen von **Umweltplänen**, da ein 500-m-Suchraum für Biotopverbundelemente trockener Standorte betroffen ist,

die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung berücksichtigt werden müssen und nach § 1a Absatz 3 BauGB auszugleichen sind. § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB können demnach nicht entsprechend angewendet werden.

Daher ist im weiteren Verfahren

eine **Umweltprüfung** nach § 2 Absatz 4 durchzuführen,

deren Ergebnisse in einem **Umweltbericht** nach § 2a dargestellt werden,

Angaben nach § 3 Absatz 2 Satz 4 zu machen, welche Arten **umweltbezogener Informationen** verfügbar sind,

eine **zusammenfassende Erklärung** nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abzugeben

und die erheblichen **Umweltauswirkungen** und **Kompensationsmaßnahmen** zu **überwachen**.