

Gemeinde Grafenau

Bebauungsplan „Oberäcker“ Vorprüfung des Einzelfalls

Stand 27.02.2024

Vorprüfung des Einzelfalls für den Bebauungsplan „Oberäcker“

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 „Oberäcker“ mit einer Größe von circa 3,64 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. Das Plangebiet wird im Osten sowie im Norden über die vorhandene Straße „Obere Gasse“ angebunden. Die innere Erschließung sieht für den südlichen Bereich eine Ringerschließung vor. Die Erschließung der Bebauung in zweiter Reihe erfolgt über private Stiche mit jeweiligem Geh- und Fahrrecht. Insgesamt sind mindestens 63 neue Wohnbaugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 412 m² für Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen geplant. Im Norden sind vier Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen möglich. 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. 1,58 ha	=	43,40 %
Nicht Überbaubares Nettobauland	ca. 1,05 ha	=	28,85 %
Verkehrsflächen (einschließlich landwirtschaftlichem Weg)	ca. 0,88 ha	=	24,18 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,09 ha	=	2,47 %
Verkehrsgrün	ca. 0,04 ha	=	1,10 %
gesamt	ca. 3,64 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 2 ha des Plangebiets im Osten als geplante „Wohnbaufläche“, das weitere Gebiet als Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung dar. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nur für den östlichen Teil des Plangebietes gegeben, während für den westlichen Teil der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden muss.

2 Umweltauswirkungen

2.1 Bestand

Die Fläche liegt auf einer nordostexponierten Hochfläche mit einem Gefälle von 6 bis 10 %. Der geologische Untergrund besteht aus Schichten des oberen Muschelkalks. Aus diesem Ausgangsmaterial haben sich Böden der Bodengesellschaften der Braunen Rendzina, und mittleren Braunerde gebildet.

Im südwestlichen Teil befinden sich überwiegend Ackerflächen sowie eine Pferdeweide. Im Nordosten befindet sich eine Glatthaferwiese mit niedrigstämmigen Streuobstbäumen, ein Feldgehölz und Gartennutzungen mit diversen Obstbäumen. Die Gartenfläche im Norden weist eine häufig gemähte Wiese mit diversen Baumneupflanzungen auf. Der im Osten gelegene umzäunte Garten enthält ältere Obstbäume, Kiefer, Buche, Lerche und Kirschbäume. Der Unterwuchs unterliegt einer extensiven Mahd. Im Nordosten und Südosten liegen Teile des geschützten Biotops „Feldgehölz im Gewinn Oberäcker“ (172191153516) im Plangebiet.

2.2 Prognose

2.2.1 Eingriffsregelung

2.2.1.1 Pflanzen und Tiere

Die Ackerflächen haben eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren. Die Bedeutung der Weide ist als mittel anzusehen. Die Glatthaferwiese, Baumbestände und Gehölzflächen inklusive des geschützten Biotops haben eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

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

2.2.1.2 Boden

Die Bedeutung des Bodens ist:

- als Standort für natürliche Vegetation nicht sehr hoch,
- als Standort für Kulturpflanzen gering und mittel,
- als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf überwiegend gering, teilweise hoch,
- und als Filter und Puffer für Schadstoffe mittel – hoch.

Die Bedeutung für die Bodenfunktionen wird als insgesamt mittel eingestuft.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion 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-Klimatop eingestuft, das als Kaltluftproduktionsgebiet dient, dessen Kaltluft den angrenzenden Siedlungsflächen 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, die Wiesen eine mittlere und die Gehölzbestände eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild.

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

2.2.2 Biologische Vielfalt

Eine artenschutzrechtliche Prüfung¹ kommt zu dem Ergebnis, dass das Gebiet grundsätzlich Lebensraumeignung für Offenland-Vogelarten, Heckenbrüter und Spechte, Zauneidechsen und Haselmäuse hat. Sonstige geschützte Tierarten sind in dem Gebiet nicht zu erwarten. Konkrete Erkundungen führten im Südosten des Gebietes zum Nachweis von geschützten wilden **Blaustern**-Vorkommen sowie von Brutvorkommen von **Amsel** und **Heckenbraunelle**. Im Norden des Plangebietes nistet die **Kohlmeise**. Darüber hinaus nisten verschiedene **Hecken- und Höhlenbrüter** in den östlich angrenzenden Gehölzflächen. Hingegen wurden keine Zauneidechsen oder Haselmäuse nachgewiesen.

2.2.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Im Nordosten und Südosten liegen Teile des geschützten Biotops „Feldgehölz im Gewann Oberäcker“ (172191153516) und im Südosten auch Teile des geschützten Biotops 172191153515 „Hohlweg 'Holzberg'“ im Plangebiet. Bei einer Inanspruchnahme muss ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz geschaffen und ein Ausnahmeantrag von der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt werden. Im Südosten grenzt zudem das Landschaftsschutzgebiet „Grafenau“ 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 350 m nordöstlich bzw. über 1 km südöstlich des Plangebietes jenseits der Ortslage von Dätzingen liegen, sowie ein Teil des FFH-Gebietes 7218341 „Calwer Heckengäu“ über 1 km westlich. 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 „Oberäcker“, Ortsteil Dätzingen – Artenschutzrechtliche Prüfung (Pustal, 2021)

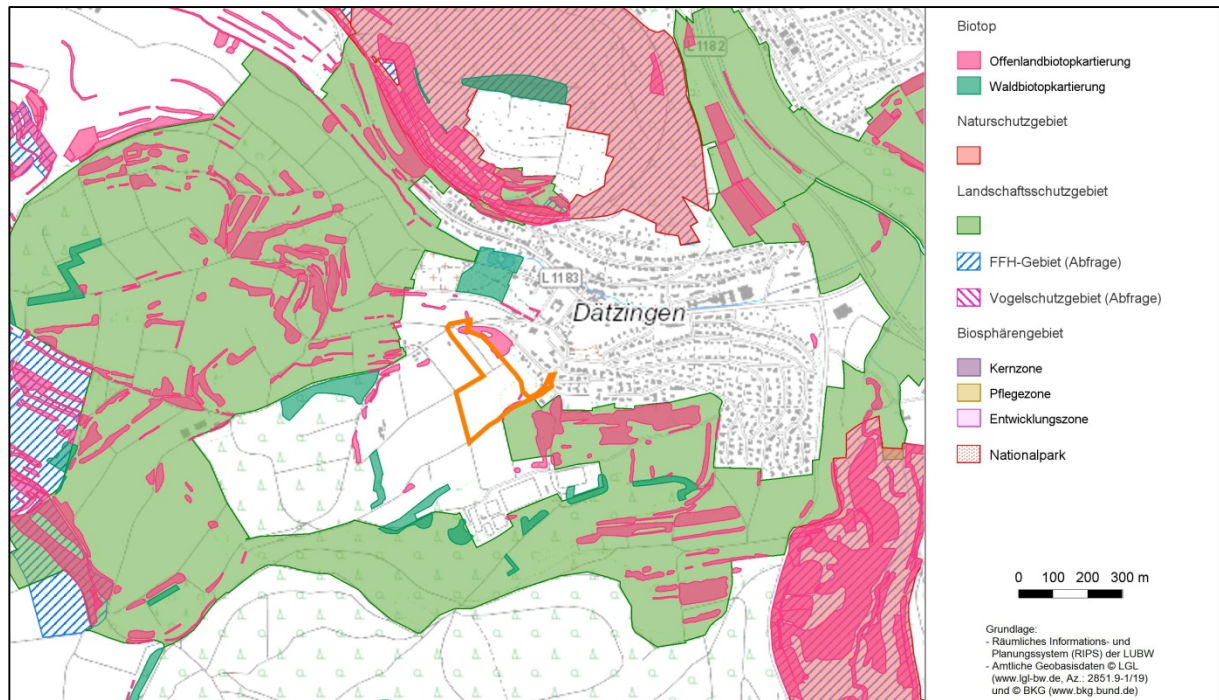


Abbildung 1: Naturschutzflächen im Umfeld des Baugebietes (LUBW, ergänzt)

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.

Allerdings liegt die Fläche getrennt von den bereits bebauten Flächen und hätte **erhebliche Auswirkungen** auf den bisher landwirtschaftlich geprägten Eindruck der Landschaft.

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 „Malmshemer 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 bis zu einer Tiefe von 200 m hydrogeologisch günstig. Bei größeren Bohrtiefen sind die Untergrundverhältnisse wegen ausgeprägter Stockwerksgliederung hydrogeologisch ungünstig und ggf. Einzelfallprüfungen erforderlich.

2.2.9 Umweltpläne

Der Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Aidlingen-Grafenau aus dem Jahr 1992 hatte den inzwischen als Biotop geschützten Bereich als Teil einer durch Hecken gegliederten Obstwiese kartiert, die erhalten und gepflegt werden sollte. Grundsätzlich wird u.a. gefordert, dass bei der städtebaulichen Entwicklung Ortsränder durch Pflanzmaßnahmen eingegrünt werden.

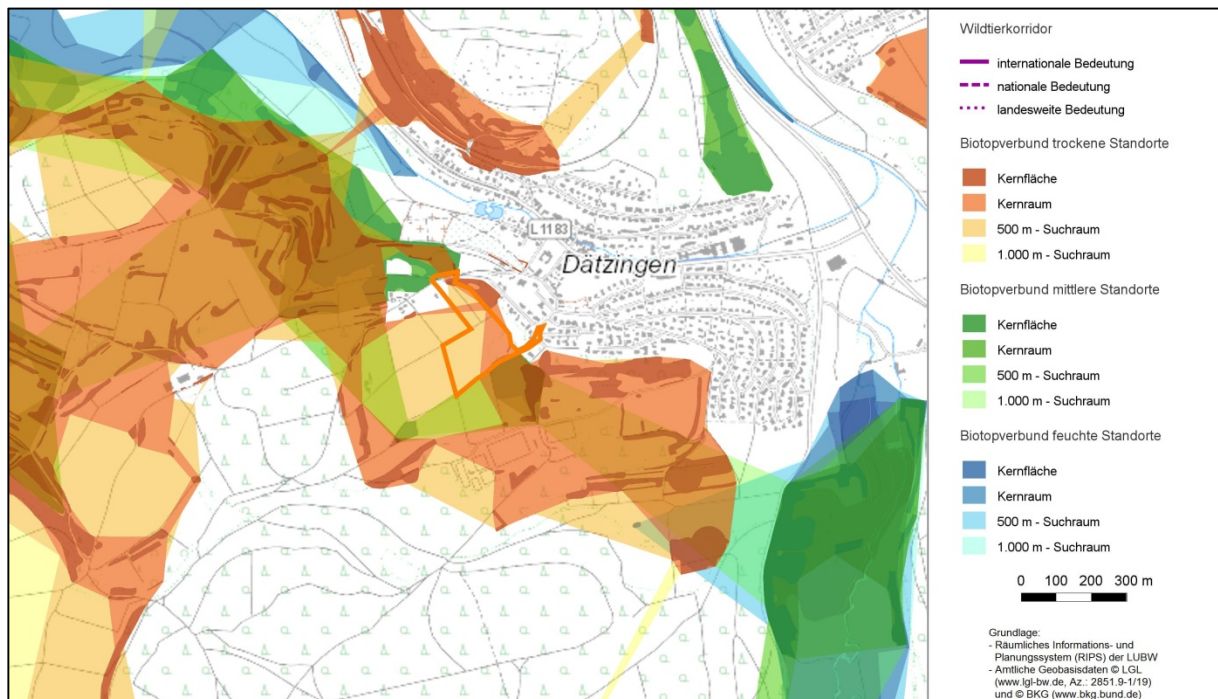


Abbildung 2: Fachplan Landesweiter Biotopverbund im Offenland im Umfeld des Baugebietes (LUBW, ergänzt)

Im Fachplan Landesweiter Biotopverbund im Offenland stellen die geschützten Biotope im und um das Gebiet **Kernflächen** des Biotopverbunds trockener Standorte dar, die im Osten und Süden durch **Kernräume** verbunden sind. Darüber hinaus liegt das weitere Plangebiet in einem **500 m-Suchraum** für weitere Biotopverbundelemente trockener Standorte.

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	8 µg/m ³
Feinstaub (PM10)	Jahr	40 µg/m ³	11 µg/m ³
Tage mit Feinstaubmittelwert > 50 µg/m ³	Jahr	35	1
Ozon (O ₃)	Jahr		53 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 „Oberäcker“ 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
- 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 mittelwertige Grünlandflächen und hochwertige Gehölzflächen durch geringwertige Biototypen ersetzt werden,
- **Boden**, da 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 mittelwertige Grünlandflächen und hochwertige Gehölzflächen in Anspruch genommen werden,
- die **biologische Vielfalt**, da Standorte von Blausternvorkommen sowie Brutreviere von Amsel, Heckenbraunelle und Kohlmeise betroffen sein können,
- **Schutzgebiete**, da geschützte Biotopflächen in Anspruch genommen werden,
- **Fläche**, da die Bebauung in bisher nicht baulich beeinflusste Landschaftsbereiche vordringt
- und die Darstellungen von **Umweltplänen**, da Kernflächen, Kernräume und ein 500-m-Suchraum für Biotopverbundelemente trockener Standorte betroffen sind,

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**.