

Anlage 1

Bebauungsplan
»Meisters Reute,
3. Änderung und
Erweiterung«

Stadt
Dietenheim
Gemarkung
Dietenheim

Ermittlung der
betroffenen
Umweltbelange

Entwurf

17.05.2021

1381



KÜNSTER

Architektur
und Stadtplanung

Dipl.-Ing.
Clemens Künstler
Regierungsbaumeister
Freier Architekt
und Stadtplaner SRL

Bismarckstraße 25
72764 Reutlingen
Tel 07121 9499-50
Fax 07121 9499-530
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

1 Rahmenbedingungen

Nach §1 (6) 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen zu berücksichtigen. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind zu beachten. Immissionsgrenzwerte dürfen nicht überschritten werden. Ebenfalls Beachtung finden müssen die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie der Europäischen Vogelschutzgebiete.

2 Bebauungspläne der Innenentwicklung

Sofern bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete in Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen, kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 abgesehen werden. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3 Art und Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich ist insgesamt 3.350 m² groß. Die Flurstücke 562 ist aufgeschottert, das Flurstück 565 nahezu vollständig versiegelt, lediglich am östlichen Rand befindet sich ein schmaler Wiesenstreifen mit etwa 200 m². Das Flurstück 572 mit 920 m² sowie 60 m² der Flurstücke 529/2 und 529/3 werden als artenarme, eingezäunte Wiesenfläche genutzt.





Ansicht von Süden



Ansicht von Osten



Ansicht von Norden



Ansicht von Westen

4

Übergeordnete Fachgesetze und Fachpläne

Die Raumnutzungskarte des Entwurfs zur Fortschreibung des Regionalplans Donau-Iller macht zum Plangebiet selbst keine Aussage. Nördlich davon befindet sich ein »Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe«.

Im Flächennutzungsplan GVV Dietenheim ist der Geltungsbereich als »Mischbaufläche« ausgewiesen und grenzt im Nordosten an ein geplantes Sanierungsgebiet an. Das Flurstück 565 ist als »Altlastenverdachtsfläche« gekennzeichnet.

Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, flächenhafte Naturdenkmale, geschützte Biotop, Biotopverbundflächen, Überschwemmungsgebiete, festgesetzte Wasserschutzzonen oder Quell-schutzbereiche sind von der Maßnahme nicht unmittelbar betroffen.

Grundsätzlich verbietet das Naturschutzrecht Beeinträchtigungen geschützter Arten und Lebensgemeinschaften, vor allem ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten. Entsprechend der Artenschutzrechtlichen Begehung und Stellungnahme (Dr. Schuler 2021) befindet sich an den vorhandenen Gebäuden ein Schwalbennest und es sind an den Außenseiten Nischen und Spalten vorhanden, die als Brutplätze für Vögel und Quartiere für Fledermäuse dienen können. Auch der Dachboden ist als Brutplatz für Vögel und Fledermäuse geeignet.

5

Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten

Eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten liegt vor, wenn die schutzbedürftigen Arten bzw. Arten und Lebensräume des jeweiligen Gebiets betroffen sind.

Die Entfernung zum nächstgelegenen FFH-Gebiet »Donau zwischen Munderkingen und Ulm und nördliche Iller« (762 5311) in Baden-Württemberg beträgt etwa 1.300 Meter.

Als geschützte Arten gemäß Artikel 4 der Richtlinie 2009/147/EG und Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG sind im Datenauswertebogen des FFH-Gebiets als Säugetiere der Biber (*Castor fiber*) und das Große Mausohr (*Myotis myotis*), als Fische der Rapfen (*Aspius aspius*), die Groppe (*Cottus gobio*) das Bachneunauge (*Lampetra planeri*) der Bitterling (*Rhodeus sericeus amarus*) und der Zingel (*Zingel zingel*), als Amphibien der Nördliche Kammolch (*Triturus cristatus*), als Libellen die Grüne Flussjungfer (*Ophiogomphus cecilia*), als Schmetterlinge der Dunkle und der Helle Wiesenknopf-Bläuling (*Maculinea nausithous* und *Maculinea teleius*), als Weichtiere die Zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) sowie als Moose das Grüne Gabelzahnmoos (*Dicranum viride*) gelistet.

Die geschützten Lebensräume des FFH-Gebiets umfassen unter anderem Magere Flachland-Mähwiesen und Schlucht-, Auen- und Buchenwälder. Eine Beeinträchtigung der geschützten Lebensräume innerhalb des FFH-Gebiets durch Auswirkungen des Bebauungsplans wie Lärm- und Schadstoffemissionen kann ausgeschlossen werden.

Die Entfernung zum nächstgelegenen FFH-Gebiet »Obenhausener Ried und Muschelbäche im Rothtal« (7726-372) in Bayern beträgt etwa 4.700 Meter.

Als geschützte Arten sind hier als Säugetiere ebenfalls der Biber (*Castor fiber*), als Schmetterlinge der Goldene Schreckenfaller (*Euphydryas aurinia*) und der

Dunkle Wiesenkopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) sowie als Weichtiere die Bachmuschel (*Unio crassus*) aufgeführt.

Die geschützten Lebensräume umfassen hier unter anderem Niedermoore, Pfeifengraswiesen, Hochstaudenfluren, Magere Flachland-Mähwiesen und Fließgewässer. Eine Beeinträchtigung der geschützten Lebensräume innerhalb dieses FFH-Gebiets durch Auswirkungen des Bebauungsplans kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

6 Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

In den nachfolgenden Tabellen sind die vorhandenen Daten zu den einzelnen Schutzgütern aufgeführt und die voraussichtlichen Auswirkungen und Vorschläge für Ausgleichsmöglichkeiten beschrieben.

6.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung und Bewertung des Bestands	Konflikte, Umweltauswirkungen und Folgen der Planung	Bewertung der Erheblichkeit	empfohlene Kompensationsmaßnahmen / Gesamtbewertung
<p>Das Flurstück 565 ist als »Altlastenverdachtsfläche« gekennzeichnet;</p> <p>Großflächiger Gewerbebetrieb im Westen im Abstand von 40 m;</p> <p>Geruchsimmissionen aus angrenzender Pferdehaltung möglich.</p>	<p>Baubedingte Beeinträchtigungen durch temporäre Lärmimmissionen aus Abbruch und Neubau;</p> <p>Potenzieller baubedingte Umgang mit Altlasten;</p> <p>anlagenbedingter Nutzungskonflikt mit benachbarter Baumwollzwirnerei möglich sowie</p> <p>betriebsbedingte Verbesserung durch Verzicht auf gewerbliche Nutzung;</p> <p>durch gemeinsame Tiefgarage kein Nutzungskonflikt mit mangelnden öffentlichen Stellplätzen.</p>	gering	<p>Beseitigung potenzieller Altlasten, sofern dies über die im Baugrundgutachten vom 15.03.2021 vorläufig als Z0-Material eingestuftes Bodenproben hinausgeht;</p> <p>Beachtung des Schallschutznachweises vom 29.03.2021;</p> <p>Aufgabe der benachbarten Pferdehaltung durch Rücknahme der widerrufenen Baugenehmigung, sofern erforderlich;</p> <p>Der Eingriff hat bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch</p>

6.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften

Beschreibung und Bewertung des Bestands	Konflikte, Umweltauswirkungen und Folgen der Planung	Bewertung der Erheblichkeit	empfohlene Kompensationsmaßnahmen / Gesamtbewertung
<p>0,217 ha Baufläche, 0,118 ha Wiesenfläche;</p> <p>entsprechend der Artenschutzrechtlichen Begehung und Stellungnahme ist ein Vorkommen von geschützten Vogelarten und Fledermäusen möglich;</p> <p>keine Betroffenheit von Schutzgebieten und Flächen im landesweiten Biotopverbund;</p> <p>kein Laubgehölzbestand vorhanden.</p>	<p>Baubedingter Abbruch von Gebäuden und Ausbruch von Belagsflächen;</p> <p>dadurch Verlust von potenziellen Fortpflanzungsstätten und Ruheräumen geschützter Tierarten in den vorhandenen Gebäuden;</p> <p>baubedingter Verlust von artenarmen Wiesenflächen;</p> <p>anlagenbedingte mögliche Verdrängung einzelner geschützter Tierarten;</p> <p>betriebsbedingte Beeinträchtigung von Brut-, Nahrungs-, und Aufenthaltsgebieten störungsempfindlicher Arten sowie optische und akustische Beunruhigung von Tieren möglich.</p>	<p>gering</p> <p>(hoch bei Nachweis streng geschützter Arten)</p>	<p>Überprüfung der vorhandenen Gebäude vor dem Abbruch auf das Vorkommen streng geschützter Vogel- und Fledermausarten;</p> <p>bei Nachweis streng geschützter Vogel- und Fledermausarten Abstimmung des weiteren Vorgehens mit der Unteren Naturschutzbehörde;</p> <p>Der baurechtliche Eingriff ist nicht erheblich.</p> <p>Der naturschutzrechtliche Eingriff kann möglicherweise erheblich sein und muss gegebenenfalls in Abstimmung mit den zuständigen Behörden vor dem Abbruch abgestimmt werden.</p>

6.3 Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung des Bestands	Konflikte, Umweltauswirkungen und Folgen der Planung	Bewertung der Erheblichkeit	empfohlene Kompensationsmaßnahmen / Gesamtbewertung
<p>Im Siedlungsbereich stehen keine bodenkundlichen Daten zur Verfügung;</p> <p>Das Flurstück 565 ist als »Altlastenverdachtsfläche« gekennzeichnet.</p>	<p>Baubedingter geringer Verlust der Bodenfunktionen bei der Errichtung eines Gebäudes auf dem Flurstück 572;</p> <p>anlagenbedingte Verbesserung des Verhältnisses von versiegeltem zu offenem Boden;</p> <p>betriebsbedingte Auswirkungen durch potenzielle gewerbliche Schadstoffbelastungen des Bodens entfallen.</p>	<p>gering</p>	<p>Entfernung belasteter Böden bei entsprechendem Nachweis;</p> <p>keine Durchführung von Erdarbeiten auf verdichtunggefährdeten Böden bei Nässe.</p> <p>Einbau unbelasteter Böden;</p> <p>Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist nicht erheblich.</p> <p>Durch die Planung wird der bestehende Zustand eher verbessert.</p>

6.4 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Beschreibung und Bewertung des Bestands	Konflikte, Umweltauswirkungen und Folgen der Planung	Bewertung der Erheblichkeit	empfohlene Kompensationsmaßnahmen / Gesamtbewertung
<p>Außerhalb rechtlich festgesetzter Wasserschutzzonen;</p> <p>keine Still- und Fließgewässer und keine kleinräumigen, temporären Oberflächengewässer vorhanden, kein Überschwemmungsgebiete oder Quellschutzbereich;</p> <p>Retention und Versickerung des Niederschlagswassers kleinflächig möglich.</p>	<p>Potenzieller baubedingte Umgang mit grundwassergefährdenden Altlasten;</p> <p>Baubedingt wird die bestehende und die geplante Versiegelungsrate nahezu gleich sein;</p> <p>betriebsbedingte Auswirkungen durch potenzielle gewerbliche Schadstoffbelastungen des Grundwassers entfallen.</p>	gering	<p>Entfernung belasteter Böden bei entsprechendem Nachweis;</p> <p>Verwendung versickerungsfähiger Beläge.</p> <p>Der Eingriff in das Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser ist nicht erheblich. Durch die Planung wird der bestehende Zustand eher verbessert.</p>

6.5 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung und Bewertung des Bestands	Konflikte, Umweltauswirkungen und Folgen der Planung	Bewertung der Erheblichkeit	empfohlene Kompensationsmaßnahmen / Gesamtbewertung
<p>Aufgrund der Höhe der angrenzenden Bebauung nur geringe Bedeutung des Planungsgebiets für den Klimaausgleich;</p> <p>Keine Frisch- und Kaltluftschneise.</p>	<p>Baubedingte temporäre Lärm- und Staubimmissionen und Verlust von kleinen Wiesenflächen;</p> <p>betriebsbedingte Auswirkungen durch potenzielle gewerbliche Schadstoffemissionen entfallen.</p>	gering	<p>Private Pflanzmaßnahmen in den Gärten.</p> <p>Der Eingriff hat keine Auswirkungen auf das Lokalklima.</p>

6.6 Schutzgut Erholung und Landschaftsbild

Beschreibung und Bewertung des Bestands	Konflikte, Umweltauswirkungen und Folgen der Planung	Bewertung der Erheblichkeit	empfohlene Kompensationsmaßnahmen / Gesamtbewertung
<p>Innerörtlicher, gewerblich genutzter Bereich mit umzäunter Rasenfläche;</p> <p>Unmittelbar östlich angrenzend Pferdehaltung mit Weidefläche;</p> <p>Nutzung der anderen Nachbargrundstücke als Wohn- und Mischbauflächen;</p> <p>Keine öffentlichen Grünflächen im direkten Umfeld.</p>	<p>Baubedingte Aufgabe gewerblicher Nutzung zugunsten von Wohnnutzung;</p> <p>Überbauung einer etwa 930 m² umfassenden Rasenfläche;</p> <p>potenzielle gewerbliche Belastungen durch Lärm und Schadstoffemissionen entfallen.</p>	gering	<p>Nachweis ausreichend großer Spielmöglichkeiten für Kleinkinder;</p> <p>Verbesserung des Straßenraums durch private Pflanzmaßnahmen;</p> <p>Verwendung von überwiegend gebietsheimischen Gehölzen.</p> <p>Der Eingriff ist unerheblich.</p>

6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung und Bewertung des Bestands	Konflikte, Umweltauswirkungen und Folgen der Planung	Bewertung der Erheblichkeit	empfohlene Kompensationsmaßnahmen / Gesamtbewertung
<p>Innerhalb und im Umfeld des Plangebiets sind keine Kulturgüter nach § 20 DSchG bekannt;</p> <p>Sachgüter in Form von gewerblich genutzten Gebäuden, einer Umspannstation sowie kleiner Wiesenflächen.</p>	<p>Baubedingter Abbruch der Gebäude;</p> <p>baubedingter Verlust der gewerblich genutzten Wiesenfläche;</p> <p>die Umspannstation kann betriebsbedingt aufgegeben werden, da ihre Funktion nicht mehr erforderlich ist.</p>	gering	<p>Hinweis auf Vorgaben des Denkmalschutzes;</p> <p>Ein Eingriff in Kulturgüter nach § 20 DSchG erfolgt nicht.</p>

7 Zusammenfassung

7.1 Bewertung der Auswirkungen auf Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung

Bedingt durch fehlende oder ungeeignete Lebensräume im Plangebiet muss von keiner erheblichen Beeinträchtigung von Schutzgebieten und Lebensräumen gemeinschaftlicher Bedeutung ausgegangen werden.

Für die im Arteninventar der FFH-Gebiete »Donau zwischen Munderkingen und Ulm und nördliche Iller« und »Obenhausener Ried und Muschelbäche im Rothtal« genannten Amphibien-, Fisch-, Libellen-, Moos-, Schmetterlings- und Weichtierarten fehlen geeignete Lebensräume. Bei der Artenschutzrechtlichen Begehung und Stellungnahme wurde das Vorhandensein von Fledermausquartieren für die Zwergfledermaus, die Mückenfledermaus und den Großen Abendsegler nicht ausgeschlossen. Das Große Mausohr wurde dabei nicht explizit erwähnt. Empfohlen wurde allerdings eine detaillierte Bestandsaufnahme, um potenzielle Zugriffsverbote zu vermeiden.

7.2 Auswirkungen im Geltungsbereich

Um negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch Geruchsimmissionen der angrenzenden Pferdehaltungen auf das neue Wohngebiet zu vermeiden, ist die Rücknahme der widerruflich erteilten Baugenehmigung vorgesehen.

Eine Kompensation des baurechtlichen Eingriffs in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume ist möglich.

Um eine Verletzung möglicher artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verhindern, ist das vorhandene Gebäude unmittelbar vor dem Abbruch auf das Vorhandensein streng geschützter Vogel- und Fledermausarten zu überprüfen und bei Nachweis solcher Arten das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde anzustimmen.

Der Abtrag von Oberboden erfolgt nur in einem geringen Umfang auf dem Flurstück 572 und im Westen der Flurstücke 529/2 und 529/3. Durch den Abbruch der bestehenden Gebäude und der Belagsflächen auf den Flurstücken 562 und 565 und einer Neubebauung mit einem insgesamt geringeren Versiegelungsgrad verbessert sich das Verhältnis von offenem zu versiegeltem Boden.

Fließ- oder Stillgewässer sowie Wasserschutzzonen sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Das Plangebiet bildet keine Frisch- und Kaltluftschneise. Ein zusätzlicher Eingriff in das Lokalklima findet wegen der Höhe der angrenzenden Bebauung nicht statt.

Das Plangebiet umfasst einen innerörtlichen, der Öffentlichkeit nicht zugänglichen, gewerblich genutzten Bereich, auf dem drei Mehrfamilienhäuser mit Gartenflächen und Spielmöglichkeiten für Kleinkinder errichtet werden. Die Erholungsmöglichkeiten und das Stadtbild können dadurch verbessert werden.

Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern muss nicht ausgegangen werden.

Der Bebauungsplan wird daher bei Beachtung der arten- und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben mit keinen dauerhaften und erheblichen Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter verbunden sein.

8

Verfasser

Ulrich Thomas Dipl.-Ing.
Landschaftsarchitekt