

Bebauungsplan
»Walteräcker«

Anlage 1

Stadt
Dietenheim
Gemarkung
Regglisweiler

Ermittlung der
betroffenen
Umweltbelange

Entwurf

16.05.2022

1245



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

Der Bebauungsplan erfolgt nach § 13b BauGB als Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Wenn 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 26.810 m² groß. Davon nehmen asphaltierte Straßen und Wege und Graswege 3.810 m² ein. Der als Ackerfläche genutzte Teil des Flurstücks umfasst 19.400 m², Kleingärten und Lagerflächen 1.600 m², die bewachsenen Straßenböschungen 2.000 m².





Blick von Nordwesten



Blick von Norden in die Hohl-gasse mit Heckenbiotop 1 7726 425 8505 (rechter Bildrand)



Blick von Nordosten auf das Heckenbiotop 1 7726 425 8593



Blick von Südwesten in den Feldweg 888

4 Übergeordnete Fachgesetze und Fachpläne

In der Raumnutzungskarte des Entwurfs zur Fortschreibung des Regionalplans Donau-Iller grenzt das Plangebiet im Norden an ein »Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen«. Der westliche Teil liegt in einem »Regionalen Grünzug«. Im Flächennutzungsplan GVV Dietenheim ist der südliche Teil des Geltungsbereichs als »Wohnbaufläche« und der nördliche Teil als »Fläche für die Landwirtschaft« ausgewiesen.

Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete, flächenhafte Naturdenkmale, Überschwemmungsgebiete oder Quellenschutzbereiche sind von der Maßnahme nicht unmittelbar betroffen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei geschützte Biotopflächen, der »Gehölzstreifen westlich Regglisweiler« (1 7726 425 8505) im Osten und ein Abschnitt des Biotops »Hecken zwischen Regglisweiler und Kreuthöfe« (1 7726 425 8593) im Norden.

Außerdem liegt der Geltungsbereich in der Wasserschutzzone IIIB des WSG Wochenau, ZV WV Steinberggruppe/Illergruppe.

Der Biotopverbund nach § 21 Absatz 3 BNatSchG dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen und setzt sich aus Kernflächen und Verbindungsräumen zusammen. Die nordöstliche Böschungskante der Hohlgasse bildet eine solche Kernfläche, das gesamte Plangebiet einen Suchraum im Biotopverbund mittlerer Standorte.

Das Landschaftsschutzgebiet »Dietenheim« grenzt im Norden unmittelbar an den Geltungsbereich an.

Grundsätzlich verbietet das Naturschutzrecht Beeinträchtigungen geschützter Arten und Lebensgemeinschaften, vor allem ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten. Entsprechend der Potenzialabschätzung Artenschutz (Scheck 2020) bietet das Plangebiet Lebensraumeignung sowohl für die Feldlerche als auch für Reptilienarten. In der auf dieser Grundlage durchgeführten Speziellen artenschutzrechtliche Prüfung ergab die Brutvogelerfassung auffallend viel Vorkommen von Feld- und Haussperlingen. Die Feldlerche und andere Offenland-Vogelarten kamen nicht vor. In der Artengruppe Reptilien wurden keine streng geschützten Arten nachgewiesen.

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 FFH-Gebiet »Donau zwischen Munderkingen und Ulm und nördliche Iller« (762 5311) beträgt etwa 850 bis 900 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 Kammmolch (*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.

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
1,94 ha intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen; 0,11 ha Kleingärten; im Südwesten und Südosten überwiegend Wohngebäude angrenzend; einzelne landwirtschaftliche Hofstellen im Umfeld mit ehemaliger Rinder- und Schweinehaltung; derzeit nur noch Hühnerhaltung in begrenztem Umfang.	Baubedingte Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen, Flächenentzug für die Landwirtschaft; für Regglisweiler deutliche Erweiterung der Siedlungsfläche und Verlagerung des bestehenden Siedlungsrandes; geringe betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch zusätzlichen Verkehr; potenzielle Konflikte mit genehmigten landwirtschaftlichen Nutzungen möglich.	mittel (hoch bei Fortbestand der landwirtschaftlichen Nutzungsrechte im Umfeld)	Erhalt der der Hohl-gasse (Flst. 890) und des Wirtschaftswegs (Flst. 1081); Konfliktbewältigung zwischen Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Immissionsradien; Bei Verzicht auf landwirtschaftliche Immissionen gelingt kann der Eingriff auf einen nicht erheblichen Umfang begrenzt werden. Ein Ausgleich für den landwirtschaftlichen Flächenverlust ist nicht möglich.

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>1,94 ha Ackerfläche, 0,38 ha Straßen, Wege und Grasweg, 0,2 ha Gehölzböschungen, 0,11 ha Gärten und 0,03 ha Lagerflächen;</p> <p>500 m-Suchraum im landesweiten Biotopverbund;</p> <p>einzelne alte Laubbäume in den Randbereichen;</p> <p>direkt angrenzend das Landschaftsschutzgebiet Dietenheim;</p> <p>laut SaP Vorkommen von Feldsperlingen und Goldammer, jedoch kein Vorkommen von Feldlerchen;</p> <p>laut SaP kein Vorkommen streng geschützter Reptilienarten.</p>	<p>Baubedingter Verlust von Bäumen und Gehölzflächen an der Zufahrt von der Hohlgasse;</p> <p>baubedingter Verlust eines Teils der Gärten und Abbruch eines Gartenhauses und eines Schuppens,</p> <p>dadurch Verlust von potenziellen Fortpflanzungsstätten und Ruheräumen geschützter Tierarten in den vorhandenen Gebäuden und in den Gärten;</p> <p>Zerstörung und Zerschneidung von Lebensräumen;</p> <p>anlagenbedingte Verdrängung einzelner Tierarten;</p> <p>betriebsbedingte Beeinträchtigung von Brut-, Nahrungs-, und Aufenthaltsgebieten störungsempfindlicher Arten sowie optische und akustische Beunruhigung von Tieren möglich.</p>	<p>hoch</p>	<p>Vollständiger Erhalt der zwei Heckenbiotope 1 7726 425 8505 und 1 7726 425 8593;</p> <p>Erhalt eines Teils der Gartengrundstücke ;</p> <p>Überprüfung der vorhandenen Gebäude vor dem Abbruch auf das Vorkommen streng geschützter Vogel- und Fledermausarten;</p> <p>Erhalt einzelner Laubbäume in den Randbereichen;</p> <p>Gehölzpflanzungen zur artenschutzrechtliche Aufwertung der umgebenden Landschaft;</p> <p>Planexterne Maßnahmen zur Verbesserung der Gehölzstrukturen auf dem angrenzenden Flurstück 734 und Anbringen von Nisthilfen zur Kompensation von Revierverlusten;</p> <p>Ausbildung eines Gehölzsaums an der Südwestgrenze;</p> <p>Baumpflanzungen in den Gärten;</p> <p>Der naturschutzrechtliche Eingriff kann ausgeglichen werden, der baurechtliche Eingriff nur zum Teil.</p>

6.3 Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung des Bestands	Konflikte, Umweltauswirkungen und Folgen der Planung	Bewertung der Erheblichkeit	empfohlene Kompensationsmaßnahmen / Gesamtbewertung
<p>Böden der bodenkundlichen Einheit s328 mit hoher Bedeutung für die Landwirtschaft, mittlerer bis hoher Bedeutung für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und mittlerer Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe;</p> <p>Böden der Vorrangflur Stufe II;</p> <p>Altlastenverdacht aufgrund konkreter Untersuchungen liegt nicht vor.</p>	<p>Baubedingter Verlust der Bodenfunktionen beim Bau von Erschließungsstraßen und bei der Errichtung von Gebäuden;</p> <p>anlagenbedingte dauerhafte Versiegelung, Vorhaltung von Stellplätzen und Zufahrten;</p> <p>betriebsbedingte Auswirkungen durch Schadstoffbelastungen bei Unfällen stellen nur ein geringes Risiko dar.</p>	hoch	<p>Beachtung der Vorschriften zum sorgfältigen Umgang mit Boden;</p> <p>keine Durchführung von Erdarbeiten auf verdichtungsgefährdeten Böden bei Nässe;</p> <p>Auftrag des abzutragenden Oberbodens auf landwirtschaftlich genutzter Flächen im Umfeld zur Verbesserung der landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit;</p> <p>Ressourcen- und flächenschonende Erschließung.</p> <p>Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann nicht vollständig ausgeglichen werden.</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>Innerhalb der Schutzzonen IIIB des WSG Wochenau;</p> <p>keine Still- und Fließgewässer und keine kleinräumigen, temporären Oberflächengewässer vorhanden, kein Überschwemmungsgebiete oder Quellschutzbereiche;</p> <p>Retention und Versickerung des Niederschlagswassers möglich.</p>	<p>Baubedingte Gefahr von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser bei unsachgemäßer Bauausführung;</p> <p>anlagenbedingter Verlust von Versickerungsflächen und Flächen mit hoher Wasserrückhaltefähigkeit;</p> <p>betriebsbedingte Auswirkungen durch Verunreinigung des Grundwassers stellen nur ein geringes Risiko dar.</p>	mittel bis hoch	<p>Berücksichtigung der Vorgaben der Wasserschutzzone IIIB;</p> <p>Aufgrund der beengten Platzverhältnisse wird eine unterirdische Rückhalteinlage erstellt. Die Wartbarkeit ist durch Schächte gegeben.</p> <p>wasserdurchlässig ausgebildete Stellplätze.</p> <p>Ein vollständiger Ausgleich für den Eingriff in die Grundwasserneubildung ist nicht möglich.</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 angrenzenden Streuobstwiese und der großen Acker- und Wiesenflächen nur geringe Bedeutung des Planungsgebiets für den Klimaausgleich in Regglisweiler;</p> <p>überwiegend Wind aus südwestlicher Richtung.</p>	<p>Baubedingte Schadstoff- und Staubimmissionen;</p> <p>Verlust von Vegetationsflächen;</p> <p>keine erheblichen anlagenbedingten Auswirkungen zu erwarten und</p> <p>keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.</p>	<p>gering bis mittel</p>	<p>Baum- und Heckenpflanzungen in den Gärten und im Umfeld.</p> <p>Der Eingriff hat nur geringe 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>Das Plangebiet grenzt an Streuobstwiesen am Ortsrand und an das Landschaftsschutzgebiet Dietenheim an;</p> <p>Wegeverbindungen nach Nordwesten und Nordosten über die Feldwege 1081 und die Hohl-gasse zum Wangener Bach und in die Waldflächen der Holzstöcke;</p> <p>Gartennutzung auf dem Flurstück 887.</p>	<p>Baubedingte Verlagerung der Siedlungsfläche bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebiets;</p> <p>Umwandlung der östlich des Geltungsbereichs angrenzenden Streuobstwiesen der Flurstücke 891/12, 892 und 893 in einen Außenbereich im Innenbereich;</p> <p>betriebsbedingte Auswirkungen sind in keinem erheblichen Maß zu erwarten.</p>	<p>mittel bis hoch</p>	<p>Erhalt der Wegeverbindungen der Flurstücke 1081 und 888;</p> <p>Erhalt eines Teils der Gartengrundstücke auf dem Flurstück 887;</p> <p>Ausweisung eines Spielplatzes;</p> <p>Einbindung des südwestlichen Grenzbereichs zur offenen Landschaft durch Wildgehölzhecken;</p> <p>Verwendung von überwiegend gebietsheimischen Gehölzen.</p> <p>Der Eingriff kann nur langfristig auf einen nicht erheblichen Umfang begrenzt werden.</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>die Hohl-gasse ist ein Relikt eines selten gewordenen Hohlwegs;</p> <p>Freileitung entlang der Hohl-gasse;</p> <p>Sachgüter in Form von Straßen, Wegen und landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie von Baukörpern und Zäunen in Gärten.</p>	<p>Baubedingter Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche;</p> <p>anlagenbedingte Veränderung der Topographie.</p>	<p>gering bis mittel</p>	<p>Hinweis auf Vorgaben des Denkmalschutzes;</p> <p>Erhalt des Hohlwegs;</p> <p>Erhalt eines Teils der vorhandenen Gartengrundstücke;</p> <p>Verlegung der Freileitung;</p> <p>Ein Eingriff in Kulturgüter nach § 20 DSchG erfolgt nicht.</p> <p>Ein Ausgleich für den Verlust von Sachgütern in Form landwirtschaftlicher Nutzflächen ist nicht möglich.</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 des FFH-Gebiets »Donau zwischen Munderkingen und Ulm und nördliche Iller« genannten Amphibien-, Fisch-, Libellen-, Moos-, Schmetterlings- und Schneckenarten fehlen geeignete Lebensräume. Eine Überprüfung auf Fledermausarten, insbesondere auf das Große Mausohr wurde bei der Potenzialabschätzung Artenschutz aufgrund fehlender Quartiere für nicht erforderlich gehalten.

7.2 Auswirkungen im Geltungsbereich

Der Eingriff erfolgt im Wesentlichen in eine große Ackerfläche sowie in die vorhandenen Gärten. Ein Gartenhäuschen und ein Schuppen werden abgerissen. Die Gehölzböschungen südlich dieser Gärten und entlang der Hohl-gasse können nur zum Teil erhalten bleiben.

Das Plangebiet umfasst Lebensräume und Nahrungsflächen für Vogelarten des Offenlandes sowie ein Jagdgebiet für Fledermäuse. Für Reptilien hat der Geltungsbereich nur eingeschränkt Lebensraumeignung. Ein Ausgleich, vor allem für die Vogelarten, erfolgt über externe Maßnahmen auf dem Flurstück 734.

Um eine Verletzung möglicher artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verhindern, sind die vorhandenen Gebäude unmittelbar vor dem Abbruch auf das Vorkommen streng geschützter Vogel- und Fledermausarten zu überprüfen und bei Nachweis solcher Arten das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bedingt durch die vorgesehene Erschließung vom südöstlichen Beginn der Hohl-gasse aus können sowohl der Verlauf, die Lage und die Vegetation des Hohlwegs einschließlich des Heckenbiotops 1 7726 425 8505 erhalten werden. Auch das Heckenbiotop 1 7726 425 8593 am nördlichen Rand bleibt in dieser Form bestehen.

Eine vollständige Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume und in Suchräume des landesweiten Biotopverbunds ist über Ersatzmaßnahmen im Umfeld jedoch nicht möglich.

Der Abtrag von Oberboden und die Versiegelung von Boden erfolgt in hohem Umfang. Zur Minimierung des Eingriffs muss der abzutragende Oberboden des Geltungsbereichs auf geeignete, landwirtschaftlich genutzte Flurstücke im Bereich der Stadt Dietenheim verbracht werden, um dort die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit zu verbessern. Ein vollständiger Ausgleich für den Eingriff in Böden ist ebenfalls nicht möglich.

Fließ- oder Stillgewässer sind von der Maßnahme nicht betroffen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser aus dem geplanten Wohngebiet wird gesammelt und in eine unterirdische Rückhalteanlage eingeleitet. Dort wird das Nieder-

schlagswasser auf den natürlichen Abfluss gedrosselt und in den Weiherbach eingeleitet. Ein Ausgleich für den Eingriff in die Grundwasserneubildung ist dadurch nicht vollständig möglich.

Ein erheblicher zusätzlicher Eingriff in das Lokalklima findet wegen der vorherrschenden Windrichtung aus südwestlicher Richtung und der nordöstlich angrenzenden Streuobstwiesen nicht statt.

Ausgewiesene wohnungsnaher Erholungsmöglichkeiten sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Die offene und attraktive Landschaft nördlich und westlich von Regglisweiler ist über den Feldweg 1081 und die Hohl-gasse gut erschlossen. Durch die Erhaltung dieses Wegesystems kann eine deutliche Verschlechterung der Situation verhindert werden. Durch die Ausweisung einer Grünfläche als Kinderspielplatz wird auch die Erholungssituation der angrenzenden Wohngebiete verbessert.

Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Kulturgütern muss nicht ausgegangen werden. Durch den Verzicht auf einen Ausbau der Hohl-gasse bleibt auch ein selten gewordenes Relikt kulturhistorisch interessanter Hohlwege erhalten. Ein Ausgleich für den Verlust von Sachgütern in Form landwirtschaftlicher Nutzflächen ist nicht möglich, lediglich die Verbesserung der landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit anderer Böden im Umfeld durch Oberbodenauftrag.

Der Bebauungsplan wird daher bei Beachtung der artenschutzrechtlichen 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