

Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und 2a BauGB 2004

„Bebauungsplan Bergäcker“
Gemeinde Oberstadion, Ortsteil Mühlhausen

Textteil 21.07.2008 und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316).

1.2 Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz -
BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 BGBl. I S. 666, zuletzt
geändert 14.05.2007

1.3 Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die
Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (NatSchG) in der Fassung vom
13. Dezember 2005, GBl. S. 745

2. Umweltbericht

2.1. Beschreibung der Planung

Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Ein privater Investor plant die Errichtung eines Reiterhofes auf dem Grundstück Flst.Nr. 1241 mit Ställen für die Pensionspferdehaltung, Reithalle, Nebengebäuden sowie Reitplatz, Auslauf- und Weideflächen auf Grundlage des städtebaulichen Vorentwurfs der Architekten Bucher + Kasten Stand März 2008 (siehe zeichnerischer Teil des Bebauungsplans).

Das Untersuchungsgebiet liegt am östlichen Rand von Mühlhausen, nördlich der Landesstrasse L 273. Im Westen grenzt ein bebautes Grundstück mit Mischgebietsnutzung an. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Erschliessung erfolgt über den bestehenden Weg Flst.Nr. 1239 von der Landesstrasse L 273 aus. Die Fahrbahnbreite wird innerhalb des Plangebietes liegenden Teilstücks auf 5m festgesetzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im vorliegenden Bebauungsplan eine Gesamtfläche von 34.505m².

Die Grundflächenzahl beträgt 0,6.

| | | |
|--------------------|----------------------|-------|
| Bruttobauland: | 34.505m ² | 100% |
| Private Grünfläche | | |
| Ausgleichsfläche: | 3.410m ² | 2,5% |
| Weideflächen: | 14.090m ² | 9,9% |
| Verkehrsflächen: | 850m ² | 40,8% |
| Nettobauland: | 16.155m ² | 46,8% |

2.2. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Rechtsgrundlage für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Erstellung eines Umweltberichts entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB und die Eingriffsregelung nach § 19 Abs. 1, 21 Abs. 1 BNatSchG.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplans Doanu-Iller.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen ein Flächennutzungs-/Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen Stand zeichnerischer Teil 17.02.2003 vor.

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und planungsrechtlich als Außenbereich nach §35 BauGB einzustufen.

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen für den Planbereich in Sonderbauflächen geändert.

| | | |
|-------|--|---|
| 3. | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | Mensch Flora & Fauna Boden Grundwasser, Oberflächenwasser Klima & Lufthygiene Landschaftsbild Kultur & Sachgüter |
| 3.1 | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes | |
| 3.1.1 | Schutzgut Mensch | Aufgrund der Größe und Ausstattung wird das Planungsgebiet für die Feierabenderholung als Spazier- und Sportwege genutzt. |
| 3.1.2 | Schutzgut Tiere und Pflanzen | Derzeit wird das Flurstück intensiv ackerbaulich genutzt, regelmäßig gedüngt und gepflügt. Entlang der Wege und der Landesstraße sind ruderale Grasfluren ausgebildet, Gehölze fehlen vollständig. Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz NatSchG sind nicht ausgewiesen. Lärmimmissionen der Landesstraße sowie die intensive landwirtschaftliche Bearbeitung beeinträchtigen die Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Die benachbarten Grundstücken werden auch ackerbaulich genutzt. |
| 3.1.3 | Schutzgut Boden | Das Planungsgebiet wird als Ackerfläche genutzt. Vorbelastungen des Bodens bestehen in der intensiven landwirtschaftlichen Bearbeitung. |
| 3.1.4 | Schutzgut Wasser | Im Geltungsbereich ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Dem Grundwasser wird eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffen zugeordnet. |
| 3.1.5 | Schutzgut Klima/Luft | Dem Übergang von besiedeltem Bereich zur freien Feldflur wird eine mäßige Bedeutung für das Klima zugeordnet. |
| 3.1.6 | Schutzgut Landschaft | Das Landschaftserleben am Dorfrand ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung. Durch die überwiegende Ackernutzung ist die Landschaft bis auf ihre Topographie wenig strukturiert. Das Gelände neigt sich von Norden nach Osten zwischen 532mü. NN und 525 mü.NN. |
| 3.1.7 | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Untersuchungsraum keine Boden- und sonstige Denkmäler. |
| 3.2 | Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung | Gemäß § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB wird hier nur auf die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen eingegangen. |
| 3.2.1 | Schutzgut Mensch | Während der Bauzeit ist mit Beeinträchtigungen durch Lärm zu rechnen. Von der späteren Nutzung als Reiterhof gehen keine Beeinträchtigungen der Wohnfunktion aus. |

| | | |
|-------|------------------------------|---|
| 3.2.2 | Schutzgut Tiere und Pflanzen | <p>Durch den Neubau des Reiterhofes gehen folgende Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt verloren</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ intensiv genutztes Ackerland 32.805m² ▪ wegebegleitende Grasflur (artenarm) ca. 1.015m² |
| 3.2.3 | Schutzgut Boden | <p>Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ=0,6) und Erschließung werden zirka 60% der Flächen dauerhaft versiegelt bzw. im Bereich wasserdurchlässiger Flächen teilweise versiegelt. Die Funktionen des belebten Oberbodens gehen vollständig verloren.</p> |
| 3.2.4 | Schutzgut Wasser | <p>Die Versiegelung führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser muss innerhalb des Plangebietes versickert, verwendet oder zurückgehalten werden. Die Rückhaltung ist in erdbedeckten, bewachsenen Mulden, Zisternen oder in Teichanlagen zulässig. Der Überlauf der Retentions- bzw. Sickeranlagen muss entweder versickert werden oder an den gemeindlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.</p> |
| 3.2.5 | Schutzgut Klima/Luft | <p>Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität sind nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.</p> |
| 3.2.6 | Schutzgut Landschaft | <p>Damit sich die Baukörper in das Dorf - und Landschaftsbild einfügen sind Gehölzpflanzungen als Eingrünung auf privaten Grünflächen vorgesehen.</p> |

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

| | | |
|------|--|--|
| 4.1. | Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung | <p>Kein Vorhaben darf mehr als unbedingt nötig in Natur und Landschaft eingreifen (BauGB § 1a, BNatSchG § 19 Abs. 1 und § 21 Abs. 1). Zur Vermeidung oder Minderung zu erwartender Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild werden folgende bauliche und grünordnerische Maßnahmen ergriffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bäume und Sträucher zur Eingrünung der Gebäude im Norden (Landschaftsbild) ▪ Hochstämmige Bäume als Übergang zur freien Landschaft entlang der Erschließungsstrasse und des Feldweges (Landschaftsbild) ▪ nicht behandlungsbedürftiges Oberflächenwasser und Dachwasser muss auf dem Grundstück versickert, verwendet oder zurückgehalten (Wasser) |
|------|--|--|

4.2. Gegenüberstellung
Von Eingriff und
Kompensation

Für das Vorhaben sind Eingriffe in Natur- und
Landschaftsbild geplant, welche auszugleichen sind
§ 21 BNatschG. Die Bewertung der Eingriffe und der
erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt
nach dem `Hessischen Modell`.

4.3. Eingriffsbewertung:

- E1: intensiv genutztes Ackerland (32.805m²)
- E2: ruderales Grasland (1.015m²)
- E3: Versiegelung/Nutzung durch geplante
Bauflächen (16.155m²*0,6 GRZ+165m²
Erschließung)

4.4. Ausgleichsbewertung:

Maßnahmen

Pflanzgebot § 9 (1) 25a BauGB

- Pfg1: Pflanzgebot für Sträucher zur Eingrünung
der Gebäude
Arten gemäß Pflanzliste 1
- Pfg2: Pflanzgebot für Bäume entlang der
Erschließungsstrasse und des Feldweges
gemäß Pflanzliste 2
- Pfg3: Pflanzgebot für Obsthochstämme in
lokalen Sorten
gemäß Pflanzliste 3

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20 BauGB

Ausgleichsfläche:

Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland
in Streuobst entsprechend Pflanzgebot 3 zu
Pflanzliste 3

Durch die Umwandlung von intensiv genutztem
Ackerland in Streuobst mit standortgerechten
Obsthochstämmen werden die Lebensbedingungen
für die heimische Tier- und Pflanzenwelt verbessert.

5. **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung**

Aus der Bestandsaufnahme und der Bewertung der einzelnen Schutzgüter und der Berücksichtigung der Minderungs- und vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen kann folgende Prognose abgeleitet werden.

| Schutzgut | Baubedingte Auswirkungen | betriebsbedingte Auswirkungen |
|---------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Mensch | gering | gering |
| Flora & Fauna | gering | gering |
| Boden | mittel | gering |
| Grundwasser | mittel | gering |
| Oberflächenwasser | keine | keine |
| Klima/Luft | gering | gering |
| Landschaftsbild | mittel | gering |
| Kultur- & Sachgüter | keine | keine |

Die Aufstellung zeigt dass zum Teil Bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen auftreten, diese jedoch nicht erheblich sind.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin als intensives Ackerland genutzt.

6. **Zusammenfassung**

Den Flächen die durch das Sondergebiet in Anspruch genommen werden sind aufgrund ihrer derzeitigen Nutzung keine erhebliche Bedeutung für Natur und Landschaft zuzuordnen.

Eine Minimierung ist durch die Festsetzung der Pflanzgebote hinsichtlich der Schutzgüter Landschaftsbild und Flora und Fauna im Geltungsbereich gegeben.

Die geplanten Eingriffe durch die Bebauung sind mit den geplanten Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich zu 78%, siehe Flächenbilanz, ausgeglichen. Das verbleibende Defizit muss außerhalb dem Geltungsbereich des Bebauungsplans in Absprache mit dem Landratsamt ausgeglichen werden, bzw über die Ausgleichsabgabe.

7. Anhang

7.1 Pflanzliste 1
Zu Pflanzgebot 1 Sträucher zur Eingrünung der Gebäude

Sträucher

| | |
|----------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus laevigata | Weißdorn |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| Rhamnus cartharticus | Faulbaum |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa rugosa | Apfelrose |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

7.2 Pflanzliste 2
Zu Pflanzgebot 2 Bäume entlang der Erschließungsstrasse Flst.Nr. 1239 und des Feldweges Flst.Nr. 1234,

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus 'Fastigiata' | Säulenhainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

7.3 Pflanzliste 3
Zu Pflanzgebot 3 Streuobstwiese

Hochstämmige Obstbäume in lokalen Sorten wie

| | |
|-------|---|
| Apfel | Biesterfelder Renette Bohnapfel Brettacher Jakob Fischer Kaiser Wilhelm Prinz Albrecht Schöner aus Herrnhut |
|-------|---|

| | |
|-------|--|
| Birne | Alexander Lukas Gute Graue Oberösterreichische Weinbirne Pastorenbirne Schweizer Wasserbirne |
|-------|--|

Pflanzliste geändert wie mit Herrn Stauber am 08.05.2008 vor Ort besprochen.

| | | |
|--|--|---|
| Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB 2004 Bebauungsplan „Bergäcker“ Gemeinde Oberstadion Ortsteil Mühlhausen | gefertigt den 01.04.2008 ergänzt den 08.07.2008 | glöckler frei Architektur.Freiraum Bettina Frei Dipl.Ing. FH Freie Landschaftsarchitektin Lindenstrasse 29 89584 Ehingen |
|--|--|---|

Oberstadion, den

Weber, Bürgermeister
