

GEMEINDE SALACH

BEBAUUNGSPLAN

„LETTENÄCKER V“



Teil II

VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS
zum Verfahren nach § 13 b BauGB

gem. Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB

06. September 2018
geändert 27. Februar 2019

Annette Titze, Dipl.-Ing.
Freie Garten- und Landschaftsarchitektin
Pliensbacher Straße 2
73119 Zell unter Aichelberg

Telefon 07164-14077
E-Mail titze-landschaftsarchitektur@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag und Anlass	2
2	Rechtliche Grundlagen	3
3	Beschreibung des Bestands – Kurzbetrachtung der Schutzgüter	4
4	Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung	6
5	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	7
	5.1 Kurzbetrachtung der Schutzgüter - Planung	
	5.2 Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls	
6	Zusammenfassung und Ergebnis der Vorprüfung	14
7	Quellen	15
8	Anlagen	16

VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

1 AUFTRAG UND ANLASS

Der steigenden Nachfrage an Wohnbauflächen möchte die Gemeinde Salach mit der Ausweisung entsprechender Bauflächen nachkommen. In Anbindung an die bestehenden Gebäude entlang der Ziegelstraße soll durch die Aufstellung eines BPlans auf ca. 3.500 m² Fläche die Entwicklung zum Wohngebiet „Lettenäcker V“ ermöglicht werden. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst dabei ca. 7.500 m².

Es ist vorgesehen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufzustellen. Die Voraussetzungen hierzu sind gegeben (s. Begründung zum Bebauungsplan).

Unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien muss durch eine überschlägige, standortbezogene Prüfung die Einschätzung erlangt werden, dass die Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge hat, die nach § 2 Abs. 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Diese Prüfung ist Inhalt der vorliegenden Untersuchung.



Abb. 1: Luftbild mit Begrenzung Bebauungsplanbereich
Auszug aus dem räumlichen Informations- und Planungssystem der LUBW

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

BAUGB § 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Um eine Einschätzung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu erlangen ist unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien eine überschlägige Prüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser Vorprüfung sind auch mögliche Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote gem. BNatSchG zu untersuchen. Ist auf Grund der Vorprüfung nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB incl. Verstöße gegen § 42 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB angewandt werden.



Abb. 2: Auszug Bebauungsplan - Zeichnerischer Teil Bauverwaltung Gemeinde Salach

3 BESCHREIBUNG DES BESTANDS - KURZBETRACHTUNG DER SCHUTZGÜTER

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan für die Gemarkungen Eislingen, Ottenbach und Salach ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Das Plangebiet unterliegt derzeit einer rein landwirtschaftlichen Nutzung. Wiesenflächen mit Streuobstbäumen bestimmen den Charakter des Gebiets. Den Übergang zur Ziegelstraße bildet eine Böschung. Nach Süden schließen sich Wiesen mit älterem Streuobstbestand an.

KURZBETRACHTUNG DER SCHUTZGÜTER - BESTAND

Schutzgut	Beschreibung	Empfindlichkeit
Tiere	Das Habitatpotenzial für nach BNatSchG geschützte und artenschutzrechtlich relevante Arten (Anhang-IV-Arten und Vögel) wurde in einer vorgezogenen Begehung ermittelt. Bereits im Februar 2018 erfolgte eine Einschätzung des vorhandenen Baumbestandes hinsichtlich ihres artenschutzrechtlichen Potentials. Von den durch die Bebauung betroffenen 8 Bäumen wies lediglich 1 Obstbaum Höhlungen auf, wobei vom eigentlichen Baum nur noch der Stamm vorhanden war. Anzeichen für Bruthöhlen oder Nester waren nicht ersichtlich. Durch den Mangel an geeigneten Kleinstrukturen ist ein Vorkommen von Reptilien, insbesondere Zauneidechsen nicht gegeben. (s. Angaben unter 6.1)	☐ hoch ☐ mittel ☒ gering
Pflanzen Biotope	Im Plangebiet sind keine Vorkommen von geschützten oder gefährdeten Pflanzenarten dokumentiert. Die Flächen sind nicht für den landesweiten Biotopverbund gekennzeichnet.	☐ hoch ☐ mittel ☒ gering

Schutzgut	Beschreibung	Empfindlichkeit	
Mensch	Bestehende Bereiche der Naherholung bzw. vorhandene Wegeverbindungen sind durch die Planung nicht betroffen.	☐	hoch
		☐	mittel
		☒	gering
Boden	Die lösslehmbedeckte Fläche mit mittlerem Humusgehalt (Oberboden) unterliegt einer reinen Grünlandnutzung. Bodenfunktionen werden in der Gesamtbewertung für LN mit 2.50 (mittel-hoch) angesetzt. Altlasten sind nicht dokumentiert.	☐	hoch
		☐	mittel
		☒	gering
Wasser	Das Plangebiet liegt in der Hydrogeologischen Einheit „Jungquartäre Flusskiese und - sande“. Abflussprozesse sind stark verzögert. Die gesamte Fläche liegt vollständig im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet „Sickergalerie Eislingen“ (WSG-Nr-Amt 117008).	☐	hoch
		☒	mittel
		☐	gering
Luft / Klima	Das Gebiet ist als Fläche mit mittlerem Klimapotenzial (Freilandklimatop) ausgewiesen. Es ist als Kaltluftproduktions- und als Kaltluft-sammelgebiet dokumentiert.	☐	hoch
		☐	mittel
		☒	gering
Landschaftsbild	Das Plangebiet befindet sich im Naturraum 10 „Schwäbisches Keuper-Lias-Land“. Die Fläche inmitten der Bebauung stellt einen Rest des ehemaligen Streuobstgürtels um die alte Ortslage dar.	☐	hoch
		☒	mittel
		☐	gering
Kultur- und Sachgüter	Im Planbereich finden sich keine Kultur- und Sachgüter.	☐	hoch
		☐	mittel
		☒	gering

4 KURZBESCHREIBUNG DER INHALTE UND ZIELE DER PLANUNG

Die Gemeinde Salach möchte mit der Bereitstellung von innerörtlichen, gemeindeeigenen Grundstücken zur Bebauung eine weitere Zersiedelung der Landschaft vermeiden und gleichzeitig die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen nutzen.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht für den Planbereich ein allgemeines Wohngebiet vor, das an vorhandene Wohnbauflächen anschließt. Mit der Planung sollen die rechtlichen Grundlagen für den Bau von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Infrastruktur der Ziegelstraße.

Der überplante Bereich soll innerhalb der vorgegebenen Parameter möglichst verträglich in das landschaftliche und ökologische Umfeld eingegliedert werden. Hierzu sind folgende umweltrelevante Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

Festsetzung	Beschreibung
Dachgestaltung	Pultdächer mit einer Dachneigung von 3°- 5° sind zu begrünen. Mindestaufbauhöhe 10 cm.
Niederschlagswasser	Einbau von Zisternen zur gärtnerischen Nutzung. (pro 100 m ² Dachfläche 1 m ³ Zisternenvolumen)

5 ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

5.1 KURZBETRACHTUNG DER SCHUTZGÜTER - PLANUNG

Schutzgut	Beschreibung	Auswirkungen
Tiere	Mit Auswahl des Standorts innerhalb vorhandener Bebauung wurde ein Bereich mit geringer-mittlerer Empfindlichkeit gewählt. Auf Grund der vorhandenen Habitatstruktur „Altbaumbestand“ ist eine potenzielle Eignung als Lebensraum für Brutvögel, Fledermäuse und holzbewohnende Käferarten vorhanden. Vom Vorliegen eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes ist nicht auszugehen. Im Vorgriff auf das BPlan-Verfahren wurden als vorgezogene Maßnahmen: 1. Abgängiger Hochstamm mit Höhlung gesichert und durch eine Umsetzung in die benachbarte Wiese (senkrecht aufstellen) als potenzieller Habitatbaum erhalten 2. Als Ersatz für zu fallende Bäume im Frühjahr 2018 8 neue Obsthochstämme auf der angrenzenden Baumwiese gepflanzt.	☐ hoch ☒ mittel ☐ gering
Pflanzen	Die vorhandenen Bäume und Grünstrukturen werden bei Umsetzung der Planung zerstört	☐ hoch ☒ mittel ☐ gering
Mensch	Durch die Ausweisung der Fläche als allgemeines Wohngebiet und die damit verbundene Einhaltung von Lärmemissionen wird sich keine Verschlechterung im Gebiet ergeben.	☐ hoch ☐ mittel ☒ gering

Schutzgut	Beschreibung	Auswirkungen
Boden	Die bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen werden bei der Umsetzung der Planung größtenteils überbaut bzw. befestigt. Die natürliche Ertragsfunktion des Bodens steht der Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung. Nach § 2 (2) BBodSchG erfüllt der Boden u. a. natürliche Funktionen als Lebensraum und als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt. Zielsetzung sollte sein, die Funktionen des Bodens zu sichern.	☐ hoch ☒ mittel ☐ gering
Wasser	Bei Umsetzung der Planung kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers nicht mehr an Ort und Stelle versickern. Daten der Bodenhydrologie charakterisieren den Abflussprozess bereits jetzt als stark verzögert. Rückhaltemaßnahmen in Form von Dachbegrünungen (s. Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan)	☐ hoch ☐ mittel ☒ gering
Luft / Klima	Bei einer straßenparallelen Bebauung entlang der Ziegelstraße bleibt die klimatische Ausgleichsfunktion des Bereiches erhalten. Eine Beeinträchtigung bodennaher Kaltluftbildung im Bereich Lettenäcker in Strahlungsnächten mit Abfließen nach Südwesten ist in diesem Fall nicht zu erwarten. Die vorgesehene Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das örtliche Kleinklima aus.	☐ hoch ☐ mittel ☒ gering
Landschaftsbild	Das Gebiet ist durch seine innerörtliche Lage und der umgebenden Topographie nur begrenzt einsehbar.	☐ hoch ☐ mittel ☒ gering

Schutzgut	Beschreibung	Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet ist nicht mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen.	☐ hoch ☐ mittel ☒ gering
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen sind nicht bekannt	

PRÜFBOGEN ZUR VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS NACH ANLAGE 2 BAUGB

Bebauungsplan - Nr. / Name:		
B-Plan "LETTENÄCKER V" der Gemeinde Salach		
Merkmale des Bebauungsplans:		Umfang
Größe des Geltungsbereichs des B-Plans:	7.500 m ²	
Art der baulichen Nutzung	WA	
Bestehende GRZ	—	
Geplante GRZ	0,4	
Prüfung Zulässigkeit für Anwendung des beschleunigten Verfahrens:		ja nein
B-Plan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB	☒	☐
Ausschluss UVP-Pflicht gemäß § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB ☐ Angebotsbebauungsplan ☒ Vorhaben nicht in Anlage 1 UVPG oder LUVPG M-V geführt ☐ Keine UVP-Pflicht aufgrund Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG Vorhaben UVP-vorprüfungspflichtig nach Nr. Anlage 1 UVPG: Ergebnis Vorprüfung siehe Einschätzung der Auswirkungen Nr. 2.1 und 2.6	☒	☐
Ausschluss für Beeinträchtigung Natura 2000-Gebiet gemäß § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB ☒ Keine Natura 2000-Gebiete im Wirkbereich des B-Plan-Gebietes vorhanden ☐ Beeinträchtigung des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele offensichtlich ausgeschlossen	☒	☐
Größe der festzusetzenden Grundfläche bis 10.000m² gemäß § 13b BauGB	☒	☐
Wesentliche zu erwartende negative Wirkfaktoren des Bebauungsplans:		ja nein
Flächeninanspruchnahme	☒	☐
Versiegelung	☒	☐
Entsiegelung / Rückbau	☐	☒
Bodenabtrag	☒	☐
Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	☐	☒
Erhöhung Verkehrsaufkommen / Lärmemissionen (im Vergleich zum jetzigen Zeitpunkt)	☒	☐
Erhöhung Schadstoffemissionen	☐	☒
Verringerung Verkehrsaufkommen	☐	☒
Lärmschutzmaßnahmen	☐	☒
Veränderung / Querung von Gewässern	☐	☒
Oberflächenwasserentnahme / -einleitung	☐	☒
Einleitung Abwasser / Oberflächenentwässerung	☐	☒
Grundwasserentnahmen / -absenkungen	☐	☒

g)	Luft	☒	☐	geringe negative Auswirkungen
h)	Klima	☒	☐	geringe negative Auswirkungen
i)	Landschaft(sbild)	☒	☐	geringe negative Auswirkungen
k)	Kultur- und sonstige Sachgüter	☐	☒	Keine negativen Auswirkungen
l)	Wechselwirkungen	☐	☒	Keine negativen Auswirkungen
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen			
a)	den kumulativen Charakter der Auswirkungen Auswirkungen anderer Pläne, Programme bzw. Vorhaben erstrecken sich auf das B-Plan-Gebiet Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die Grenze hinaus	☐ ☐	☒ ☒	 keine Auswirkungen
b)	den grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	☐	☒	keine Auswirkungen
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)			
a)	Risikopotenzial des Standortes	☐	☒	kein Risiko
b)	Risiken durch Altlasten / Altlastverdachtsfällen ☒ Nicht vorhanden / Inanspruchnahme vermeidbar ☐ Inanspruchnahme erforderlich	☐	☒	kein Risiko
2.4	den Umfang der räumlichen Ausdehnung der Auswirkungen			
	Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die Grenze hinaus	☐	☒	keine Auswirkungen
	Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die kommunalen Grenzen hinaus	☐	☒	keine Auswirkungen
	Verlagerungseffekte zu erwarten	☐	☒	keine Auswirkungen
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jew. unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	☐	☒	keine Auswirkungen
	☐ Überschreitung von Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerten durch den Bebauungsplan zu erwarten ☐ Besonders bedeutendes bzw. sensibles Gebiet betroffen			

2.6	folgende Gebiete	Gebiete vorhanden ja nein		Einschätzung der Auswirkungen
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	☐	☒	keine Auswirkungen
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	☐	☒	keine Auswirkungen
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	☐	☒	keine Auswirkungen
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes			
a)	Biosphärenreservat	☐	☒	keine Auswirkungen
b)	Landschaftsschutzgebiet	☐	☒	keine Auswirkungen
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	☐	☒	keine Auswirkungen
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes			
a)	Wasserschutzgebiet	☒	☐	geringe Auswirkungen
b)	Heilquellenschutzgebiet	☐	☒	keine Auswirkungen
c)	Überschwemmungsgebiet	☐	☒	keine Auswirkungen
2.6.7	Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	☐	☒	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	☐	☒	
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft werden			
a)	Baudenkmal	☐	☒	keine Auswirkungen
b)	Bodendenkmal	☐	☒	keine Auswirkungen
c)	Archäologisch bedeutende Landschaften	☐	☒	keine Auswirkungen
d)	Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.3 Anlage 2 zum UVPG)	☐	☒	keine Auswirkungen
e)	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.5 Anlage 2 UVPG)	☐	☒	keine Auswirkungen
f)	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleeen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.6 Anlage 2 UVPG)	☐	☒	keine Auswirkungen

6 ZUSAMMENFASSUNG UND ERGEBNIS DER VORPRÜFUNG

Gesamteinschätzung der Einzelfallprüfung nach Anlage 2 BauGB:
Insgesamt entstehen durch die Neuausweisung des allgemeinen Wohngebiets "Lettenäcker" keine bzw. geringe negative Auswirkungen auf die Schutzgüter. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umweltbelange kann ausgeschlossen werden. Ein Bebauungsplanverfahren gem. § 13b BauGB "Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das "beschleunigte Verfahren" ist auf Grund der Belange, die der Vorprüfung zu Grunde liegen, möglich.
Empfehlung zur Durchführung einer Umweltprüfung
☒ Umweltprüfung nicht erforderlich
Zu beachtende Auflagen:
Sonstige Hinweise: Unter Nr. 5.1 werden vorgezogene Maßnahmen im Vorgriff auf des BPlan-Verfahren aufgeführt
☐ Umweltprüfung erforderlich Insbesondere zu klärende Sachverhalte:

6.1 NÄHERE ERLÄUTERUNGEN

Um eine Einschätzung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu erlangen ist unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB Kriterien eine überschlägige Prüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser Vorprüfung sind auch mögliche Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote gem. BNatSchG zu untersuchen.

Im Hinblick auf die europarechtlich streng geschützte Zauneidechse wurde das Gebiet durch ein Fachbüro (Lissak - Fachbüro für ökologische Planungen) im Mai 2018 überschlägig begutachtet. Das Ergebnis der Untersuchung stellt sich folgendermaßen dar:

„Im Plangebiet sowie in unmittelbar angrenzenden Bereichen fanden sich keine Habitatpotenziale für die Zauneidechse. An der Böschung zur Ziegelstraße, an der im Winter 2017/18 der Bewuchs aus nichteinheimischen Gehölzen und Bodendeckern entfernt wurde, weist ebenso keine geeigneten Habitatstrukturen auf. Das Plangebiet ist vollständig von Bebauung umgeben. Es fehlt eine Konnektivität zu günstigen, potenziell besiedelten Lebensräumen bzw. zu Vorkommen der Art.“

7 QUELLEN

GEMEINDE SALACH: Bebauungsplan „Lettenäcker“ Entwurf vom 06.09.2018 mit Änderung vom 27.02.2019

GEMEINDE SALACH: Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Eislingen-Ottenbach-Salach 2005

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW):
Daten- und Kartendienst

LEITFADEN zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten (Endfassung vom 14.03.2003)

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG – LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB): Bodenkarte (GeoLA BK50)

VERBAND REGION STUTTGART:
Regionalplan, Landschaftsrahmenplan

ANLAGEN - FOTODOKUMENTATION

FOTODOKUMENTATION BESTAND



Baumstamm mit Höhlungen



Baumbestand BPlan-Fläche



Baumbestand BPlan-Fläche



Baumbestand außerhalb BPlan-Fläche

Ersatzpflanzungen / Ergänzung der
Baumreihen

PLANDOKUMENTATION BAUMERSATZPFLANZUNGEN

