Bebauungsplan
Wohnbaugebiet

"Stockäcker"

Gemeinde Wehingen
Landkreis Tuttlingen

Satzung

Gemeinde Wehingen

Landkreis Tuttlingen

Planungsbüro Hermle Ingenieure für Bau und Umwelt

Planungsbüro Hermle Ingenieure für Bau und Umwelt GmbH & Co. KG
Hörnlestr. 4 • D-78559 Gosheim • www.pbhermle.de
Telefon + 49 (0) 7426 / 1811 • mail@pbhermle.de

Plan-Nummer:	we03140a
Blatt:	_05
Anl-Nr.:	2.1
Datum-Bearbeitung:	Jan 2020
Bearbeiter:	KH/Ha/MS
Format:	1.350 x 700
Maßstab:	1 : 500

Bauherr: Gemeinde Wehingen

Projekt: Wohnbaugebiet "Stockäcker"
Bebauungsplan - Satzung

Plan-inhalt: Lageplan zeichnerischer Teil (Teil A)
Schriftlicher Teil (Teil B) - Auszug

Datum/Unterschrift Planverfasser

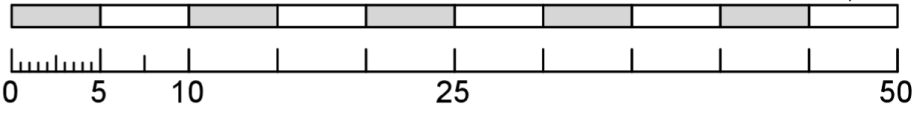
Gosheim, den 07.01.2020 (gez.: K. Hermle)

Änderungsvermerke

a	Grundplan - Änderung / Ergänzung	07.01.2020

Bezugssysteme		
x	Lage: DHDN/Gauß-Krüger (GK)	DHDN = Deutsches Hauptdreiecksnetz DHHN = Deutsches Haupthöhennetz
	Lage: ETRS89/UTM32	
	Höhenbezug: DHHN12 (Höhenstatus 130)	
	Höhenbezug: DHHN92 (Höhenstatus 160)	
	Höhenbezug: DHHN2016 (Höhenstatus 170)	

Maßstab 1 : 500 1cm = 5,0m



Legende siehe Plan we03140*_90

Größe des Geltungsbereichs nach Planausweisung, WA = Wohnbaugebiet)
gesamt: 68.892 m2 = 6,9 ha

Planzeichenerlaeuterungen zum Bebauungsplan Zeichnerische Festsetzungen

Die Legende ist fuer Maßstab 1:500 vorbereitet; Bei anderen Maßstaeben sind Abweichungen in Farbe, Strichstaerke und Linientyp moeglich.

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

WA — 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI — 1.2.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

GE — 1.3.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

S — 1.4 Sonderbauflaechen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweis, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23. BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

6. Verkehrsflaechen (Vkfl)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Strassenverkehrsflaechen

Strasse — Gehweg

6.3. Verkehrsflaechen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P — Oeffentliche Parflaeche

Priv — Privatweg

6.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flaechen an die Verkehrsflaechen

Einfahrtbereich — Einfahrt

7. Flaechen fuer Versorgungsanlagen, fuer die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie fuer Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

- Einrichtung Elektrizitaetsversorgung
- Einrichtungen zur Gasversorgung
- Einrichtungen zur Fernwaerme
- gepl. Anlagen zur Abfallsammlung
- Einrichtung fuer Schmutz- und Mischwasser
- Schmutzwasserhebeanlage
- Einrichtung fuer Regenwasserableitung / -behandlung
- Einrichtungen zur Wasserversorgung

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch

unterirdisch

9. Gruenflaechen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs 1 Nr. 15 und Abs 6 BauGB)

Allgemein — bei Leitungsrecht (keine Tiefwurzler) — Wartungswege

Zweckbestimmung:

Spielplatz — Sportplatz — Friedhof

10. Wasserflaechen und Flaechen fuer die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Wasserflaechen

10.2 Umgrenzung von Flaechen fuer die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wassereabflusses

10.3 Umgrenzung der Flaechen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Zweckbestimmung:

R — Hochwasserrueckhaltebecken

Ue — Ueberschwemmungsgebiet

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flaechen fuer Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauNVO)

13.1 Umgrenzung von Flaechen fuer Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs 4, § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs 6 BauGB)

13.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

N — Naturschutzgebiet

NP — Naturpark

15. Sonstige Planzeichen

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flaeche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

15.9. Flaechen fuer Aufschuettungen, Abgrabungen und Stuetzmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkoepers erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Abtrag — Auftrag — Boeschungen

15.13. Grenze des raeumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets
(z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

16. Weitere Planzeichen

- Grenze des raeumlichen Geltungsbereiches bestehender Bebauungsplaene
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Kreisgrenze
- Landesgrenze
- Regierungsbezirksgrenze

H — Bushaltestelle

Teil B - schriftlicher Teil (Auszug)

Rechtliche Grundlagen:

für Planungsrecht

a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 S. 2415), zuletzt geaendert am 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634).
b) Verordnung ueber die bauliche Nutzung der Grundstuecke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. November 2017 (BGBl. I 3786).
c) Verordnung ueber die Ausarbeitung der Bauleitplaene und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl I.1991 S. 58), zuletzt geaendert am 04. Mai 2017 (BGBl I S. 1057).

für örtliche Bauvorschriften

a) Gesetz ueber die Bauordnung des Landes Baden-Wuerttemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Maerz 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) letzte berueckisichtigte Aenderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsuebersicht geaendert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).
b) § 4 der Gemeindeordnung fuer Baden-Wuerttemberg (GemO), letzte berueckisichtigte Aenderung: Inhaltsuebersicht sowie §§ 26, 27 und 65 geaendert, § 31 neu eingefuegt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221).

2. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Im einzelnen gelten die Ausführungen der textlichen Festsetzungen.

2.1 bis 2.7 (Geschossflaechenzahl - GFZ, Geschossflaeche - GF, Baumassenzahl - BMZ, Baumasse - BM, Grundflaechenzahl - GRZ, Grundflaeche - GR, Zahl der Vollgeschosse - I, V)

Schablonenninhalt

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse max. Wandhoehe (Wandhöhe nach LBO)
max. Grundflaechenzahl	max. Geschossflaechenzahl
Bauweise	Dachneigung Dachform

WA (Wohnbaugebiet) Nutzungsbereich I (N I)	
WA	max. II TH 6,00 FH 9,00
0,4	---
o	DN 0-38° SD, PD, FD WD, SonD frei <5° begrünt

WA (Wohnbaugebiet) Nutzungsbereich II (N II)	
WA	II - III TH 8,00 FH 12,50
0,4	---
o	DN 0-38° SD, PD, FD WD, SonD frei <5° begrünt

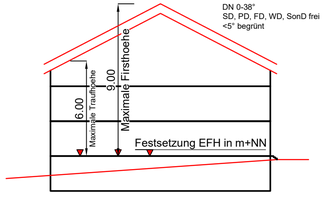
2.8 Hoehe baulicher Anlagen in m+NN ueber einem Bezugspunkt (TH= Traufhoehe / FH= Firsthoehe / OK= Oberkante)

871,50 — Festsetzung der Erdgeschoß-Rohfußboden-Hoehe (EFH) in m+NN; jeweils gueltig pro ausgewiesenem Bauplatz

10 — Haus- / Bauplatznummer (Vorschlag)

Die im Plan dargestellte "neue" Grundstueckseinteilung einschl. Angabe der Grundstuecksgroeße und Hausnummer ist nur nachrichtlich vorgeschlagen; die verbindliche Einteilung erfolgt im Zuge der Umlegung / Bodenordnung.

Systemskizze - Nutzungsbereich I



Legende zur Planung

Die Legende ist für Maßstab 1:500 vorbereitet; Abweichungen in anderen Maßstäben sind möglich.

Bordstein — Bordstein — Rabattenleiste (zus. Straßenbegrenzungslinie nur, soweit zus. erforderlich) — oeffentl. Straßenverkehrsflaechen - Erschließungsstraßen mit Gehweg

Rabattenleiste — Rabattenleiste (zus. Straßenbegrenzungslinie nur, soweit zus. erforderlich) — oeffentl. Verkehrsflaechen - Fußwege

Verkehrsflaechen / Oberflaechen

- asphaltiert
- gepflastert
- nicht versiegelt
- gruen

OD — Ortsdurchfahrt-Beginn/Ende

SE01 — Strasseneinlauf (SE) / Hofeinlauf mit Anschluss an Kanal (s.u.)

M79243_060
D 843.52
S 838.89
DN 300_xx -10.00- 0.5% =>
D 839.72
S 838.22
Mischwasserkanal (MW) mit Kontrollschacht (KM) und Hausanschluss (DN 150, PP); HM=Rohrsohle MW-Hausanschluss
(Straßeneinlauf (SE) mit Anschluss an Kanal)

S79243_060
D 843.52
S 838.79
DN 300_xx -10.00- 0.5% =>
D 838.53
S 837.03
Schmutzwasserkanal (SW) mit Kontrollschacht (KS) und Hausanschluss (DN 150, PP); HS=Rohrsohle SW-Hausanschluss
(Straßeneinlauf (SE) mit Anschluss an Kanal)

R79243_060
D 843.52
S 841.00
DN 700_xx -10.00- 0.5% =>
D 840.25
S 838.75
Regenwasserkanal (RW) mit Kontrollschacht (KR) und Hausanschluss (DN 150, PP); HR=Rohrsohle RW-Hausanschluss
(Straßeneinlauf (SE) mit Anschluss an Kanal)

D79243_060
D 843.72
S 841.99
DN 100 xx -10.00- 0.5% =>
Hochpunkt
Drainageleitung (DL) mit Hochpunkt und Kontrollschacht (DS)

W1 — Schachtentwaesserung DN 100_xx — Hausanschluss-schlauch
Wasserversorgungsleitung (WV) mit Kontrollschacht (WD), WV-Hausanschluss-schlauch, Schachthydrant, Schachteinbau-schieber und Schachtentwässerung

WV — WV
WV-Rechteckschacht; WV-Rundschacht; mit Schachthydrant, Schachteinbauschieber (Schieber nur symbolisch - Einbau im Schacht)

UEFH1 — Ueberflur-Hydrant mit Nr.

WAN1 — Anschlußstelle der geplanten WV an Bestand

WVS — WVS — Wasserversorgungsleitung (WV) Sonstige (z.B. Fernleitung)

Darstellung: Schacht (KM; KS; KR;DS;WD), Schacht-Nr., Deckelhoehe, Sohlhoehe; DN=Rohrdurchmesser, xx=Material, -Laenge-, %=Gefaelle, =>=Fliessrichtung; Hausanschlußschacht (HAS=HM; HS; HR) mit Anschlussleitung/-Schacht /-Stutzen

xx = Material: B=Beton-/ GGG=Grauguß-/ PEHD=Polyethylen-/ PP= Polypropylen-/ SB=Stahlbeton-/ STZ=Steinzeug-/ Rohr

GAS — GAS — VGM d50 PE — Erdgas-Versorgungsleitung mit Hausanschluessen und Schiebern

M04 — Strassenbeleuchtung auf Mast

Erdkabel Strassenbeleuchtung; Lage im Rueckenbeton; Systemdarstellung; genauer Verlauf wie Bordstein

Elektr.-Einrichtungen / Kleinverteiler

HW — HW — HW — Nahwaerme

Leerrohr DN100 PE oder gesonderte Groeßenangaben

GF — GF — Glasfaserpipe

Abtrag — Auftrag — Boeschungen

Grundstuecksgrenze neu (Vorschlag)

579 — Grundstuecksgroeße nach Einteilungsvorschlag

10 — Haus- / Bauplatznummer (Vorschlag)

Die im Plan dargestellte "neue" Grundstueckseinteilung einschl. Angabe der Grundstuecksgroeße und Hausnummer ist nur nachrichtlich vorgeschlagen; die verbindliche Einteilung erfolgt im Zuge der Umlegung / Bodenordnung

Legende zum Bestand

Die Legende ist für Maßstab 1:500 vorbereitet; bei anderen Maßstäben sind Abweichungen in den Farben und Strichstärken möglich.

Verkehrsflaechen / Oberflaechen

- asphaltiert
- gepflastert
- nicht versiegelt

(zus. Straßenbegrenzungslinie nur, soweit zus. erforderlich)

Straßen- / Fahrbahnrand (FBR) (Randeinfassung dargestellt)

Straßen- / Fahrbahnrand (FBR)

OD — Ortsdurchfahrt-Beginn/Ende

Straßeneinlauf / Hofeinlauf mit Anschluss an Kanal (s.u.)

M79028_050
D 843.52
S 838.89
DN 300 xx -10.00- 0.5% =>
D 843.00
S 831.50
best. Mischwasserkanal (MW) mit Kontrollschacht (KM) und Hausanschluss; HM=Rohrsohle MW-Hausanschluss
(Straßeneinlauf (SE) mit Anschluss an Kanal)

S79028_050
D 843.52
S 838.89
DN 300 xx -10.00- 0.5% =>
D 843.00
S 831.50
best. Schmutzwasserkanal (SW) mit Kontrollschacht (KS) und Hausanschluss; HS=Rohrsohle SW-Hausanschluss
(Straßeneinlauf (SE) mit Anschluss an Kanal)

R79028_050
D 843.52
S 838.89
DN 300 xx -10.00- 0.5% =>
D 843.00
S 831.50
best. Regenwasserkanal (RW) mit Kontrollschacht (KR) und Hausanschluss; HR=Rohrsohle RW-Hausanschluss
(Straßeneinlauf (SE) mit Anschluss an Kanal)

D79028_050
D 843.52
S 838.89
DN 100 xx -10.00- 0.5% =>
best. Drainageleitung (DL) mit Kontrollschacht (DS)

Schachten-waesserung — Hausanschluss-schlauch — DN100_xx — W79028_050 D 826.91
best. Wasserversorgungsleitung (WV) mit WV-Hausanschlussschlauch

WV — WV
WV-Rechteckschacht; WV-Rundschacht (mit Schieber; nur symbolisch)

WV - Schachthydrant / Ueberflurhydrant

WVS — WVS — best. Wasserversorgungsleitung (WV) Sonstige (z.B. Fernleitung)

Darstellung: Schacht (KM; KS; KR; DS; WD), Schacht-Nr., Deckelhoehe, Sohlhoehe; DN=Rohrdurchmesser, xx=Material, -Laenge-, %=Gefaelle, =>=Fliessrichtung; Hausanschlußschacht (HAS=HM; HS; HR) mit Anschlussleitung/-Schacht /-Stutzen

xx = Material: B=Beton-/ GGG=Grauguß-/ PEHD=Polyethylen-/ PP= Polypropylen-/ SB=Stahlbeton-/ STZ=Steinzeug-/ Rohr

GAS — GAS — VGM d50 PE — best. Erdgasleitung mit Schieber und Hausanschluessen (soweit bekannt ohne Einmass, genaue Lage siehe Plan Versorger)

E — E — unterirdische Leitungen der Elektrizitäts-versorger (soweit bekannt ohne Einmass genaue Lage siehe Plan Versorger)

20 kV — 20 kV — 20 kV — unterirdische Leitung 20 kV

E — E — E — Freileitung Niederspannung

HW — HW — HW — Nahwaerme

Leerrohre

GF — Glasfaserpipe

sonstige Freileitung mit Leitungsmast (z.B. Telefon)

M79028_050 — Straßenbeleuchtung - Haengelampe

L79028_050 — Straßenbeleuchtung - auf Mast

Erdkabel Strassenbeleuchtung

Weg- und/oder Leitungsrechte bzw. dingliche Sicherung

7 — Firsth. 934.82 TRH 932.24 EFH 928.71 — Whs — Gebaeude mit Nutzungsart, Haus-Nr., First-, Trauf- und Erdgeschoßfußbodenhoehe

Einfriedung / Zaun

805,00 — Hoehenlinie - 5.0 Meter

802,50 — Hoehenlinie - 2.5 Meter

801,00 — Hoehenlinie - 1.0 Meter

800,50 — Hoehenlinie - 0.50-0.25 Meter

Boeschungen

Verkehrsschild

Mast allg. (Waescheleine, Fahnen, u.a.)

Nadelbaum / -ausdehnung

Laubbaum / -ausdehnung

Hecke / Busch

Bestehende Grundstuecksverhaeltnisse / Flurstuecke auf Plangrundlage des Vermessungsamtes Tuttlingen, Stand Jun 2018.

Höhenlinien auf Plangrundlage des Vermessungsamtes Tuttlingen, Stand Aug 2017.

Straßenraum und Gelaendehoehen nach Bestandsaufnahme VB Braun vom Apr 2018 u.a..

Kanal- und Wasserleitungsschaechte nach Vermessung VB Braun vom Apr 2018; Kanal und Wasserleitung in Verbindung mit Kanalkataster der Gemeinde.

Angaben zur Wasserleitung nach Bestandsunterlagen der Gemeinde.

Gasleitungs- und 20 kV Trasse und sonstigen Versorgungsleitungen auf Grundlage der jeweiligen Versorgerplaene.

Maßstab 1 : 500 — 1cm = 5,0m

0 5 10 25 50

Änderungsvermerke

a	Grundplan - Änderung / Ergänzung	07.01.2020

Bezugssysteme

x	Lage: DHDN/Gauß-Krüger (GK)	DHDN = Deutsches Hauptdreiecksnetz
	Lage: ETRS89/UTM32	
	Höhenbezug: DHHN12 (Höhenstatus 130)	DHHN = Deutsches Hauptnetz
	Höhenbezug: DHHN92 (Höhenstatus 160)	
	Höhenbezug: DHHN2016 (Höhenstatus 170)	

Gemeinde Wehingen

Landkreis Tuttlingen

Planungsbüro Hermle Ingenieure für Bau und Umwelt

Planungsbüro Hermle Ingenieure für Bau und Umwelt GmbH & Co. KG
Hörnlestr. 4 • D-78559 Gosheim • www.pbhermle.de
Telefon + 49 (0) 7426 / 1811 • mail@pbhermle.de

Plan-Nummer: we03140a
Blatt: 90
Anl-Nr.: 2.2
Datum-Bearbeitung: Jan 2020
Bearbeiter: KH / MS
Format: 800 x 500
Maßstab: ---

Bauherr: Gemeinde Wehingen

Projekt: Wohnbaugebiet "Stockäcker" Bebauungsplan - Satzung

Plan-inhalt: Legende - Planzeichnerische Festsetzungen, Planung und Bestand

Datum/Unterschrift Planverfasser

Gosheim, den 07.01.2020 (gez.: K. Hermle)

Satzungen über den Bebauungsplan „Stockäcker“ Wohnbaugebiet in Wehingen sowie zu den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Wehingen hat am 20.05.2019 in öffentlicher Sitzung

a) den Bebauungsplan „Wohnbaugebiet Stockäcker“ in Wehingen nach § 8a BauGB

sowie

b) die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften jeweils als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3, Anlage), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht sowie §§ 26, 27 und 65 geändert, § 31a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221).

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

a) den Bebauungsplan „Wohnbaugebiet Stockäcker“

sowie

b) die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich jeweils aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (**Anlage 2.1**).

§ 2
Bestandteile

1. Der Bebauungsplan „Wohnbaugebiet Stockäcker“ besteht aus:

   a) Zeichnerische Festsetzungen M. 1:500 i. d. Fassung vom 07.01.2020 (**Anlage 2.1**)

   b) Bebauungsvorschriften, "Planungsrechtliche Festsetzungen" in der Fassung vom 07.01.2020 (**Anlage 2.2, Teil A**)

2. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohnbaugebiet Stockäcker“ bestehen aus:

   a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil M. 1:500 in der Fassung vom 07.01.2020 (**Anlage 2.1**)

   b) örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 07.01.2020 (**Anlage 2.2 – Teil B**)

3. Beigefügt sind die Begründung in der Fassung vom 07.01.2020 – (**Anlage 3.1**) einschließlich folgender Gutachten und Stellungnahmen

   a) Schalltechnische Untersuchungen (Büro Fischer, Karlsruhe, vom 24.05.2018) – (**Anlage 3.2**)

   b) Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, Dr. Grossmann Umweltplanung, Balingen, vom 16.12.2019; **Anlage 4.1**

   c) Bestandsplan zum UB, Dr. Grossmann Umweltplanung, Balingen, vom 16.12.2019, (Anlage 4.2)

   d) Maßnahmeplan zum UB, Dr. Grossmann Umweltplanung, Balingen, vom 16.12.2019 (Anlage 4.3)

   e) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Dr. Grossmann Umweltplanung, Balingen, vom 05.11.2019 (**Anlage 4.4**)

   f) NATURA 2000-Vorprüfung SPA-Gebiet, Dr. Grossmann Umweltplanung, Balingen, vom 10.10.2018 (**Anlage 4.5**)

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt wer, den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 50.000 € geahndet werden. Ordnungswidrig handelt ferner, wer einer im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000 € geahndet werden.

§ 4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Wohnbaugebiet Stockäcker" in Wehingen und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften treten jeweils mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO).

Ausgefertigt:

Wehingen, den 15.04.2020
Bürgermeisteramt

Gerhard Reichegger
Bürgermeister

Gemeinde Wehingen
Bebauungsplan Wohnbaugebiet
„Stockäcker"

Bebauungsplan Teil B

Schriftliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan besteht aus:

a.) Lageplan M 1:500, Plan-Nr. we03140a_05.dwg vom 07.01.2020 (Teil A)
b.) Schriftliche Festsetzung, T-Nr. we03440a.docx vom 07.01.2020 (Teil B)
c.) Begründung Text.- Nr. we03240.docx vom 07.01.2020
d.) Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom Büro Dr. Grossmann, Balingen wird nachgereicht.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden in Ergänzung zur Planzeichnung (Teil A) die im Teil B beschriebenen planungsrechtlichen Inhalte und örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

Planungsträger: Gemeinde Wehingen

Wehingen, den 07.01.2020

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 S. 2415), zuletzt geändert am 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. November 2017 (BGBl. S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl I.1991 S. 58), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Präambel

Der Geltungsbereich wird in zwei unterschiedliche „Nutzungsbereiche“ (NB I und NB II) aufgeteilt. Die Nutzungsbereiche unterschieden sich durch teilweise unterschiedliche planungsrechtliche Festsetzungen.

Als Nutzungsbereich I gilt der gesamte Geltungsbereich mit Ausnahme der im Nutzungsbereich II liegenden Grundstücke.

Als Nutzungsbereich II gelten die parallel der Landstraße (L 435) verlaufenden Grundstücke.

Die Trennung der Nutzungsbereiche ist im Lageplan gemäß PlanzV dargestellt

1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von §4 BauNVO entsprechend Einschrieb im Plan

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 und Nr. 2 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und der Anzahl der Vollgeschosse.

2.2 Die Grundflächenzahl ist mit max. 0,4 (Höchstwert) festgelegt.

2.3 Für die Anzahl der Vollgeschosse wird festgelegt:

2.3.1 In Nutzungsbereich I sind maximal 2 Vollgeschosse (II) zulässig.

2.3.2 In Nutzungsbereich II sind minimal 2 und maximal 3 Vollgeschosse (II - III) zulässig

3 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage (§9 Abs. 2 BauGB; §16, Abs. 2 und §18 BauNVO) Traufhöhe

3.1 Traufhöhe

3.1.1 Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt zwischen den Außenwandflächen der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.

3.1.2 Als unterer Bezugspunkt gilt die im Bebauungsplan Teil A als Planeinschrieb festgelegte Erdgeschoss-Rohfußboden-Höhe (EFH)

3.1.3 Im Nutzungsbereich I gilt eine maximale Traufhöhe von 6,00m.

3.1.4 Im Nutzungsbereich II gilt eine maximale Traufhöhe von 8,00m.

3.2 Firsthöhe

3.2.1 Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachhaut (ohne Kamin).

3.2.2 Als unterer Bezugspunkt gilt derselbe wie bei der Traufhöhe.

3.2.3 Im Nutzungsbereich I gilt eine maximale Firsthöhe von 9,00 m

3.2.4 Im Nutzungsbereich II gilt eine maximale Firsthöhe von 12,50 m

3.3 Von der im Bebauungsplan Teil A festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußboden-Höhe (EFH) kann abgewichen werden, sofern

a) die absolute Abweichung zu der festgesetzten EFH
   a. im Nutzungsbereich I < 1,00 m
   b. im Nutzungsbereich II < 0,50m

beträgt und

b) die absolute Trauf- und Firsthöhe, bezogen auf m+NN, nicht überschritten wird.

Die maßgebende, absolute Trauf- und Firsthöhe ergibt sich aus der festgelegten EFH nach Planeinschrieb zuzüglich den in Ziffer 3.1 und 3.2 ausgewiesenen Höchstwerten.
Darüber hinaus darf die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschoße nicht überschritten werden.

4 Bauweise (§9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB; §22 BauNVO)

4.1 Es gilt die offene Bauweise nach §22 (2) BauNVO (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen).

5 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1, Nr.2, Nr. 10 und Nr. 21 BauGB; §23 BauNVO)

5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch im Plan ausgewiesene Baugrenzen festgelegt. Hinsichtlich der Grenzbebauung gelten die landesrechtlichen Vorschriften.

5.2 Soweit im Plan Leitungsrechte ausgewiesen sind, sind diese für Versorgungseinrichtungen erforderlich und dürfen nicht unter- bzw. überbaut werden (gilt für bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Carports). Insoweit ist das Leitungsrecht vorrangig vor den landesrechtlichen Vorschriften (Grenzabstand) und den ausgewiesenen Baugrenzen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit der Grundstücksbesitzer bei den jeweils zuständigen Versorgungsträgern / Nutzungsberechtigten eine gesonderte Zustimmung und Übereinkunft erwirkt. Eine Grundstücksbetretung zur Unterhaltung der Anlagen ist zu dulden.

5.3 Soweit im Plan Sichtfelder ausgewiesen sind, ist eine Überbauung derselben nicht zulässig (bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Carports).

6 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen (§9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB; §14, §21a, §23 Abs. 5 BauNVO)

6.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind außer dem in Ziffer 6.2 beschriebenen Bereich auch außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig, soweit die Einschränkungen nach Ziffer 5.ff beachtet bleiben.

6.2 In den Flächen, die zwischen L 435 und den parallel zur L 435 liegenden Baugrenzen liegen, sind Einrichtungen nach Ziffer 6.1 nicht zulässig

6.3 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.4 Die Regelung nach §19 (4) Satz 2 BauNVO, nach der eine bis zu 50 v.H.-Überschreitung der Grundflächenzahl zulässig wäre, kommt nicht zur Anwendung. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen ist nicht zulässig.

7 Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1, Nr. 11 und Nr. 15 BauGB)

7.1 Für die Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen gilt der Planeinschrieb.

7.2 Von der im Bebauungsplan dargestellten Gliederung / Führung kann bei der Ausführung geringfügig abgewichen werden.

7.3 Konstruktive Maßnahmen, z.B. Rückenstützen aus Beton für Randsteine, Mastfundamente, die sich auf Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer im geringen Umfang (bis ca. 50 cm im Privatgrundstück) zu dulden.

7.4 Die an der Grenze zur öffentlichen (Verkehrs-) Fläche liegenden Einrichtungen (Beleuchtungsmaste, Überflurhydranten, Kleinverteiler, Kabelverteilerschränke des Energieversorgers, usw.) sind vom Grundstückseigentümer zu dulden. Deren Planeintrag ist als vorläufig zu betrachten, Änderungen sind im Zuge der Bauausführung noch möglich.

7.5 An Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

7.6 Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. 3 m tiefe Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) ab einer Höhe von 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

7.7 Die im Plan dargestellten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB für private und öffentliche Grünflächen sind gemäß den Planeinschrieben im Umweltbericht / Grünordnungsplan zu gestalten und zu pflegen.

7.8 Die im Plan dargestellten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 10 Abs. 1 LBO für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen vorrangig dem ökologischen Ausgleich.

8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§9 Abs. 1, Nr. 26 BauGB)

8.1 Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.

8.2 Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen bzw. keine Stützmauern eingetragen sind, ist ein min. 1,50m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen bereitzustellen.

8.3 Im Bereich der ausgewiesenen Leitungsrechte sind Auffüllungen und Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände nicht statthaft, es sei denn, dass der Grundstücksbesitzer bei den jeweils zuständigen Versorgungsträgern / Nutzungsberechtigten eine gesonderte Zustimmung und Übereinkunft erwirkt.

9 Nachrichtliche Übernahme (§9, Abs. 6 BauGB)

9.1 (wegen §20 Denkmalschutzgesetz) Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 26 – Landesamt für Denkmalpflege, unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen. Auch ist das Regierungspräsidium, Referat 26 hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Rechtliche Grundlage

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht sowie §§ 26, 27 und 65 geändert, § 31a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221).

10 Dächer (§74, Abs. 1, Nr. 1 LBO)

10.1 Als Dachformen sind Sattel-, Pult-, Walm- und Sonderdachformen zulässig.

10.2 Die Dachneigungen sind von 0° bis 38° zulässig.

10.3 Dächer mit Neigungen von 0 – 5° (Flachdächer) sind zu begrünen.

10.4 Bei Garagen ist die Begrünung von Flachdächern nicht zwingend vorgeschrieben.

10.5 Dachflächen aus unbeschichteten Materialien sind unzulässig.

11 Unbebaute Flächen und Einfriedungen (§74, Abs. 1, Nr. 3 LBO)

11.1 Befestigte Flächen sind soweit zu reduzieren, wie es für die gesicherte Erschließung des Grundstückes erforderlich ist (Minimierung der Oberflächenversiegelung)

11.2 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Vorgaben des Grünordnungsplanes sind zu beachten.

11.3 Soweit im Plan Sichtfelder ausgewiesen sind, sind dort Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 60 cm zulässig.

11.4 An den Straßenseiten, an denen keine Gehwege oder Seitenstreifen sind, müssen zur Sicherung eines ausreichenden Lichtraumprofils der Fahrbahn feste Einbauten (Einfriedungen, Gartenmauern, usw.) mindestens 0,50m Abstand zum Fahrbahnrand (Vorderkante Bordstein) einhalten.

11.5 Bei lebender Einfriedung (z.B. Hecke) ist der Besitzer verpflichtet, diese bis auf die Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche, bei fehlendem Seitenstreifen bis 0,50m vom Fahrbahnrand (Vorderkante Bordstein), zurückzuschneiden.

11.6 Bei sonstigen Einfriedungen ist das Nachbarschaftsrecht zu beachten.

11.7 Einfriedungen und Geländeangleichungen zu Nachbargrundstücken haben so zu erfolgen, daß zwischen den Grundstücken ein harmonischer und einvernehmlicher Übergang hergestellt wird. Geländeveränderungen und die Art der Einfriedungen sind im Bauantrag so darzustellen, daß der geplante Übergang zu den Nachbargrundstücken ersichtlich ist.

11.8 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern zum Nachbargrundstück sind bis zu 1,00 m Höhe / Tiefe, gemessen von der Höhenlage der Grundstücksgrenze des Nachbargrundstücks, zulässig. Weitere Stützmauern bis zu 1,00 m Höhe dürfen zur Terrassierung der Böschung mit einem Mindestabstand von 1,00 m errichtet werden. Alle Geländeveränderungen und Böschungssicherungen dürfen maximal so erfolgen, dass für eine fiktive Böschungslinie, die vom Geländeniveau an der Grundstücksgrenze bis zur Böschungsoberkante bzw. bis zur Böschungsunterkante gelegt wird, eine maximale Böschungsneigung von 1 : 1,5 nachgewiesen werden kann.

12 Niederspannungsfreileitungen (§74, Abs. 1, Nr. 5 LBO)

12.1 Oberirdische Leitungen (Niederspannung, Telefon, u.a.) sind nicht zulässig.

13 Stellplätze und sonstige Befestigungen (§74, Abs. 2, LBO)

13.1 Stellplätze und Wege sind auf den Privatgrundstücken herzustellen.

13.2 Pro Wohneinheit werden mind. 2 Stellplätze vorgeschrieben, welche auf dem Baugrundstück nachzuweisen sind.

13.3 PKW-Stellplatzflächen und Wege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen) herzustellen. Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen und Wegen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.

13.4 Bei allen PKW-Stellplätzen sind die Vorgaben aus dem Umweltbericht bzgl. der Bindung und Verpflichtung für Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu beachten. Der Umweltbericht wird nachgereicht.

14 Auffüllungen, Abgrabungen, Bodenaushub (§74, Abs. 3, Nr. 1 LBO)

14.1 Geplante Auffüllungen sind in den Bauvorlagen darzustellen

14.2 Als Zielvorgabe gilt, dass überschüssiger Bodenaushub möglichst vermieden wird. Hierbei ist §10 LBO, Ziffer 1-3 zu beachten und zur Geländegestaltung soweit möglich der anfallende Bodenaushub zu verwenden. Die geplanten Geländeveränderungen (Abtrag / Auftrag) sind in den Bauvorlagen darzustellen.

14.3 Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).

14.4 Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen ist zu achten (z.B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten, wirksamer Schutz der angrenzenden, freizuhaltenden Flurstücke).

14.5 Zwischenlager von humosem Oberboden (max. 1,5 m) ist durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Oberbodenmieten dürfen nicht befahren werden. Bei längerer Lagerungszeit ist die Oberbodenmiete geeignet zu bepflanzen.

14.6 Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials anzustreben ist.

14.7 Der anfallende Oberboden (Humus) und Unterboden, falls vorhanden, soll so weit wie möglich auf den Baugrundstücken selber verbleiben.

14.7 Wird für Auffüllungen zusätzliches Erdmaterial angefahren, darf nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 des VwV-Bodenmaterials einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein. In diesem Falle ist vorab Kontakt mit dem Wasserwirtschaftsamt aufzunehmen. Die Verwendung von Recyclingmaterial ist nur zulässig, wenn es sich um qualifiziertes Recyclingmaterial handelt, das mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält. Herkunft und Qualität des Materials müssen nachgewiesen sein. Die Verwendung ist nur mit Zustimmung des Landratsamtes zulässig. Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind nicht zulässig.

15 Entwässerungsanlagen (§74, Abs. 3, Nr. 2 LBO)

15.1 Grundstücksentwässerungen sind im Trennsystem vorzunehmen.

15.2 An das Schmutzwassersystem dürfen ausschließlich die häuslichen Abwässer angeschlossen werden. Der Anschluss von Dach- und Drainagewasser sowie das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser sind unzulässig.

15.3 Zur Dämpfung des Regenwasserabflusses werden Regenwasserzisternen vorgeschrieben. Die Größe der Zisterne ist an die abflußwirkame Fläche sollte so ausgelegt werden, dass theoretisch ein 2-jähriges Regenereignis mit einer Regendauer von 10 min bei entleerter Zisterne gepuffter werden kann.

15.4 Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlags- und Drainagewasser ist über den Vorfluter bzw. die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) abzuführen. Dabei sind die Vorgaben des Landes zur Ableitung von Niederschlagswasser (Verwaltungsvorschrift 1999) zu beachten. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist in den Bauantragsunterlagen nachvollziehbar und eindeutig darzustellen.

15.5 Alternativ zum Anschluss an vorhandene Regenwassersysteme kann das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Grundstückes über eine belebte Bodenzone versickert und / oder über eine Regenwasserzisterne gefasst und genutzt werden.

15.6 Überflutungsvorsorge – Überflutungsnachweis DIN 1986-100. Infolge eines Starkregens kann sich Regenwasser auf dem Grundstück auf der versiegelten Fläche sammeln und zu einem Überflutungsrisiko führen. Ein Risiko besteht insbesondere dann, wenn die Dachfläche einen sehr hohen Anteil an der gesamten Regenfläche auf dem Grundstück ausmacht. Für die Bebauung großer Grundstücke mit mehr als 800 m² ablusswirksamer Fläche ist daher ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 erforderlich, damit der Bauherr Risiken rechtzeitig vor Baubeginn erkennen und geeignete Schutzmaßnahmen planen kann.

16 Anlagen für regenerative Energien

16.1 Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.

16.2 Die Nutzung von Erdwärme ist vorbehaltlich einer vom jeweiligen Bauherrn gesondert einzuholenden Gestattung durch das Landratsamt zulässig. Die Maßnahmen sind mit dem Landratsamt, untere Wasserbehörde, abzustimmen.

17 Schallschutz

17.1 Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen der L 435 auf das Planungsgebiet ermittelt und die Anforderungen zum Schutz der Aufenthaltsräume vor unzumutbarem Lärmbeeinträchtigungen ausgearbeitet. Die Ergebnisse können in der Anlage zur Begründung, dem Lärmschutzgutachten, nachgelesen werden.

17.2 Für Baugrundstücke die im Lärmgutachten mit dem Lärmpegelbereich (LBP) III oder höher eingestuft wurden, ist gemäß Bekanntmachung des Innenministeriums bei Wohnnutzung ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu führen. Bei Büronutzung ist der Nachweis erst ab einer Einstufung des LPB von IV zu führen.

17.3 Die Betroffenen Grundstücken liegen überwiegend in Nutzungsbereich II. Eine Übersicht der betroffenen Baugrundstücke können dem Lärmschutzgutachten S. 13 entnommen werden.

17.4 Gemäß § 9 Abs. 5 Ziff. 1 BauGB ist eine Notwendigkeit des baulichen bzw. passiven Schallschutzes für den Nutzungsbereich II gegeben. Die erforderlichen Maßnahmen am Gebäude sind nach DIN 4109 zu ermitteln, durchzuführen und nachzuweisen.

18 Schutzzonen

18.1 Gesonderte Schutzzonen sind nicht ausgewiesen

19 Maßnahmen der Grünordnung

19.1 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen der jeweiligen Maßnahmen anzulegen und zu gestalten.

19.2 Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

19.3 Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken, wie das Errichten von Baukörpern, die Anlage von Holzlagerplätzen, die Ablagerung organischen Materials etc. sind untersagt.

19.4 Die im Grünordnungsplan vorgegebenen Bepflanzungen sind vom jeweiligen Grundstücksbesitzer nach den Inhalten des Umweltberichtes und den dort vorgegebenen Pflanzgeboten herzustellen.

19.5 Zur Minimierung und gleichzeitig zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut „Boden“ ist der gesamte im Vorhabensbereich durch Aushub anfallende Oberboden auf dafür geeigneten Ackerflächen innerhalb der Gemarkung zu verbringen. Die Angabe der ackerbaulich genutzten Flächen, auf die der Boden aufzubringen ist, wird von der Gemeinde festgelegt.

19.6 Die im Grünordnungsplan vorgegebenen Bepflanzungen sind vom jeweiligen Grundstücksbesitzer nach den in Ziffer 5.2 des Umweltberichtes vorgegebenen Pflanzgeboten wie folgt herzustellen.

19.6.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1)

<u>Allgemeines Pflanzgebot</u>

Je 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mind. 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum *der Pflanzliste 1* (Hochstamm, Mindeststamm-umfang 16-18, 3 x verpflanzt mit Ballen) oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm der *Pflanzliste 2* sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher der *Pflanzliste 3* zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die eingetragenen Baumstandorte können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Von den Baumstandorten kann parallel zur Straße bzw. der Grundstücksgrenze um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist.

19.6.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2)

<u>Gestaltung der an die öffentliche Straße angrenzenden privaten Grundstücksflächen</u>

Zur Eingrünung des Straßenraums sind die Kontaktflächen zwischen der Erschließungsstraße und den angrenzenden Grundstücksflächen auf einer Breite von 3 m zu 50 % mit Bäumen und Sträuchern der *Pflanzlisten 1-3* zu bepflanzen oder als sonstige Grünflächen anzulegen. Die Baumstandorte sind der Plandarstellung zu entnehmen. Von den eingetragenen Standorten kann parallel zur Straße bzw. der

Grundstücksgrenze um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist.

19.6.3 Pflanzgebot 3 (PFG 3)

Randliche Eingrünung des Wohngebiets

Zur Gestaltung des Ortsrandes im Norden und Osten des Plangebiets sowie zur Entwicklung hochwertiger Biotopstrukturen sind die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 3 gekennzeichneten Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Grünflächen anzulegen. Dabei sind auf mindestens 50% der Länge heimische Gehölze der *Pflanzliste 3* (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Abstand 1,00 x 1,50 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung nicht heimischer bzw. standortfremder Gehölze ist nicht gestattet.
Die Pflanzgebotsfläche darf nicht als Lagerfläche für Holz, Kompost etc. genutzt werden.

19.6.4 Pflanzgebot 4 (PFG 4)

Begrünung des Lärmschutzwalls

Der im Maßnahmenplan mit PFG 4 gekennzeichnete Lärmschutzwall ist auf ca. 50 % der Fläche mit heimischen Sträuchern der *Pflanzliste 3* (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die restliche Fläche ist als magere Saumstruktur anzulegen und einmal jährlich zu mähen.

19.6.5 Pflanzgebot 5 (PFG 5)

Naturnahe Gestaltung des Retentionsbeckens

Das im Maßnahmenplan mit PFG 5 gekennzeichnete Retentionsbecken ist naturnah zu gestalten. Dabei ist die Anlage eines Röhrichtteppichs durch eine Initialpflanzung durchzuführen. Für die Initialpflanzung sind autochthone, röhrichttypische Pflanzen (z. B. Schilfrohr (Phragmites australis), Rohrglanzgras (Phalaris arundinacea), Rohrkolben-Arten (Typha spec.), Teichbinsen (Schoenoplectus spec.), Wasser-Schwaden (Glyceria maxima) etc.) zu verwenden.

19.6.6 Pflanzgebot 6 (PFG 6)

Einzelbaumpflanzungen

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Pflanzungen von heimischen, mindestens mittelkronigen Laubbäumen (Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18, 3 x verpflanzt mit Ballen) der *Pflanzliste 1* vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Von den eingezeichneten Baumstandorten kann bis zu 5 m abgewichen werden, falls dies aus technischen Gründen erforderlich ist.

C Unverbindliche Gestaltungsvorschläge und Hinweise

20 Baugrund und Boden

20.1 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Mittel- bis Oberjuras, welche im Plangebiet von quartärem Hangschutt, Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen und Auenlehm mit jeweils unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Beim Hangschutt und Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Die Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens. In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind Hinweisflächen für Massenbewegungen bzw. bereits vorhandene Rutschmassen eingetragen. Frühzeitige Baugrundberatung wird empfohlen.

20.2 Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

20.3 Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern.

21 Entwässerung

21.1 Die Kanalisation der Gemeinde ist höhenmäßig so gelegt, daß die freie Entwässerbarkeit vom Schmutzwasser für Bauwerke ohne Unterkellerung möglich ist. Bei Unterkellerungen besteht kein Anspruch, dass das Kellerniveau im Freispiegel entwässert werden kann.

21.2 Bei einer Kellerausbildung kann nicht sichergestellt werden, dass die Sohlendrainage, die an die Vorflut / Regenwassersystem anzuschließen ist, in freiem Abfluss entwässert. Bei Unterkellerung wird empfohlen, den Keller bis auf OK freies Drain Niveau wasserdicht auszubilden und / oder eine separate Drainagepumpe vorzusehen.

21.3 Zur Dämpfung des Regenwasserabflusses werden Regenwasserzisternen vorgeschrieben (siehe Ziffer 15.ff, Entwässerungsanlagen). Falls das in der Zisterne gefasste Regenwasser als Brauchwasser genutzt werden soll, ist die Errichtung der Zisterne bzw. auch die Nutzung des Regenwassers der Gemeinde gesondert anzuzeigen. Dies gilt, auch wenn die Brauchwassernutzung im Nachhinein erfolgt.

21.4 Die Vorgaben der Abwassersatzung der Gemeinde sind zu beachten. Hier wird u.a. auf die Eigenverantwortung des Grundstückseigentümers in Bezug auf die Rückstauebene verwiesen.

22 Hinweise zum Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

22.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Einzelnen durch die ausgewiesenen Parameter bestimmt, die jeweils - jeder für sich - als maximal zulässige Höchst- bzw. Grenzwerte angegeben sind. Es kann kein Anspruch dahingehend abgeleitet werden, dass jeweils alle Maximalwerte gleichzeitig möglich sind.

Wehingen, den ……. ..... (Reichegger, Bürgermeister)

Präambel zum Verfahrensgang

Bebauungsplan Wohnbaugebiet „Stockäcker“

Gemeinde Wehingen, Landkreis Tuttlingen

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 22.01.2018.

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 25.01.2018.

3. Zustimmung zum Planvorentwurf durch den Gemeinderat am 10.09.2018.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 (1) BauGB mit / über Schreiben vom 24.09.2018.

5. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3(1),1 BauGB über Erörterung des Vorentwurfes am 24.10.2018 (Erörterungstermin). Der Erörterungstermin wurde ortsüblich bekannt gemacht am 11.10.2018.

6. Behandlung und Abwägung der nach Ziffer 4, 5 vorgebrachten Anregungen im Gemeinderat am 15.12.2018.

7. Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 15.12.2018

8. Öffentliche Auslegung vom Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung erfolgt(e) in der Zeit vom 04.02.2019 bis zum 08.03.2019 (Auslegungsfrist) beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden. Die öffentliche Auslegung wird / wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich am 24.01.2019 bekannt gemacht.

9. Mitteilung des Auslegungsbeschlusses an Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige mit / über Schreiben / E-Mail vom 04.02.2019

10. Behandlung und Abwägung der zum Entwurf des Bebauungsplanes nach §3(2) BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange im Gemeinderat am 15.04.2019

11. Beschlussfassung vom Gemeinderat zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung am 20.05.2019. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat gebilligt mit Beschluss vom 20.05.2019

12. Die Beschlussfassung des Gemeinderates zur Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, werden / wurden ortsüblich bekannt gemacht am …….

In der Bekanntmachung wird / wurde auf das Geltend machen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter, auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung am …….. in Kraft.

Wehingen, den ……. .....*(Reichegger, Bürgermeister)*

(Datum, Stempel, Unterschrift)

Der Verfahrensgang wird beglaubigt.

Wehingen, den ……. .....*(Reichegger, Bürgermeister)*

(Datum, Stempel, Unterschrift)

Bauherr: **Gemeinde Wehingen**
Projekt: **Bebauungsplan „Stockäcker“**
Planungsstand: **Satzung**

Inhalt: **Begründung / Erläuterung**

Plangrundlage / -bezug:

Bebauungsplan

1. Übersichtskarten und Übersichtspläne vom 07.01.2020

1.1. Übersichtskarte M 1: 10.000 v. 07.01.2020, Format A3 <11_we03140a_01_dwg.pdf>

1.2. Übersichtsplan Baugebiet M 1: 2.500 v. 07.01.2020, Format A3 <12_we03140a_02_dwg.pdf>

2. Bebauungsplan zeichnerischer und schriftlicher Teil vom 07.01.2020

2.1. Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil
Lageplan M 1: 500 v. 07.01.2020, Format 1.350 x 700 <21_we03140a_05_dwg.pdf>

2.2. Legende – Planzeichnerische Festsetzungen, Planung und Bestand
M 1: 500 v. 07.01.2020, Format 800 x 500 <22_we03140a_90_dwg.pdf>

2.3. Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit planungsrechtlichen
Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften <23_we03440a_docx.pdf>

3. Begründung / Erläuterung

3.1. Begründung / Erläuterungen vom 07.01.2020 <31_we03240a_docx.pdf>

3.2. Lärmschutzgutachten vom Mai 2018 <32_we03_Gutachten_Laermschutz_01>

Umweltrelevante Aspekte

4. Umweltbericht mit Umweltprüfung Büro Dr. Grossmann, Balingen bestehend aus

4.1. Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz vom 16.12.2019 <41_we03_Umweltbericht_02.pdf>

4.2. Bestandsplan zum UB vom 16.12.2019 <42_we03_Bestandsplan_02.pdf>

4.3. Maßnahmeplan zum UB vom 16.12.2019 <43_we03_Maßnahmeplan_02.pdf>

4.4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 05.11.2019 <44_we03_saP_02.pdf>

4.5. NATURA 2000-Vorprüfung SPA-Gebiet v. 10.10.2018 <45_we03_NATURA2000_SPA_01.pdf>

Bearbeiter: KH / AG
Datum: 07.01.2020

Planungsbüro Hermle Ingenieure für Bau und Umwelt GmbH & Co. KG Kreissparkasse Tuttlingen
Hörnlestraße 4 Tel +49 (0) 74 26 / 1811 Sitz: Gosheim IBAN: DE44643500700000619745
D-78559 Gosheim Fax +49 (0) 74 26 / 1812 Amtsgericht Stuttgart HRA 731974 BIC: SOLADES1TUT
www.pbhermle.de mail@pbhermle.de Steuer-Nr. 21081 / 31654 UST-ID: DE304902916
Persönlich haftende Gesellschafterin
Planungsbüro Hermle GmbH, Sitz Gosheim, Amtsgericht Stuttgart HRB 751591, Geschäftsführer Karl Hermle

Inhaltsverzeichnis

1		**Vorbemerkung**	**3**
	1.1	*Allgemeines*	*3*
	1.2	*Übergeordnete Planungen*	*3*
	1.3	*Erfordernis der Planaufstellung*	*3*
	1.4	*Bodenordnung*	*3*
2		**Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes**	**4**
	2.1	*Räumliche Abgrenzung*	*4*
	2.2	*Grundstücksinanspruchnahme*	*4*
	2.3	*Topographie*	*4*
	2.4	*Vorhandene Nutzung*	*4*
	2.5	*Beeinträchtigungsflächen*	*4*
	2.6	*Schutzzonen*	*4*
	2.7	*Geologie*	*4*
	2.8	*Übergeordnete Planungen*	*5*
	2.9	*Vorhandene bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Ausweisungen*	*5*
3		**Plankonzeption**	**5**
	3.1	*Festlegung der Nutzung*	*5*
	3.2	*Öffentliche Flächen*	*5*
	3.3	*Privatflächen / Bauplätze*	*5*
	3.4	*Flächenbilanz*	*5*
	3.5	*Bauplätze – Anzahl und Größe, Einwohner*	*6*
	3.6	*Bauvorschriften und Reglementierungen*	*6*
	3.7	*Einflüsse aus der L 435*	*6*
4		**Belange der Natur und Nachbarschaft**	**7**
	4.1	*Naturschutz*	*7*
	4.2	*Schallschutz*	*7*
5		**Erschließung des Baugebietes**	**8**
	5.1	*Verkehrserschließung*	*8*
	5.2	*Entwässerung*	*8*
	5.3	*Wasserversorgung*	*9*
	5.4	*Sonstige Versorgungseinrichtungen*	*9*
6		**Zeitliche Umsetzung**	**9**
7		**Herstellungskosten**	**9**

1 Vorbemerkung

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Wehingen liegt im Landkreis Tuttlingen. Sie bildet zusammen mit den Nachbargemeinden Gosheim, Reichenbach, Egesheim, Bubsheim, Königsheim und Deilingen den Gemeindeverwaltungsverband Heuberg (GVV) mit Sitz in Wehingen. Wehingen hat z. Zt. ca. 3.600 Einwohner mit steigender Tendenz.

1.2 Übergeordnete Planungen

Über das Gesamtgebiet der Verwaltungsgemeinschaft liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan (FNP) vor. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplante Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan komplett enthalten.

1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist. Durch die gemeindliche Entwicklung hin zur Industriegemeinde ist akuter Mangel an Wohnbauflächen vorhanden. Darüber hinaus ist auch für die nähere und weitere Zukunft ein gestiegener Bedarf an solchen Flächen absehbar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, Flächen für „Wohnen“ auszuweisen, um so das Manko beseitigen und der anhaltenden Nachfrage Rechnung tragen zu können.

Durch den Bebauungsplan sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich geschaffen werden. Zudem bildet er die Grundlage für die verkehrsgerechte Erschließung des Plangebietes.

Durch die gemeindliche Entwicklung ist akuter Mangel an Wohnbauflächen vorhanden. Die noch vorhandenen Flächen sind ausgeschöpft. Darüber hinaus ist auch für die nähere und weitere Zukunft ein gestiegener Bedarf an solchen Flächen absehbarer.

Die Gemeinde will zur Befriedigung der Baulandnachfrage sowie zur Stärkung der Planungssicherheit der ortsansässigen Bürger hinsichtlich der örtlichen Standortsicherheit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen voranbringen. Der Gemeinderat hat deshalb am 22.01.2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Stockäcker“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist entsprechend §2 (1) BauGB ortsüblich am 25.01.2018 bekannt gemacht worden.

Die Ausweisung von Bauland ist für die Gemeinde evident, da auf Grund der peripheren Lage der Gemeinde die heimischen Industrie- und Gewerbebetriebe die benötigten Mitarbeiter ansonsten noch schwieriger akquirieren können.

Um die Eingriffe so gering wie möglich zu halten und trotzdem Bauland bereitstellen zu können, hat die Gemeinde in den letzten Jahren mit sehr hohem Aufwand in die innerörtliche Entwicklung investiert. So ist es gelungen, alte, nicht mehr genutzte Gebäude wieder zu beleben oder die betreffenden Bauplätze an junge Familien als Bauplatz zu veräußern.

1.4 Bodenordnung

Zur Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die hierzu erforderlichen Maßnahmen nach BauGB §45 ff werden zu gegebener Zeit eingeleitet. Es werden dabei einvernehmliche Lösungen angestrebt.

2 Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes

2.1 Räumliche Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt auf der Gemarkung Wehingen und befindet sich im Norden des Gemeindegebietes.

Der Planbereich grenzt an den Bereich der Gewannbezeichnung „Mühläcker“ und wird in etwa abgegrenzt durch:

- im Westen durch L435 Richtung Deilingen.
- im Süden durch die bestehende Bebauung im Bereich der Gewannbezeichnung „Mühläcker“

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt nördlich der bestehenden Bebauung und des bestehenden Geltungsbereiches „Bebauungsplan Mühläcker“.

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 6,9 ha. Die Umfassungslänge beträgt ca. 1.390 m.

2.2 Grundstücksinanspruchnahme

Der Geltungsbereich umfasst Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern:

a.) Grundstücke mit bestehender Bebauung: - nicht vorhanden -

b.) Grundstücke mit bestehenden Verkehrsflächen (Feldwege, Straßen): 4398/1

Grundstücke unbebaut: 4377, 4378, 4379, 4380, 4381, 4382, 4383, 4384, 4385, 4386, 4387, 4388, 4389, 4390, 4391, 4392, 4393, 4394, 4395, 4396, 4397/1, 4397/2, 4397/3, 4398/1, 4399/2, 4400, 4401, 4402, 4403/1, 4403/2, 4404, 4405, 4406, 4407, 4408, 4409/1, 4409/2, 4410, 4411, 4412, 4413, 4414, 4415, 4416, 4417/1, 4417/2, 4418, 4419, 4420, 4421, 4422, 4423, 4424, 4425, 4426, 4427 tlw., 4428

Die im Planungsgebiet liegenden Grundstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde.

2.3 Topographie

Das Gelände weist ein von Osten nach Westen fallendes Relief auf. Der Hochpunkt liegt bei ca. 817,00 m+NN (auf der nördlichen Seite), der Tiefpunkt bei ca. 790 m+NN. Der Tiefpunkt befindet sich an der Westseite des Gebietes.

2.4 Vorhandene Nutzung

Das Planungsgebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt, diese Nutzung erfolgt überwiegend als Intensivgrünland und durch Ackerbau.

2.5 Beeinträchtigungsflächen

Altlasten, Altablagerungen und sonstige Bodenbeeinträchtigungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Da die noch unbebauten Flächen schon seit Generationen landwirtschaftlich genutzt werden, sind dergleichen auch nicht zu erwarten

2.6 Schutzzonen

Es befinden sich keine Schutzzonen im Plangebiet.

2.7 Geologie

Dezidierte Baugrund- bzw. geologische Untersuchungen liegen z. Zt. noch nicht vor. Auf Grund von Erfahrungswerten der angrenzenden, bereits realisierten Baugebiete ist zu erwarten, dass im Planareal Verwitterungslehme über Kalksteinen des Jura anstehen. Örtlich muss mit Verkarstungserscheinungen (Spalten, Dolinen) gerechnet werden.

2.8 Übergeordnete Planungen

Für das Plangebiet sind keine übergeordneten Planungen der Gemeinde oder anderer Planungsträger, die das Plangebiet selbst nachteilig betreffen, bekannt.

2.9 Vorhandene bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Ausweisungen

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des gültigen Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Heuberg und ist dort als Fläche für „Wohnen“ ausgewiesen.

3 Plankonzeption

3.1 Festlegung der Nutzung

Die Nutzung ist entsprechend den Ausweisungen der BauNVO als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Der südliche Bereich des Geltungsbereiches grenzt an bestehende Bebauung und / oder Infrastruktureinrichtungen an. Im Osten liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald. Im Westen liegt die L435.

3.2 Öffentliche Flächen

Auf Grund der vorhandenen Topographie und den vorhandenen Rahmenbedingungen zur Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung wird angestrebt, den Verkehr zum Plangebiet möglichst direkt vom Kreisverkehr der L 435 anzudienen. Zur Andienung an die überregionalen Verkehrsachsen sind daher keine zusätzlichen Flächenversiegelungen erforderlich.

Die Erschließung selber innerhalb des Gebietes wird weitgehend so ausgewiesen, dass keine Stichstraßen erforderlich werden. Der Anteil an öffentlicher Fläche und an Versiegelungsfläche soll mit dieser Konzeption bodenschonend minimiert werden.

3.3 Privatflächen / Bauplätze

Mit den auf einer Gemarkung zur Verfügung stehenden Flächenressourcen soll möglichst schonend umgegangen werden. Zusätzlich soll aus landschaftsplanerischer Sicht vom Plangebiet eine geringe Beeinträchtigungsintensität ausgehen. Daraus resultiert die Notwendigkeit einer flächenschonenden Bebauung, wobei die zur Verfügung stehende Fläche im Planungsgebiet bestmöglichst als „Baufläche“ zu nutzen ist. Es werden deshalb zwei Schwerpunkte gesetzt:

1.) Die Parzellierung der Bauflächen und die Ausweisung der Erschließungsstraßen und –wege werden so vorgenommen, dass die Gemeinde zukünftig flexibel bleibt und gegebenenfalls eine Bedarfsanpassung vornehmen kann.

2.) Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach §8a des Bundesnaturschutzgesetzes werden soweit möglich im Randbereich des Geltungsbereiches vorgesehen. Der sonstige Ausgleich erfolgt außerhalb. Das Bauland kann so (insgesamt betrachtet) auf den Flächen der geringsten Beeinträchtigungsintensität belassen und die Ausgleichsmaßnahmen stattdessen an geeigneter Stelle wirkungsvoll eingesetzt werden.

3.4 Flächenbilanz

Die Brutto-Fläche des geplanten Plangebietes unterteilt sich wie folgt:

	Fläche	Anteil
Größe des Geltungsbereiches:	6,89 ha	100%
darin enthalten:		
ausgewiesenes Baufenster	4,66 ha	68%
öffentliche Verkehrsflächen	1,27 ha	18%
Grünflächen, Seitenflächen der Baufenster; Sonstiges	0,96 ha	14%

3.5 Bauplätze – Anzahl und Größe, Einwohner

Mit der vorgesehenen Planung sollen bereitgestellt werden:

Anzahl der Bauplätze:	78 Stk
Durchschnittliche Größe:	597 m²
Größter Bauplatz:	1.245 m²
Kleinster Bauplatz:	453 m²

Plätze von 450 m² bis 500 m²	15 Stk
Plätze von 500 m² bis 550 m²	35 Stk
Plätze von 550 m² bis 600 m²	7 Stk
Plätze von 600 m² bis 650 m²	4 Stk
Plätze von 650 m² bis 700 m²	2 Stk
Plätze von 700 m² bis 750 m²	4 Stk
Plätze von 750 m² bis 800 m²	0 Stk
Plätze von 800 m² bis 850 m²	5 Stk
Plätze von 850 m² bis 900 m²	2 Stk
Plätze von 900 m² bis 950 m²	0 Stk
Plätze von 950m² bis 1.000m²	1 Stk
Plätze von 1.000m² bis 1.050m²	0 Stk
Plätze von 1.050m² bis 1.100m²	1 Stk
Plätze von 1.100m² bis 1.150m²	0 Stk
Plätze von 1.150m² bis 1.200m²	1 Stk
Plätze von 1.200m² bis 1.250m²	1 Stk

Wird die Anzahl der Wohneinheiten auf die Anzahl der Bauplätze umgelegt und – im Durchschnitt – mit 3 Einwohnern pro WE gerechnet, ergibt sich eine Einwohnerzahl von ca. 234 E.

3.6 Bauvorschriften und Reglementierungen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung der Baugrenze(n) eingeschränkt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und der Lage zu bestehenden Bebauungen wird die Gebäudehöhe bzw. das Maß der baulichen Nutzung entsprechend Planeinschrieb begrenzt.

3.7 Einflüsse aus der L 435

Die L 435 liegt im Berührungsbereich zum geplanten Wohngebiet z.Zt. im Außengebiet. Mit Errichtung des Baugebietes wird jedoch auf beidseits der L 435 Bebauung vorhanden sein (Gewerbegebiet auf der Weitseite und Wohnbaugebiet auf der Ostseite der Landstraße).

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Immissionsminimierung auf die entlang der L 435 liegende Wohnbebauung ist vorgesehen, in Abstimmung mit den Straßenbaulastträgern die Grenze der Ortsdurchfahrt sowie den Ortseingang insgesamt auf die nördliche Seite des bestehenden Kreisverkehrs zu verlagern.

Um den Abstand zwischen dem Fahrbahnrand der L 435 und der Bebauung harmonisch zu den bereits bestehenden Baugebieten zu halten, liegen die Baugrenzen parallel der L 435 mit > 20m Abstand zum

Fahrbahnrand. Dies entspricht nach dem Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) den Vorgaben des Anbauverbotsstreifens für außer örtliche Kreisstraßen. In diesem Bereich wird über die textlichen Festsetzungen der Bau von Nebenanlagen ausgeschlossen.

Unabhängig von den geometrischen Vorgaben bzw. Abständen, die im Bebauungsplan festgeschrieben werden, wird zwischen L435 und Bau zur Immissionsreduzierung von Verkehrslärm auf die Wohneinheiten ein Erdwall angeordnet. Dieser dient der optischen Trennung, verhindert gegenseitige Blendbelästigungen zwischen Wohngebiet und L 435 und wirkt sich für die Erdgeschosse auch positiv bei den Lärmimmissionen aus. Bei einer Fußbreite von ca. 5,00 m, einer Kronenbreite von ca. 1,00m und Böschungsneigungen von ca. 1 : 1,5 wird der Erdwall eine Höhe von etwa 1,50m haben.

Weiterhin hat die Gemeinde ein Lärmgutachten erstellen lassen, in welchem die Einflüsse der L 435 auf die Wohnbebauung überprüft wurde. Das Gutachten ist dieser Begründung angehängt. Das vom Büro Fischer erstellte Lärmgutachten kommt zum Ergebnis, dass die entlang der L 435 liegenden Baugrundstücke dem Lärmpegelbereich (LBP) III zuzuordnen sind. Gemäß Bekanntmachung des Innenministeriums ist bei allen dem LBP III oder höher einzustufenden Grundstücken bei Wohnnutzung ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu führen. Bei Büronutzung wäre der Nachweis erst ab dem LPB IV zu führen.

Die betroffenen Baugrundstücke befinden sich in Nutzungseinheit II. Die Lage der betroffenen Baugrundstücke können dem Lärmschutzgutachten S.13 entnommen werden.

4 Belange der Natur und Nachbarschaft

4.1 Naturschutz

Das noch nicht bebaute Planungsgebiet wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich nicht um landwirtschaftliche Vorrangflächen mit hoher Bonität.

Zur Konkretisierung der Eingriffs-Ausgleichsbewertung sowie zur Festlegung der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen und der Herstellung vom Umweltbericht wurde von der Gemeinde das Büro Dr. Großmann, Balingen, als unabhängiger Gutachter beauftragt. Die Ergebnisse der Eingriffsbewertung und der Ausgleichsbilanzierung sind in den Unterlagen zu den „Umweltaspekten“ gesondert dargestellt und behandelt.

Die aus den grünordnerischen Belangen herrührenden Empfehlungen des Gutachters sind in den Unterlagen berücksichtigt. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sollen Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung getroffen werden. Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden nach den Ergebnissen der gutachterlichen Eingriffs-Ausgleichsbewertung ausgeglichen.

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ist über Planeinschrieb bzw. den textlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sowie dem Umweltbericht vorgegeben und wird damit Bestandteil vom Satzungsbeschluss.

Für die darüberhinausgehenden Kompensationsmaßnahmen ist vorgesehen, einen öffentlich - rechtlichen Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde zu schließen.

4.2 Schallschutz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen der L 435 auf das Planungsgebiet ermittelt und die Anforderungen zum Schutz der Aufenthaltsräume vor unzumutbarem Lärmbeeinträchtigungen ausgearbeitet (s.o.). Die Ergebnisse können in der Anlage zur Begründung, dem Lärmschutzgutachten, sowie den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

5 Erschließung des Baugebietes

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt ab der nächstgelegenen, überregionalen Straße (Landstraße L 435) über den bereits bestehenden Kreisverkehr.

Zusätzlich werden Fußwegverbindungen nach Süden (Hermann-Hesse-Straße) sowie über eine Überquerungshilfe der L 435 in Richtung Siemensstraße vorgesehen. Die Überquerungshilfe über die L 435 soll die relativ hohe Fußgängerfrequenz aus den östlich der L 435 liegenden Wohngebieten und den Arbeitsstätten (überwiegend auf der Westseite der L 435) zielgerichtet führen.

Darüber hinaus soll die Anbindung des Wohngebietes an den öffentlichen Personennahverkehr im Beriech des Kreisverkehrs bzw. der L 435 mit einer beidseitigen barrierefreien Haltestelle „Wehingen, Stockäcker“ erfolgen. Die Lage und Detailposition der Bushaltestelle wird im Rahmen der fachtechnischen Planungen ausgearbeitet und mit den Fachbehörden abgestimmt.

5.2 Entwässerung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Der Schmutzwasseranschluss erfolgt auf die Westseite der L 435 an den dort verlaufenden „Verbandssammler“ des Gemeindeverwaltungsverbandes. Von dort wird es zur Verbandskläranlage abgeleitet.

Auf Grund der Topographie und der Höhenlagen der bestehenden Kanäle wird die Gemeinde u.U. kein Freispiegelabfluss bei Kellerentwässerung anbieten können. Bei Kellerausbildung sind vom Bauherrn gegebenenfalls Hebeeinrichtungen vorzusehen

Das Regenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet. Dabei sollen nicht nur die Dachflächen, sondern auch alle neu zu erstellenden Verkehrsflächen (privat) an das Regenwassersystem angeschlossen werden. Das Regenwasser ist unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften in Richtung Vorflut abzuleiten. Als Vorflut dient der auf der Westseite der L 435 gelegene „Mühlbach“.

Die bisherigen Entwässerungs(vor)planungen sehen vor, den Regenwasserabfluss soweit wie möglich über einen Retentionsraum und eine Regenwasserbehandlung zu führen. Über den Retentionsraum sollen die Niederschlagsabflüsse soweit gepuffert werden, dass die Abflußspitzen in Richtung Mühlbach gegenüber dem heutigen Zustand nicht erhöht werden.

Die Größe des Retentionsraumes wird also so ausgelegt, dass sich trotz der Veränderung der Abflußbeiwerte die Entwässerungssituation in Richtung Mittelbach nicht verschlechtert.

Zur Ableitung aus dem Retentionsraum in Richtung Mühlbach ist die L 435 zu kreuzen. Die diesbezüglichen Details werden im Zuge der fachtechnischen Planungen erarbeitet und gesondert mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Für die einzelnen Baugrundstücke werden getrennte Schmutz- und Regenwasserhausanschlüsse vorgesehen. Die vom jeweiligen Bauwilligen vorgesehene Entwässerung ist in den Bauantragsunterlagen darzustellen. Dabei ist zu beachten, dass Schmutzwasser in dem Schmutzwasserkanal, Regen- und Drainagewasser dem Regenwasserkanal zugeleitet wird. Niederschlagswasser der Prvatgrundstücke istwb egen der Pufferwirkung über grundstücksbezogene Zisternen zu führen.

Bodennahe Versickerungen in belebter Bodenzone, Absetz- bzw. Sedimentationsanlagen für Hofflächen sind zulässig, soweit diese fachtechnisch richtig ausgeführt und in den Bauantragsunterlagen dargelegt werden. Die Vorgaben der Abwassersatzung der Gemeinde, z.B. zur Vermeidung von Rückstau, sind zu berücksichtigen.

Weitere Einzelheiten werden im Zuge der fachtechnischen Planung ausgearbeitet.

Für die an der Ostseite liegenden Grundstücke wird es u.U. notwendig, das von den außenliegenden Hangflächen zuströmende Wasser punktuell über geeignete Maßnahmen abzuführen.

5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser wird durch die Gemeinde sichergestellt. Die zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Gebietsversorgung in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Wasserversorgungsleitungen werden so weit möglich „im Ring“ geführt.

Für die Brandbekämpfung werden geeignete Löschwasserentnahmestellen / Überflurhydranten vorgesehen.

Auf Grund der Höhenlage und Topographie wird es voraussichtlich notwendig, das Gebiet über zwei verschiedene Druckzonen zu versorgen. Diese stehen im unmittelbaren Randbereich des Gebietes zur Verfügung.

Des Weiteren sind die vorhandenen Leitungen der Hohenberggruppe noch zu orten und für die Satzung zeichnerisch festzuhalten sowie den Verlauf über Leitungsrechte zu sichern.

Die detaillierte Ausbildung der Wasserversorgung (Trinkwasser und Löschwasser) bleibt der fachtechnischen Planung vorbehalten.

5.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Die weiteren Versorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Telefon, Breitbandkabel etc.) werden mit den zuständigen Institutionen abgestimmt. Inwieweit die dafür jeweils zuständigen Versorgungsunternehmen die Erschließung dann auch tatsächlich vornehmen, liegt – mit Ausnahme der Grundversorgung - nicht im Ermessen der Gemeinde.

Auf den neu hinzukommenden Flächen soll die Verlegung von Erdkabeln (anstelle von Oberleitungen) festgesetzt werden.

6 Zeitliche Umsetzung

Die Gesamtmaßnahme soll schnellstmöglich umgesetzt werden. Die Entscheidung, ob dies in mehreren Bauabschnitten erfolgt oder „in einem Zuge“, wird von der Gemeinde gesondert entschieden

7 Herstellungskosten

Die Erschließungskosten werden gesondert beschrieben.

Wehingen, im Januar 2020

Bauherr: **Gemeinde Wehingen**
Projekt: **Bebauungsplan „Wohnbaugebiet Stockäcker“**

Planungsstand: **Satzung**

Inhalt: **Zusammenfassende Erklärung / Umwelterklärung gemäß §10a Abs. 1 BauGB**

Inhalt: **siehe Inhaltsverzeichnis vom 07.01.2020 we03dbl_140a.docx**

Bearbeiter: KH / MG
Datum: 15.04.2020

Präambel

Nach §10 Abs.4 BauGB wird dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung/Umwelterklärung beigefügt, die darstellt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung gilt einer allgemeinen Kurzinformation nach Abschluss des Verfahrens.

Inhaltsverzeichnis

1	**Ziel der Planung**	**2**
1	**Berücksichtigung der Umweltbelange**	**2**
2	**Berücksichtigung der Behörden – Öffentlichkeitsbeteiligung**	**2**
3	**Abwägung und mögliche Planungsalternativen**	**2**
4	**Verfahrensablauf**	**3**

1 Ziel der Planung

Durch die gemeindliche Entwicklung ist in Wehingen ein akuter Mangel an Wohnbauflächen vorhanden. Die noch vorhandenen Flächen sind ausgeschöpft, um den gemäß §2 Abs. 1 BauGB der Gemeinde vorgegebenen Verpflichtung, ausreichenden Wohnraum für die Bevölkerung zu besorgen, hat der Gemeinderat am 22.01.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Stockäcker“ aufzustellen und für Wohnbauflächen zu erschließen.

Dieser Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Planung wurde als Regelverfahren nach §2 BauGB durchgeführt. Das Plangebiet ist ausschließlich für Wohnzwecke (WA) sowie den zugeordneten Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen.

Die Prüfung der Umweltbelange wurde gutachterlich über das Planungsbüro Dr. Grossmann bearbeitet. Unter Berücksichtigung der Gebietslage sind folgende Themen bearbeitet worden:

- Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Bestandsplan zum Umweltbericht
- Maßnahmenplan zum Umweltbericht
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Natura 2000-Vorprüfung für SPA-Gebiet

Die durch den Bebauungsplan einhergehenden Eingriffe werden durch Ausgleichsmaßnahmen, die überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches innerhalb der Gemarkungsfläche durchgeführt werden, ausgeglichen.

In Bezug auf den Artenschutzkonnte festgestellt werden, dass keine Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 eintreten. Die Natura 2000-Vorprüfung ergab ebenfalls, dass mit keinen erheblichen, nachteiligen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Nach den Ergebnissen der gutachterlichen Bearbeitung der „Umweltaspekte“ sind daher die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan auftreten, vertretbar.

2 Berücksichtigung der Behörden – Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit sowie den Nachbargemeinden wurden nach den Vorgaben des BauGB §3(1) bzw. §3(2) sowie §4(1) sowie §4(2) durchgeführt.

Die vorgetragenen Anregungen wurden bei der Planausarbeitung berücksichtigt. Die Abwägungsergebnisse sind in Teil 5 der Satzungsunterlagen, bestehend aus den einzelnen Stellungnahmen sowie dem Abwägungsergebnis, enthalten und einsehbar.

3 Abwägung und mögliche Planungsalternativen

Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurden von der Gemeinde Überlegungen angestellt, ob es Alternativen zu diesem Standort gibt. Diese sind nicht gegeben. Dies ist das letzte Gebiet, das innerhalb des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche zusammenhängend ausgewiesen werden kann.

Die Gestaltung innerhalb des Gebietes selber wurde über verschiedene, städtebauliche Vorentwürfe gemeinsam mit dem Gemeinderat bis hin zur fertigen Planfassung weiterentwickelt.

4 Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 22.01.2018.

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 25.01.2018.

3. Zustimmung zum Planvorentwurf durch den Gemeinderat am 10.09.2018.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 (1) BauGB mit / über Schreiben vom 24.09.2018.

5. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3(1),1 BauGB über Erörterung des Vorentwurfes am 24.10.2018 (Erörterungstermin). Der Erörterungstermin wurde ortsüblich bekannt gemacht am 11.10.2018.

6. Behandlung und Abwägung der nach Ziffer 4, 5 vorgebrachten Anregungen im Gemeinderat am 15.12.2018.

7. Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 15.12.2018

8. Öffentliche Auslegung vom Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung erfolgt(e) in der Zeit vom 04.02.2019 bis zum 08.03.2019 (Auslegungsfrist) beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden. Die öffentliche Auslegung wird / wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich am 24.01.2019 bekannt gemacht.

9. Mitteilung des Auslegungsbeschlusses an Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige mit / über Schreiben / E-Mail vom 04.02.2019

10. Behandlung und Abwägung der zum Entwurf des Bebauungsplanes nach §3(2) BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange im Gemeinderat am 15.04.2019

11. Beschlussfassung vom Gemeinderat zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung am 15.04.2020. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat gebilligt mit Beschluss vom 15.04.2020.

.

Wehingen, im April 2020

Gemeinde Wehingen



Landkreis Tuttlingen

Umweltbericht
mit integriertem Grünordnungsplan

zum Bebauungsplan „Stockäcker“

Stand: 16. Dezember 2019

DR. GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail: info@grossmann-umweltplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1 ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 3

1.1 BEGRÜNDUNG DES VORHABENS 3
1.2 BETEILIGTE 3
1.3 PROJEKTBESCHREIBUNG 4
1.4 GESETZLICHE UND FACHPLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN 6

2 METHODIK 9

2.1 UNTERSUCHUNGSUMFANG UND BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN 9
2.2 VORGEHEN UND BEWERTUNGSMETHODIK 11
2.3 BEWERTUNG UND ABSCHÄTZUNG DES ÖKOLOGISCHEN RISIKOS 13
2.4 HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ERFORDERLICHEN DATEN 13

3 BESCHREIBUNG DER WIRKFAKTOREN DER PLANUNG 14

3.1 ANLAGENBEDINGTE WIRKFAKTOREN 14
3.2 WIRKFAKTOREN DER BAUPHASE 14
3.3 BETRIEBSBEDINGTE WIRKFAKTOREN 14

4 BESTANDSBESCHREIBUNG UND UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 15

4.1 SCHUTZGUT BODEN 15
4.2 SCHUTZGUT WASSER 18
4.3 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT 20
4.4 SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE 22
4.5 SCHUTZGUT MENSCH 26
4.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD 29
4.7 KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER 30
4.8 WIRKUNGSGEFÜGE ZWISCHEN DEN POTENZIALEN (WECHSELWIRKUNGEN) 31
4.9 VERMEIDUNG VON EMISSIONEN, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN 32
4.10 NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN 32
4.11 VORHABENSALTERNATIVEN 32
4.12 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG (NULLVARIANTE) DER PLANUNG 32

5 MAßNAHMEN DER GRÜNORDNUNG 33

5.1 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG 33
5.2 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN 33
5.3 BODENVERWENDUNG 35
5.4 BELEUCHTUNGSANLAGEN 35
5.5 DACHFLÄCHENENTWÄSSERUNG 35
5.6 ZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE 35

6 GEGENÜBERSTELLUNG VON BESTAND UND PLANUNG 36

6.1 EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ INNERHALB DES GEBIETES 36
6.2 PLANEXTERNE KOMPENSATION 37
6.3 EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZ MIT BERÜCKSICHTIGUNG DER KOMPENSATIONSMAßNAHMEN AUßERHALB DES GEBIETES 49

7 MONITORING 50

8 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 51

9 ANHANG 55

9.1 PFLANZENLISTEN 55
9.2 SCHUTZGUTBEWERTUNG 56

10 PLÄNE 59

1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

1.1 Begründung des Vorhabens

Zur Deckung des anstehenden Bedarfs an Wohnraum in der Gemeinde Wehingen, erarbeitet die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplans „Stockäcker“. Durch den Bebauungsplan sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich geschaffen werden. Zudem bildet er die Grundlage für die verkehrsgerechte Erschließung des Plangebietes.

Das Gebiet ist im rechtskräftigen FNP des Gemeindeverwaltungsverbandes Heuberg enthalten.

1.2 Beteiligte

Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragte die Gemeinde Wehingen das Planungsbüro Dr. Grossmann, Balingen.

Bearbeitung:
B. Eng. Landschaftsplanung & Naturschutz Simon Steigmayer
Dipl. Biol. Dagmar Fischer

Projektleitung:
Dr. Klaus Grossmann

1.3 Projektbeschreibung

1.3.1 Standortangaben / Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stockäcker“ umfasst ca. 6,3 ha Fläche und befindet sich am nördlichen Ortsrand von Wehingen.

Das Bebauungsplangebiet schließt unmittelbar nördlich an das bestehende Wohngebiet „Mühläcker“ an. Im Westen wird der Planbereich durch die L 435 abgegrenzt. Im Norden und im Osten schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet an.

Das Gelände ist westexponiert und liegt auf einer Höhe von ca. 810 m ü. NN. Das Untersuchungsgebiet wird der naturräumlichen Einheit der Hohen Schwabenalb (093) bzw. der Untereinheit der Bära-Randhöhlen (093.10) zugeordnet. Die Fläche wird derzeit vorrangig landwirtschaftlich als Grünlandfläche und Acker genutzt.

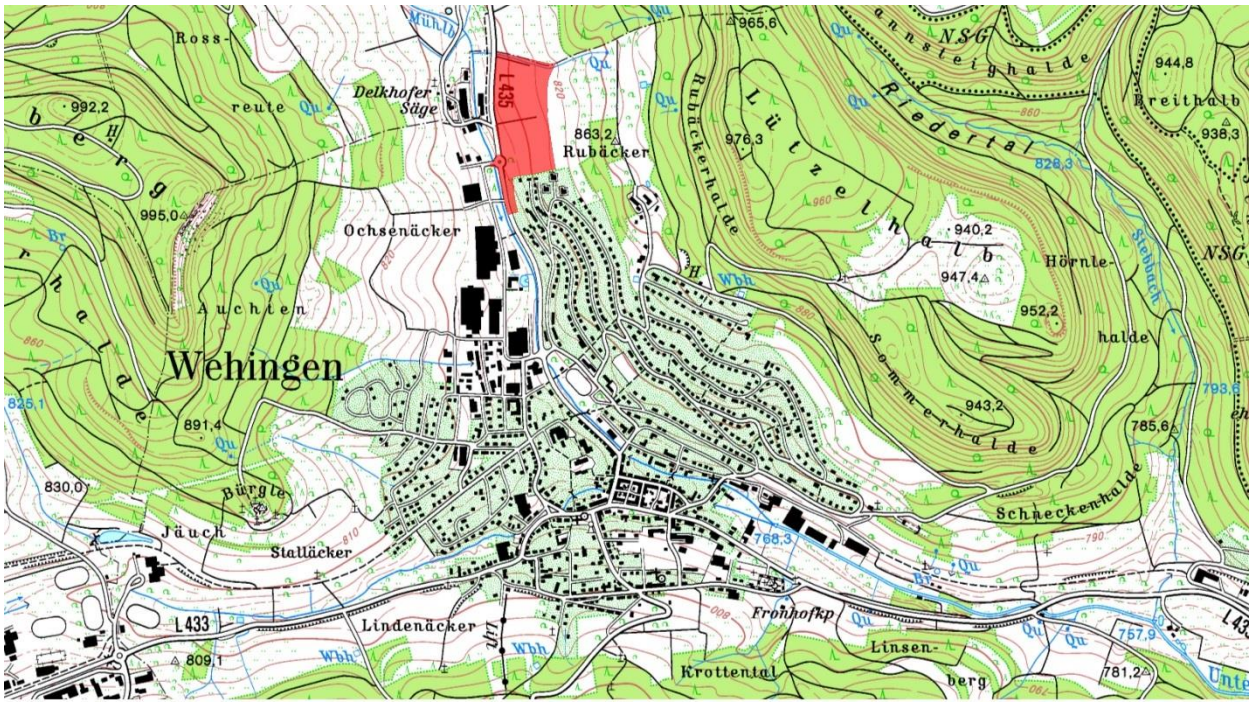


Abbildung 1: Auszug aus der TK 7818 (Wehingen): Lage des Untersuchungsgebietes, unmaßstäblich

1.3.2 Planspezifische Angaben

Bau und Anlage

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Die verkehrliche Haupterschließung des Gebietes soll über die Anbindung an den im westlichen Rand des Plangebiets liegenden Kreisverkehr stattfinden. Des Weiteren soll im südlichen Teil eine fußläufige Verbindung mit der Herrmann-Hesse- Straße geschaffen werden. Im südlichen Teil des Plangebiets ist eine Retentionsfläche geplant.
Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. Es sind maximal 2 bzw. 3 Vollgeschosse mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 9 m bzw. 12,5 m zulässig. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Hausgruppen in offener Bauweise zulässig. Als Dachformen sind Sattel-, Pult-, und Walmdächer sowie Sonderdachflächen bei einer Dachneigung von 0 – 38° zulässig. Flachdächer (Neigung 0 – 5°) sind zu begrünen.



Abbildung 2: Auszug aus dem Lageplan des Bebauungsplanes, unmaßstäblich

Zur landschaftlichen Einbindung des Gebietes ist eine randliche Eingrünung, sowie eine Durchgrünung des Plangebietes vorgesehen. Die grünordnerischen Maßnahmen werden durch Pflanzgebote geregelt.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das innerhalb der Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb der Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht, oder über einen Regenwasserkanal/Vorfluter abgeführt.

1.4 Gesetzliche und fachplanerische Rahmenbedingungen

1.4.1 Umweltprüfung

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches für jeden Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Gegenstand der Umweltprüfung sind die Schutzgüter des Naturhaushalts – Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und des § 1a BauGB).

In einem Umweltbericht, welcher Bestandteil der Planbegründung ist (vgl. § 2a BauGB), werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Umweltprüfung beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht besteht gemäß Anlage 1 zum Baugesetzbuch (vgl. § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB) aus einer Einleitung mit Angaben zu den Inhalten und wichtigsten Zielen des Bauleitplans sowie den festgelegten, für den Bauleitplan bedeutsamen Zielen des Umweltschutzes, wie sie in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargestellt sind, einschließlich der Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Im zentralen Teil des Umweltberichts erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, wie sie in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden. Enthalten sind Angaben zum derzeitigen Umweltzustand, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Darüber hinaus beinhaltet der Bericht eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung. Weiterhin sind hier die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen aufgeführt. Anhand der vorhabensspezifischen Anforderungen werden mögliche alternative Standorte gesucht. Diese werden dann ebenfalls beschrieben und deren potenzielle Umweltauswirkungen bewertet. Weiterhin werden alternative technische und gestalterische Möglichkeiten für das Plangebiet in die Untersuchung mit einbezogen.

Das BauGB sieht außerdem ein Monitoring vor, welches im Umweltbericht darzustellen ist. Dabei werden die Gemeinden nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Über Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren der Überwachung entscheiden die Gemeinden selbst.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB).

1.4.2 Fachplanerische Vorgaben

Regionalplan Schwarzwald- Baar-Heuberg 2003	- Keine Gebietsausweisungen
FNP GVV Heuberg	- geplante Wohnbaufläche
Wasserschutzgebiet	- Ca. 30 m östlich des Plangebiets befindet sich das WSG Kuchenquellen (Zone I und II bzw. IIA)
Landschaftsschutzgebiet	- Ca. 750 m östlich des Plangebiets befindet sich das LSG Landschaftsteile auf den Gemarkungen Deilingen und Wehingen
Naturschutzgebiet	- Ca. 1.000 m östlich des Plangebiets liegt das NSG Schloßhalde - Mannsteighalde

1.4.3 Schutzgebiete

Biotope nach § 33 LNatSchG BW	- Keine Ausweisungen im Planungsgebiet - Ca. 80 m östlich des Plangebiets befindet sich das Offenland-Biotop „Magerrasenbrache im Gewann Rubäcker NO Wehingen“
Natura 2000-Gebiete	- Östlich ragt das SPA-Gebiet „Südwestalb und Oberes Donautal“ wenige Meter in das Plangebiet hinein
Waldschutzgebiete	- Keine Ausweisungen im Plangebiet
Überschwemmungsgebiete	- Keine Ausweisung im Plangebiet
Wasserschutzgebiete	- Keine Ausweisung im Plangebiet
Wildtierkorridore nach Generalwildwegeplan BW	- Keine Ausweisung im Plangebiet
Naturpark	- Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Obere Donau“

1.4.4 Berücksichtigung von Gesetzen im Bebauungsplan

Entsprechend der nachfolgenden Auflistung der berücksichtigten Gesetze wurden die Ziele des Umweltschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes integriert:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert in den §§1 und 2 die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes. Es schreibt vor, dass im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen bei zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften das Baugesetzbuches zu entscheiden ist (§15 BNatSchG).

Die gesetzlichen Regelungen bezüglich des Artenschutzes geben vor, dass Planungen auf ihr Gefährdungspotenzial für besonders oder streng geschützte Arten zu prüfen sind. Diese Prüfung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 15 BNatSchG auszugleichen oder zu kompensieren. Art und Umfang dieser Maßnahmen werden im Umweltbericht ermittelt und beschrieben.

Eingriffe durch Baumaßnahmen im Bereich von geschützten Gehölzbeständen sollen lt. Bebauungsplan vermieden werden, indem geeignete Maßnahmen gem. DIN 18920 bzw. RAS LP 4 vorzunehmen sind.

Bodenschutzgesetz (BodSchG)

Nach Bundesbodenschutzgesetz sollen Einwirkung auf den Boden, Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerischen Nutzung zuzuführen.
Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrages und der Oberbodenlagerung.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Von der geplanten Anlage wird kein erhebliches immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial ausgehen. Daher sieht der Bebauungsplan keine besonderen auf die Belange des Immissionsschutzes ausgerichteten Festsetzungen vor.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Gemäß den Grundsätzen des WHG und LWG soll das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser nach Möglichkeit dem natürlichen Landeswasserhaushalt rückgeführt werden bzw. auf der Grundstücksfläche zur Versickerung gebracht werden.

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen. Sollten sich bei Erdbaumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen und die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

2 Methodik

2.1 Untersuchungsumfang und Beurteilungsgrundlagen

Die Beschreibung, Analyse und Bewertung der Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter erfolgt getrennt nach Landschaftspotenzialen. Die räumliche Abgrenzung der jeweiligen Untersuchungsräume orientiert sich hierbei vor allem an den vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen können. Als Grundlage zur Bewertung der Bedeutung der Schutzgüter und zur Einschätzung der ökologischen Beeinträchtigung des Eingriffs dienen die Ökokontoverordnung des Landes Baden- Württemberg vom 19.12.2010 und die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ der LUBW 2005.

Die Untersuchungsgebietsabgrenzungen und die zur Beurteilung der jeweiligen Schutzgüter herangezogenen Grundlagen und Methoden können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 1: Darstellung des Untersuchungsumfangs

Schutzgut	**Vorschlag Untersuchungsgebiet**	**Beurteilungsgrundlage und Methode**
Schutzgut Luft und Klima:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes und klimatischer Wirkungsbereich des Vorhabensgebietes	- Kaltlufttentstehung - Kaltluftabfluss - Luftregenerationsfunktion - Klimapufferung - Immissionsschutzfunktion Nach den Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung der LUBW, 2005
Schutzgut Arten und Biotope:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Betrachtung der geschützten Lebensräume angrenzend an das Vorhaben	- Vegetationskundliche Aufnahmen *Nach den Empfehlungen der LUBW, 2005* - Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung *auf Grundlage vorhandener Daten, einer Übersichtsbegehung und faunistischen Untersuchungen*
Schutzgut Boden:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	- Funktionsbezogene Bewertung der betroffenen Böden Nach den Empfehlungen der LUBW, 2005
Schutzgut Wasser:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	- Grundwasserneubildung - Grundwasserleiter - Wasserschutzgebiete - Struktur- und Gewässergüte bei Oberflächengewässer - Überschwemmungsgebiete Nach den Empfehlungen der LUBW, 2005
Schutzgut Landschaftsbild:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Bereich der Einsehbarkeit	- Eigenart und Vielfalt - Einsehbarkeit - Natürlichkeit Nach den Empfehlungen der LUBW, 2005
Schutzgut Mensch:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit angrenzenden Gebieten	- Erholungseignung - Erholungsnutzung - Erholungseinrichtungen

		Gutachterliche Abschätzung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter:	nicht betroffen	--

Die Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichbilanz erfolgte entsprechend der Vorgaben der Ökokontoverordnung. Hierbei wurde der Kompensationsbedarf für die maßgeblichen Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Boden separat ermittelt, addiert und funktionsübergreifend ausgeglichen.

2.2 Vorgehen und Bewertungsmethodik

Für die Erfassung der Ausgangszustände und die darauf aufbauende Darlegung der Umweltauswirkungen des Bauleitplanes werden entsprechend der nachfolgenden Tabelle die Bestände der einzelnen Schutzgüter erfasst.

Tabelle 2: Übersicht über Datengrundlage und Untersuchungsmethode

Vorgaben und Grundlagen	Erfassungskriterien	Bewertungsrahmen
Pflanzen und Tiere		
- Natura 2000 Richtlinie - BNatSchG - NatSchG Baden-Württemberg - Schlüssel zum Erfassen der Biotoptypen, LUBW, 2009 - Daten- und Kartendienst der LUBW www.brsweb.lubw.baden-wuerttemberg.de - Eigene Erhebungen	- Biotope und Biotopkomplexe - rechtlich und planerisch festgesetzte Schutzgebiete - sofern bekannt bedeutende Einzelvorkommen von Arten	<u>Bedeutung</u> - Gefährdung / Seltenheit - Vorkommen landschaftsraumtypischer Arten - Indikatorfunktion - Artenvielfalt - Wiederherstellbarkeit <u>Empfindlichkeit</u> - Grenz- und Richtwerte (z.B. Rote Liste) - Standortveränderungen, Störungen, Zerschneidung / Barriere- und Trenneffekte - Verinselung
Boden		
- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: www.lgrb.uni-freiburg.de LGRB-Mapserver Geowissenschaftliche Übersichtskarten - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Bodenkarte von Baden-Württemberg, 1:50.000, GeoLa – Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme, April 2011 - Geologische Karte, Blatt 7818 Wehingen - Bodenübersichtskarte BW CC7918 Stuttgart-Süd - Bodenschätzung	- Natürliche und anthropogene Böden (Bodentypen, Bodenarten, Naturnähe, Rückhaltevermögen) - Geologie und Ausgangsgestein - Nachrichtlich: Flächen mit Altlasten	- Bewertungsverfahren der LUBW (Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2010)). Bewertung der Funktionen: Sonderstandort für naturnahe Vegetation, natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie Filter und Puffer für Schadstoffe.
Wasser		
- Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg, 2003 - Daten- und Kartendienst der LUBW www.brsweb.lubw.baden-wuerttemberg.de - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: www.lgrb.uni-freiburg.de LGRB-Mapserver Geowissenschaftliche Übersichtskarten - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Geologische Karte von Baden-Württemberg, 1:50.000, GeoLa – Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme, April 2011 - Topographische Karten, Blatt 7818 Wehingen	<u>Grundwasser</u> - Vorkommen oberflächennaher Grundwasserzonen - Wasserschutzgebiete - Neubildungsrate <u>Gewässer</u> - Oberflächengewässer, nach Gewässergüte, Ausbauzustand und Funktion - Überschwemmungsgebiete	<u>Bewertung Grundwasser</u> - Abiotisch über geologische Formation - Bewertung Oberflächengewässer: Naturnähe, Regulations- und Retentionsvermögen <u>Empfindlichkeit gegenüber</u> - Überbauung - Verschmutzungsgefährdung - Veränderbarkeit der biotischen Standortfunktion - Regulations- und Retentionsfunktion

Vorgaben und Grundlagen	Erfassungskriterien	Bewertungsrahmen
Klima / Luft		
- Klimaatlas Baden-Württemberg (1953) - Topographische Karten, Blatt 7818 Wehingen - Biotoptypen - Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg, 2003 - eigene örtliche Erhebungen	- Nutzung - Relief - Siedlungsnähe	Bewertung - klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion Empfindlichkeit - Abriegelung und Ableitung von Kalt- und Frischluftbahnen - Zerschneidung von Kaltluftsammel- und Entstehungsgebieten
Mensch (Wohnen, Wohnumfeld / Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden)		
- FNP GVV Heuberg, 2010 - Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg, 2003 - Freizeitkarte Villingen-Schwenningen - BaarSüdwestalb 1 : 50.000 - Landesentwicklungsplan - eigene örtliche Erhebungen	Wohnen und Wohnumfeld - Art und Intensität der baulichen Nutzung - innerörtliche Funktionsbeziehungen - wohnungsnahe Freiräume - Ortsbild Erholung - Erholungseignung - Erholungsnutzungen (Art, Umfang, Intensität) - Erholungseinrichtungen	Bedeutung Siedlungsflächen - Grad der Schutzbedürftigkeit Bedeutung als Erholungsraum - landschaftsstrukturelle Ausstattung - Ungestörtheit bzw. die Freiheit von Lärm und Geruch - Erreichbarkeit und Zugänglichkeit der Landschaft Empfindlichkeit Erholungsraum - Flächenentzug - Lärm- und Schadstoffbelastung - funktionale Barriereeffekte - Veränderung des Landschaftsbildes und Unterbrechung von Sichtbeziehungen
Landschaftsbild		
- Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg, 2003 - Topographische Karten, Blatt 7818 Wehingen - eigene Erhebungen	- Landschaftseinheiten - landschaftsbildprägende Elemente - Sichtbeziehungen	Bedeutung - Eigenart und Vielfalt - Einsehbarkeit, Harmonie und Natürlichkeit Empfindlichkeit - Ausprägung - Einsehbarkeit (visuelle Verletzlichkeit) - Überformung (visuelle Veränderbarkeit)
Kultur- und Sachgüter		
- Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg, 2003	- Baudenkmäler, Ortsbilder, Bodendenkmäler, kultur-/ naturhistorisch bedeutsame Landschaften	Bewertungsmerkmale - Denkmalschutz - Seltenheit, Eigenart und Repräsentativität Empfindlichkeit - Bedeutung - Erschütterungsempfindlichkeit - Trennung historisch gewachsener Nutzungen und Funktionsbezüge

2.3 Bewertung und Abschätzung des ökologischen Risikos

Um das ökologische Risiko des geplanten Vorhabens zu ermitteln, wird die Bedeutung des Schutzgutes (fünf Kategorien) der Beeinträchtigungsintensität (ebenfalls fünf Kategorien) in einer Matrix gegenübergestellt und daraus das ökologische Risiko (vier Kategorien) für das jeweilige Schutzgut abgeleitet. Die Kategorien hoch und sehr hoch werden als erhebliches Risiko eingestuft, die Kategorien mittel und gering führen zu einem unerheblichen Risiko.

Nicht in jedem Fall führt der Gebrauch der Matrix bei der Ermittlung der Erheblichkeit von Eingriffsauswirkungen zu einem sinnvollen Ergebnis. Ergänzend wird mit dem verbal-argumentativen Ansatz gearbeitet, um Maßnahmen zur Vermeidung, Eingriffsminderung sowie Vorbelastungen in der Bewertung berücksichtigen zu können.

Als Grundlage zur Bewertung der Bedeutung der Schutzgüter sowohl für die Eingriffs-Ausgleichsermittlung wie auch für die Einschätzung des ökologischen Risikos, dienen die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ der LFU 2005.
Die Bewertung der Leistungsfähigkeit von Böden erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW, 2010)

Abbildung 3: Fünfstufige Matrix zur Ermittlung der Erheblichkeit der Eingriffswirkungen

ÖKOLOGISCHES RISIKO		**Bedeutung / Bewertung**				
		sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Beeinträchtigung	sehr gering	gering	gering	mittel	mittel	hoch
	gering	gering	mittel	mittel	hoch	hoch
	mittel	mittel	mittel	hoch	hoch	sehr hoch
	hoch	mittel	hoch	hoch	sehr hoch	sehr hoch
	sehr hoch	mittel	hoch	sehr hoch	sehr hoch	sehr hoch

2.4 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Daten

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Daten sind nicht aufgetreten.

3 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Die Auswirkungen und Beeinträchtigungen, die bei der Realisierung des Vorhabens für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die Wohnqualität entstehen, werden als Projektwirkungen zusammengefasst. Sie lassen sich in bau-, anlagen-, und betriebsbedingt gliedern.

3.1 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

- Flächeninanspruchnahme durch Überbauung und Versiegelung
- Zerschneidung von Funktionsbeziehungen und Trenneffekte
- Verlust an Vegetationsstrukturen
- Veränderungen im Relief und Landschaftsbild

3.2 Wirkfaktoren der Bauphase

- Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial, Baustraßen
- Bodenabtrag und Bodenumlagerung
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen
- Entfernen der Vegetation im Baufeld
- Schadstoff- und Staubemissionen durch Baumaschinen, unsachgemäßen Umgang, Unfälle
- Lärm, Erschütterung durch Maschinen und Transportverkehr

3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Schadstoffemissionen: Abgase, Abwärme, Abwasser, Abfälle, Energie, Wassergefährdende Stoffe z.B. bei Unfällen
- Immissionswirkungen durch Verkehr (Lärm, Schadstoffe)
- Lichtemissionen

4 Bestandsbeschreibung und Umweltauswirkungen der Planung
(Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung)

4.1 Schutzgut Boden

4.1.1 Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Planungsgebietes wurden die in ihrem Bodenvorkommen einheitlichen Standorte zusammengefasst und in ihrer Ausprägung beschrieben. Eine Bewertung erfolgte auf Grundlage der Integrierten Geowissenschaftlichen Landesaufnahme / Bodenkarte sowie der Geologischen Karte von Baden-Württemberg (vgl. RP Freiburg, LGRB 2012) in Kombination mit den Ergebnissen der amtlichen Bodenschätzung.

Die Gesamtbewertung des Bodens erfolgt über das arithmetische Mittel der Bewertungsklassen der ermittelten Bodenfunktionen (Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, LUBW, 2010). Im Folgenden wird das fünfstufige Bewertungsmodell des Bodenleitfadens (0 bis 4; keine bis sehr hohe Bedeutung) auf das ebenfalls fünfstufige Bewertungsverfahren der LUBW, 2005 „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ übertragen (Wertstufen A bis E).

Bei der im Vorhabensbereich anstehenden geologischen Formation handelt es sich nach der Geologischen Karte von Baden-Württemberg Blatt 7818 um Decken von blockreichem Schuttkies.

Als Leitböden des Plangebiets werden Pararendzina, Pelosol-Pararendzina und Rendzina aus Kalkstein und Mergelgrusführendem lehmigen Ton genannt genannt (Bodenübersichtskarte BW CC7918 Stuttgart-Süd).

4.1.2 Vorbelastung

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorbelastungen in Form von Versiegelungen bestehen im Bereich der Straßenverkehrsflächen im südwestlichen Teil des Plangebiets. Bodenverdichtungen bestehen im Bereich des Graswegs. Auf den Wiesenflächen ist im Bereich entlang der L 435 von einem erhöhten Stoffeintrag durch den Straßenverkehr auszugehen.

4.1.3 Empfindlichkeit / Bewertung

In der zusammenfassenden Beurteilung aller Bodenfunktionen erreichen alle Flächen, ausgenommen der versiegelten Bereiche, eine mittlere bis hohe Wertigkeit für das Schutzgut Boden. Die vorkommenden Böden weisen größtenteils eine hohe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe auf.
Die bereits versiegelten Flächen sind in ihrer Bedeutung für das Schutzgut Boden als sehr gering einzustufen.

4.1.4 Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung

- Erhalt des Bodens im Bereich der Pflanzgebote und öffentlicher Grünflächen
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens innerhalb der der Grundstücksflächen
- Befestigte Flächen sind soweit zu reduzieren, wie es für die gesicherte Erschließung des Grundstücks erforderlich ist
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der Parkplätze
- Dachbegrünung bei Flachdächern

Tabelle 3: Bewertung des Bodens nach seiner Leistungsfähigkeit

		Bestand							
Teilfläche	Flächen-größe in m²	Wert-stufe	Standort für natürliche Vegetation	Natürliche Bodenfrucht-barkeit	Ausgleichs-körper im Wasser-kreislauf	Filter und Puffer für Schad-stoffe	Gesamt-bewertung	Flächen-wert in BWE	**Flächen-wert in ÖP (Faktor x4)**
LT 5 Vg, hydrogelogische Einheiten: Mitteljura & Umlagerungssedimente	24213	C	-	2	1	2	1,667*	40363	161452
LT 4 Vg, hydrogeologische Einheiten: Mitteljura & Umlagerungssedimente	39438	C	-	2	1	3	2*	78876	315504
LT 3 Vg, hydrogeologische Einheit: Mitteljura	2933	B	-	3	2	3	2,667*	7822	31289
vollversiegelte Flächen	2294	E	pauschale Bewertung				0	0	0
unversiegelte Flächen LT 5 Vg, LT 4 Vg, LT 3 Vg (Mittelwert)									
	68878							**Summe:**	**508246**

** Die Gesamtbewertung des Bodens erfolgt über das arithmetische Mittel der Bewertungsklassen der ermittelten Bodenfunktionen, sofern die Bewertungsfläche keinen Sonderstandort für naturnahe Vegetation mit sehr hoher Funktionserfüllung darstellt. Erreicht eine Fläche als Sonderstandort für naturnahe Vegetation die Wertklasse 4, so wird der Boden in der Gesamtbewertung in die Wertstufe 4 eingestuft (Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, LUBW, 2010). Parallel wird das fünfstufige Bewertungsmodell des Bodenleitfadens (0 bis 4; keine bis sehr hohe Bedeutung) auf das ebenfalls fünfstufige Bewertungsverfahren der LUBW, 2005 „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ übertragen (Wertstufen A bis E).*

4.1.5 Auswirkungen der Planung

Auswirkungen der Planung	**Reichweite**	**Dauer**	**Intensität**	**Maß der Auswirkungen**
bau- und anlagenbedingt				
Verlust aller Oberbodenfunktionen am Standort in Bereichen der Versiegelung/Überbauung	Grundstücks-flächen, Verkehrs-flächen	lang	hoch	**sehr hoch**
Bodenverdichtung: Störung von Bodenfunktionen durch mechanische Belastungen der Baufahrzeuge	Vorhabens-bereich	mittel	gering	**gering**
Potenzielle Verunreinigung durch Betriebsstoffe während der Bauarbeiten	Vorhabens-bereich	temporär	gering	**gering**
betriebsbedingt				
Verschmutzung des Bodens bei Unfällen durch austretende Treibstoffe oder unsachgemäßen Umgang mit gefährdenden Stoffen	lokales Ereignis	temporär	potenziell hoch	**gering**

4.1.6 Risikoermittlung

Durch das Errichten von Wohnhäusern und Verkehrsanlagen kommt es zu Versiegelungen und einem damit verbundenen vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen. In diesem Bereich entstehen Auswirkungen mit einem sehr hohen Maß an Beeinträchtigung.
Für alle Böden, die überbaut und versiegelt werden, entsteht somit ein sehr hohes ökologisches Risiko verbunden mit einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut. Lediglich für die Überplanung bereits versiegelter Bereiche entsteht kein ökologisches Risiko.

In Teilflächen, welche unversiegelt bleiben (Pflanzgebote, öffentliche Grünflächen und der unversiegelte Flächenanteil der Grundstücke) wird das ökologische Risiko für das Schutzgut Boden mit gering und damit unerheblich bewertet.

Zur Minimierung und gleichzeitig zum Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Boden wird unter anderem festgesetzt, dass anfallender Mutterboden auf den jeweiligen Baugrundstücken wiederverwertet oder einer landwirtschaftlichen/gärtnerischen Nutzung zugeführt werden.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können den Eingriff in das Schutzgut Boden reduzieren, es verbleibt jedoch ein erhebliches Risiko.

4.2 Schutzgut Wasser

4.2.1 Bestandsbeschreibung

Grundwasser

Entsprechend der Geologischen Übersichtskarte von Baden-Württemberg (Maßstab 1:350.000) gehört der Vorhabensbereich zu der hydrogeologischen Formation der Umlagerungssedimente im nördlichen-, bzw. des Mitteljuras im südlichen Teil des Geltungsbereichs.

Oberflächenwasser

Entlang der nördllichen Plangebietsgrenze verläuft ein Graben, der ca. 100 m westlich des Plangebiets in den Mühlbach fließt.

Das Plangebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet.

4.2.2 Vorbelastung

Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen in geringem Maße durch mögliche Schadstoffbelastung durch die L 435, sowie durch den mögliche Düngemitteleinsatz auf vereinzelten Teilen der landwirtschaftlichen Flächen.

4.2.3 Empfindlichkeit/ Bewertung

Die Schichten der Umlagerungssedimente sind von mittlerer-, die Schichten des Mitteljuras von geringer Bedeutung für das Grundwasser einzustufen (Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, LUBW 2005). Die bereits versiegelten Flächenanteile des Planungsraumes besitzen keine Bedeutung für das Grundwasser.

4.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung

- Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, anfallendes Niederschlags- und Drainagewasser wird über den Vorfluter, bzw. einen Regenwasserkanal abgeführt oder innerhalb der Grundstücke über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der Parkplätze
- Verringerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers und Verzögerung des Abflusses durch Dachbegrünung bei Flachdächern

4.2.5 Auswirkungen der Planung

Auswirkungen der Planung	Reichweite	Dauer	Intensität	Maß der Auswirkungen
Bau- und anlagenbedingt				
Beeinträchtigung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag aus den Transport- und Baufahrzeugen	gering	befristet während der Bauzeit	mittel	**gering**
betriebsbedingt				
Vermehrter und beschleunigter Oberflächenwasserabfluss und Verlust des Rückhaltevolumens des belebten Bodens im Bereich der überbauten Flächen Verringerung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung	Bereich der Versiegelung	langfristig	hoch	**gering** überwiegend Rückführung des Niederschlagswassers in den Landschafts-wasserhaushalt
Unsachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder durch Unfälle, möglicherweise Schadstoffeintrag in das Grundwasser sowie in Mühlbach	nach-geschalteter Gewässer-kreislauf	temporär	potenziell hoch	**gering**

4.2.6 Risikoermittlung

Durch überbaute und neuversiegelte Flächen im Planungsraum werden Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung erheblich vermindert.

Grundwasser

Durch die getrennte Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt in sehr hohem Maße eine Rückführung des unbelasteten Niederschlagswassers in den Landschaftswasserhaushalt. Dadurch entsteht bei der vorliegenden geologischen Formation eine geringe Beeinträchtigung des Gebietes in seiner Funktion für die Grundwasserneubildung. Das daraus entstehende ökologische Risiko wird als gering eingestuft.

Oberflächenwasser

Von dem Vorhaben wird kein Oberflächengewässer direkt tangiert. Von einer erheblichen Beeinträchtigung von umliegenden Oberflächengewässern ist nicht auszugehen.

4.3 Schutzgut Klima/Luft

4.3.1 Bestandsbeschreibung

Die unten aufgeführten Klimadaten wurden dem Klima- Atlas von Baden-Württemberg (DEUTSCHER WETTERDIENST, 1953) entnommen. Sie stellen ein fünfzigjähriges Mittel dar.

Tabelle 2: Klimadaten, Näherungswerte im Bereich des Untersuchungsgebietes

Niederschlag:	950- 1000 mm
Lufttemperatur:	6 -7 °C
Windrichtungen:	W, S

Der Planungsraum weist überwiegend Grünlandflächen. Im südwestlichen Teil des Plangebiets befinden sich bestehende Verkehrsflächen. Gehölze sind lediglich kleinflächig am westlichen Rand des Plangebiets vorhanden.

Kaltluftentstehung und Kaltluftabfluss

Die von dem Vorhaben in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen stellen Kaltluftentstehungsgebiete dar. Die gebildete Kaltluft gelangt entsprechend dem Gefälle nach Westen und weiter in Richtung Süden im Bereich der Talsohle des Mühlbachs zum Abfluss.

Luftregeneration und Klimapufferung

Die Regeneration der Luft, insbesondere ihre Anreicherung mit Sauerstoff, erfolgt durch Pflanzen, speziell durch die photosynthetisch aktiven Blätter und Nadeln. Dies bedeutet, dass Strukturen mit großer Blattmasse, insbesondere Wälder, von großer Bedeutung für die Luftregeneration sind. Immergrüne Gehölze leisten diesbezüglich einen besonders großen Beitrag.

4.3.2 Vorbelastungen

Als Vorbelastung für das Klima können die versiegelten Bereiche gewertet werden. Eine geringfügige Vorbelastung der Luftqualität ist darüber hinaus durch die Schadstoffbelastungen aufgrund des Straßenverkehrs der L 435 gegeben.

4.3.3 Empfindlichkeit/Bewertung

Die von dem Vorhaben in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen besitzen eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Klima in ihrer Kaltluftentstehungsfunktion. Gehölzflächen mit hohen Puffer- und Luftregenerationseigenschaften sind lediglich kleinflächig am westlichen Rand des Plangebiets vorhanden. Die bereits versiegelten und befestigten Flächen besitzen keine Bedeutung für das lokale Klima.

4.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung

- Verminderung der lokalklimatischen Beeinträchtigungen durch Umsetzung der Pflanzgebote und Durchgrünung des Plangebiets
- Förderung der Kaltluftentstehung durch Dachbegrünung bei Flachdächern

4.3.5 Auswirkungen der Planung

Auswirkungen der Planung	Reichweite	Dauer	Intensität	Maß der Auswirkungen
baubedingt				
Beeinträchtigung der Luftqualität durch Abgase und Stäube	kurz	kurz während der Bauzeit	sehr gering	sehr gering
anlagebedingt				
Verlust an Gehölzflächen zur Luftregeneration und Klimapufferung	Vorhabens-gebiet	langfristig	gering	gering
Verlust an kaltluftproduzierenden landwirtschaftlichen Flächen	Vorhabens-gebiet	langfristig	hoch	mittel
betriebsbedingt				
Emissionen von Stäuben/Gasen: Erhöhung der Luftbelastung durch Abgase der zu- und abfahrenden Fahrzeuge	Vorhabens-gebiet und angrenzend	dauerhaft	gering (bei entsprechender Einhaltung der aktuellen Standards)	gering

4.3.6 Risikoermittlung

Kaltluftproduktion

Durch die Realisierung der Planung verlieren große Flächenanteile im Untersuchungsraum ihre Funktion als Kaltluftproduzent. Die gebildete Kaltluft ist für den Siedlungskörper von Wehingen jedoch nicht siedlungsrelevant. Es resultiert ein mittleres ökologisches Risiko, der Eingriff kann als unerheblich eingestuft werden.

Klimapufferung und Luftregeneration

Flächen die für die Luftregeneration und Klimapufferung von Bedeutung sind, werden vom Vorhaben nur in sehr geringem Maße eingenommen. Der Bebauungsplan sieht eine intensive Begrünung des Wohngebietes mit heimischen Gehölzen vor, sodass im größeren Umfang Flächen mit Leistungsvermögen zur Luftregeneration und Klimapufferung geschaffen werden. Durch den Eingriff entsteht hier kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut, das ökologische Risiko ist gering.

4.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

4.4.1 Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Planungsgebietes wurden die in ihrer Vegetation einheitlichen Flächen zusammengefasst und in ihrer Ausprägung beschrieben. Die Biotoptypen wurden in Anlehnung an den Datenschlüssel der Naturschutzverwaltung Baden-Württemberg (LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ, Karlsruhe, 2009) angesprochen.

Über 80% der Fläche des räumlichen Geltungsbereiches wird aktuell von mageren Glatthaferwiesen (33.43) eingenommen. Diese sind als magere Flachland-Mähwiesen mit der Erhaltungsstufe B kartiert. Die Wiesenbestände werden als mäßig artenreich bis artenreich mit einem ausgeglichenem Kräuter-Gräser-Verhältnis und einer mäßig dichten Schicht an Obergräsern beschrieben. Der Bestand unterliegt einer regelmäßigen Mahd. Inmitten der kartierten FFH-Mähwiesen liegt ein schmaler Ackerbrachestreifen (37.13).

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich bestehende Straßenverkehrsflächen, inklusive eines Kreisverkehrs (60.21). Angrenzend an die Landesstraße L 435 befinden sich verkehrsbegleitende Grünflächen (33.41) entlang der Straßenböschung. Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft ein Grasweg (60.25), der auf der nördlichen Seite von einem Graben begleitet wird. An der östlichen Plangebietsgrenze ragt der räumliche Geltungsbereich in eine Magerweide (33.51), die durch Verbuschung stark beeinträchtigt ist. Die Fläche ist mit einem Weidezaun umgeben.

Am westlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs des geplanten Wohngebiets befindet sich ein Feldgehölz (41.10) entlang der Landesstraße L 435.

4.4.2 Natura 2000-Vorprüfung

Der räumliche Geltungsbereich grenzt unmittelbar westlich an das Vogelschutzgebiet Südwestalb und oberes Donautal (Nr. 7820441) an. Durch die Nähe des Schutzgebiets zum Plangebiet wurde eine Natura 2000-Vorprüfung erstellt.

Ziel der Natura 2000-Vorprüfung ist die Feststellung, ob eine Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung gemäß § 38 Naturschutzgesetz (NatSchG) notwendig ist. Hierzu wird das „Formblatt zur Natura 2000 - Vorprüfung in Baden-Württemberg“, Stand 03/2009, der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg verwendet.

4.4.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Plangebiet wurde das potenzielle Vorkommen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten nach § 44 BNatSchG untersucht (alle europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), welche der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung unterliegen. Hinsichtlich der o. g. artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind insbesondere folgende Tiere und Pflanzen im Planungsgebiet von Bedeutung:

- Neuntöter
- Feldlerche

Eine ausführliche Erläuterung findet sich im Dokument „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“.

4.4.4 Biotopverbundplanung

Der nordöstliche Teil des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich innerhalb des 1000m Suchraums der Biotopverbundplanung mittlerer Standorte. Die weiter östlich gelegenen Gehölzflächen sind als Kernraum bzw. Kernfläche trockener Standorte gekennzeichnet.

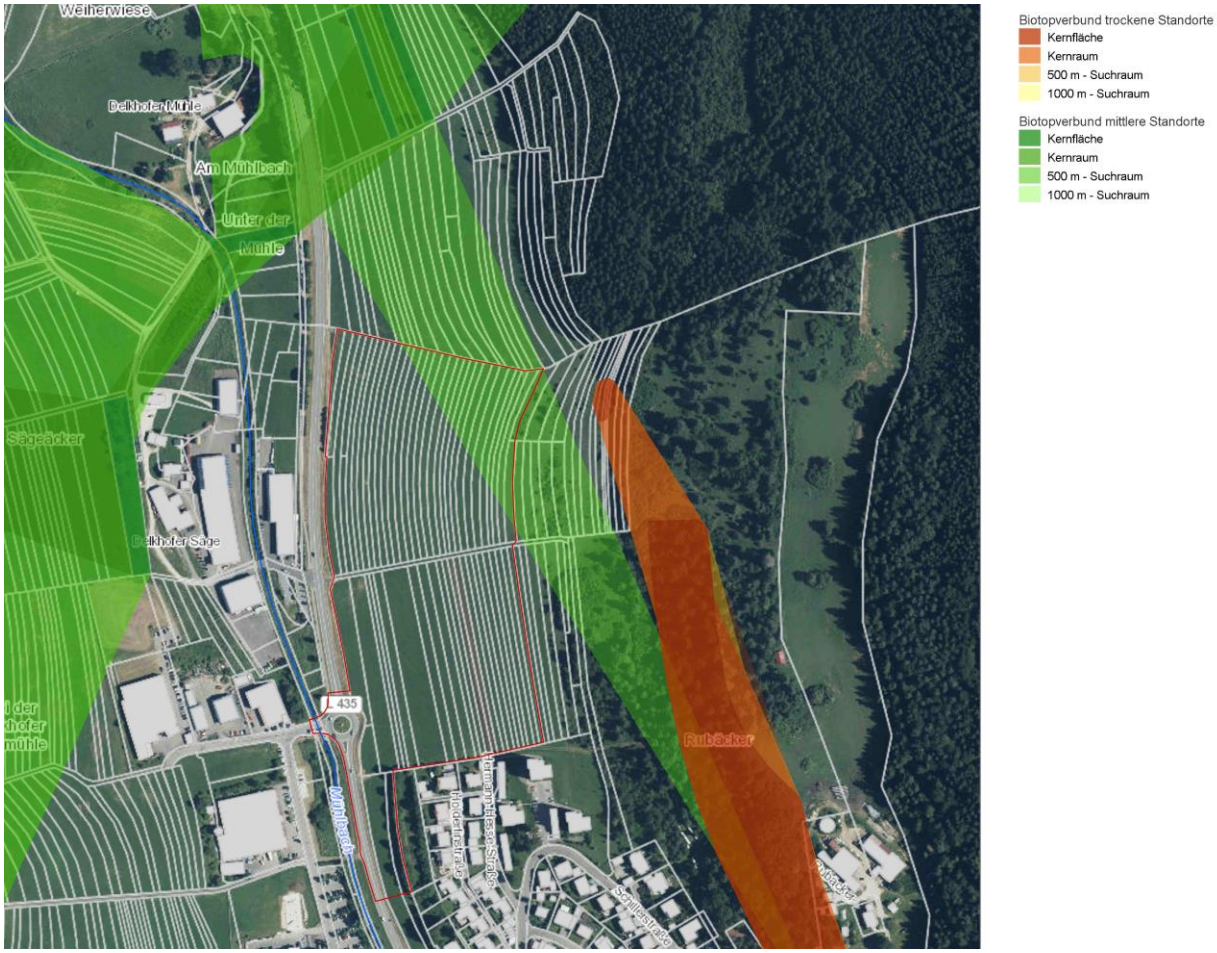


Abbildung 4: Biotopverbundflächen im Umfeld des räumlichen Geltungsbereichs

4.4.5 Vorbelastung

Vorbelastungen für die Fauna im Plangebiet bestehen überwiegend durch Lärmbelastungen die sich aufgrund der angrenzenden Landesstraße ergeben. Ebenso ist für die Vegetation eine Vorbelastung durch Schadstoffeinträge durch den Straßenverkehr möglich.

4.4.6 Empfindlichkeit/ Bewertung

Die von dem Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen sind von sehr geringer- bis hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Hinsichtlich ihrer Artenzusammensetzung und ihrer strukturellen Ausstattung sind Magerwiesen als Standorte von hoher Bedeutung einzustufen. Gleiches gilt für die nur kleinflächig im Gebiet vorkommende Magerweide und das Feldgehölz. Lebensräume von mittlerer Bedeutung stellen stellen die Verkehrsbegleitenden Grünflächen und die Ackerbrache dar. Die bereits versiegelten Verkehrsflächen haben eine sehr geringe Bedeutung.

4.4.7 Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung

- Schaffung von hochwertigen Biotopstrukturen durch Pflanzung von heimischen Gehölzen im Bereich der Pflanzgebote
- Dachbegrünung bei Flachdächern

4.4.8 Auswirkungen der Planung

Auswirkungen der Planung	Reichweite	Dauer	Intensität	Maß der Auswirkungen
bau- und anlagenbedingt				
Entfernung von Vegetationsbeständen im Bereich der Baufelder, dadurch Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere	Vorhabens-bereich	s. lang	sehr hoch	**sehr hoch**
Störung von Fauna durch Überbauung, Kulissenbildung und Lebensraumzerschneidung	Vorhabens-bereich und nahes Umfeld	s. lang	sehr hoch	**sehr hoch**
Beeinträchtigung von Vernetzungsstrukturen bzw. der Biotopverbundbeziehungen	Vorhabens-bereich und Umfeld	s. lang	mittel	**mittel**
Emissionen				
Emissionen und Stäube von den Transport- und Baufahrzeugen können während der Bauphase die umliegende Vegetation geringfügig beeinträchtigen	gering	kurz	gering	**gering**
Lärmemissionen durch die Baufahrzeuge und störende Betriebsamkeit können entsprechend der gewählten Jahreszeit zu kurzzeitigen Störungen des Brutgeschäftes von Vogelarten in den angrenzenden Freiflächen oder Gehölzstrukturen führen	gering	kurz	hoch	**mittel**
betriebsbedingt				
In Abhängigkeit von der randlichen Lärmentwicklung kann es durch die Lärmemissionen zu Störungen der sich im Umfeld befindlichen Lebensräume kommen.	gering	s. lang	mittel	**mittel**

4.4.9 Risikoermittlung

Auswirkungen mit einem hohen Maß an Beeinträchtigungen entstehen durch die von dem Vorhaben ausgehende Versiegelung und Überbauung.

Durch die weitgehende Inanspruchnahme der von hoher Bedeutung eingestuften Grünlandbestände ergibt sich ein sehr hohes ökologisches Risiko verbunden mit einem erheblichen Eingriff. Gleiches ergibt sich die Gehölzstrukturen und Ackerbrache. Ein erhebliches Risiko entsteht ebenfalls für die von hoher Bedeutung für Arten und Biotope eingestufte Magerweide.

Die Nutzungsänderung im Bereich des Planungsvorhabens könnte zu einer potenziellen Störung von möglicherweise vorhandenen Vogelarten führen. Durch die Realisierung des Vorhabens ist mit einer erhöhten Beunruhigung im Bereich der nahegelegenen Gehölzbestände zu rechnen. Dies betrifft besonders die östlich gelegenen Magerrasenflächen. Zudem kann die Kulissenwirkung der neu geplanten Gebäude bei Offenlandarten eine Verlagerung von Revierzentren oder Nistplätzen in der Agrarlandschaft bewirken.

4.4.10 Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Parallel zum Umweltbericht wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Nach den Ergebnissen kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei die Fledermäuse und die europäischen Vogelarten.
Mit der Realisierung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) bezüglich der Artengruppe der Vögel muss die Baufeldbereinigung außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Die Maßnahme steht im Kontext der Vermeidung von Tötungen (§ 44 (1) 1 BNatSchG).

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird im Falle der Feldlerche eine populationsstützende Maßnahme, die Anlage eines Blühstreifens, durchgeführt.

Auch für Neuntöter und Goldammer müssen funktionserhaltende Maßnahmen, wie die Entwicklung von strukturierten Halboffenlandbiotopen durch starkes Auslichten der Gehölzbestände durchgeführt werden.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Die Maßnahmen müssen über eine Festsetzung im Bebauungsplan gesichert werden.

Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung sowie der dargestellten funktionserhaltenden Maßnahmen ergeben sich für gemeinschaftlich geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.

4.5 Schutzgut Mensch

(Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt)

4.5.1 Bestandsbeschreibung

Wohnen

Der Vorhabensbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Wehingen und grenzt an die bestehende Bebauung des Wohngebiets „Mühläcker“ an. Westlich des Plangebiets liegt ein Gewerbegebiet, dass von der Landesstraße L 435 abgegrenzt wird. Ca. 200 m nördlich des Plangebiets liegt die Delkhofer Mühle.

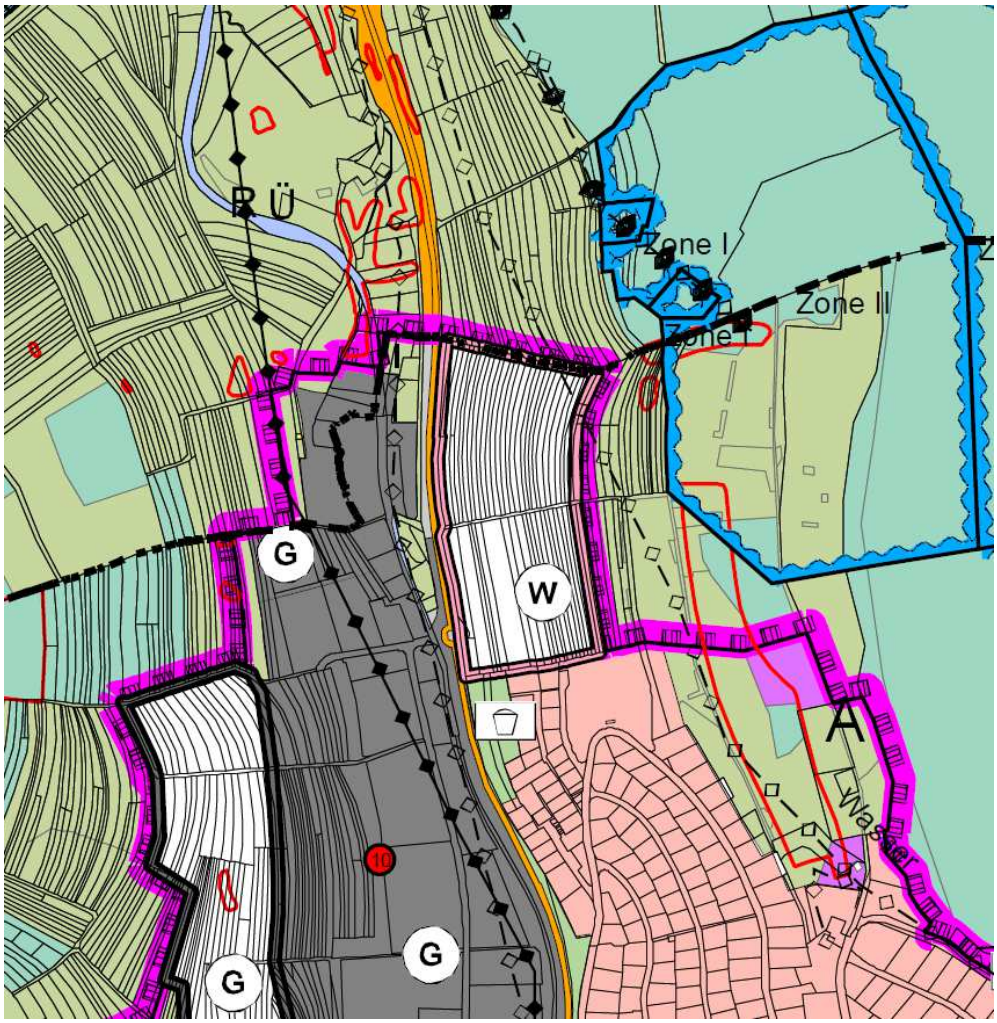


Abbildung 2: Auszug aus dem FNP GVV Heuberg (2011)

Erholung

Entlang der westlich des Plangebiets verlaufenden L 435 befindet sich ein ausgewiesener Radweg (Freizeitkarte Sigmaringen, Tuttlingen - Naturpark Obere Donau, M 1 : 50.000).

4.5.2 Vorbelastung

Vorbelastungen für die Erholungsfunktion des Gebietes bestehen durch den Kraftfahrzeugverkehr der angrenzenden Landesstraße. Weitere Vorbelastungen sind durch Verdichtungen des Bodens aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung möglich.

4.5.3 Empfindlichkeit / Bewertung

Die Bedeutung der betroffenen Siedlungsfläche wird in ihrer ***Wohnfunktion*** nach dem Grad ihrer Schutzbedürftigkeit (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Gewerbefläche) beurteilt.
Die dem Vorhaben angrenzende Wohnbebauung besitzt eine hohe Bedeutung für die Funktion Wohnen.
Zur Ermittlung der Lärmimmissionen, ausgehend von der Landesstraße, wurde eine schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro für Bau, Verkehr und Umwelt – Fischer) erstellt.

Bei der Beurteilung der Empfindlichkeit eines Gebietes in seiner ***Freizeit- und Erholungsfunktion*** wird nach dem Grundsatz verfahren, dass mit steigender Erholungseignung eines Raumes auch seine Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen und Störungen zunimmt.

Aufgrund der Siedlungsnähe und seiner Verbindung zur freien Landschaft wird das Untersuchungsgebiet als Naherholungsraum von der ortsansässigen Bevölkerung genutzt, ist jedoch durch das weitgehende Fehlen von geeigneten Wegestrukturen nur beschränkt zugänglich. Es besitzt eine mittlere Bedeutung für die Erholungsfunktion.

Vorbelastungen infolge von Lärmimmissionen der nahegelegenen L 435 schränken die Aufenthaltsqualität des Raumes in mittlerem Maße ein.

4.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung

Zur Verminderung von Lärmimmissionen ist entlang der Landesstraße als aktive Maßnahme ein Lärmschutzwall mit Bepflanzung vorgesehen.

4.5.5 Auswirkungen der Planung

Auswirkungen der Planung	**Reichweite**	**Dauer**	**Stärke**	**Maß der Auswirkungen**
bau- und anlagenbedingt				
Beeinträchtigung der landschaftlichen Erholungsnutzung durch baubedingte Immissionen (Lärm, Abgase, Staub)	gering Umfeld der Bauarbeiten	kurz auf Bauzeit begrenzt	mittel	gering
Überbauung und Versiegelung: Verlust an Erholungsraum, Wegverbindung in die freie Landschaft bleibt erhalten	Vorhabens-gebiet	dauerhaft	mittel	gering
betriebsbedingt				
Zunahme der Lärmimmissionen durch zu- und abfahrende Fahrzeuge	Vorhabens-gebiet und entlang Zufahrts-straßen	dauerhaft, aber nur temporär	gering	s. gering
Erhöhung der Schadstoffemissionen aus den Verbrennungsmotoren durch veränderte Verkehrsdichte	Umgebung des Vorhabens-bereiches	dauerhaft	gering	s. gering

4.5.6 Risikoermittlung (Maß der Beeinträchtigung, Prognose)

Wohnen

Für die angrenzende Wohnbebauung entsteht durch das neu geplante Wohngebiet nur eine sehr geringe Beeinträchtigung. Von dem Gebietstyp sind mit Ausnahme von geringfügigen Emissionen keine negativen Auswirkungen für die bestehende Wohnbebauung zu erwarten. Durch aktive Lärmschutzmaßnahmen können die Immissionen der angrenzenden Landesstraße

auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Es entsteht kein ökologisches Risiko, der Eingriff wird als unerheblich eingestuft.

Erholung

Die Planung sieht ein allgemeines Wohngebiet vor. Die Wegeverbindungen in die freie Landschaft bleiben erhalten. Das Maß der vom Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen auf das für seine Erholungsfunktion von hoher Bedeutung eingestufte Planungsgebiet wird mit sehr gering eingestuft. Das daraus resultierende Risiko für die ortsansässige Bevölkerung ist mit mittel und damit unerheblich zu bewerten.

4.6 Schutzgut Landschaftsbild

4.6.1 Bestandsbeschreibung

Entsprechend der Karte der Naturräumlichen Gliederung (INSTITUT FÜR LANDESKUNDE, Blatt 178, 1959), ist das Untersuchungsgebiet der Hohen Schwabenalb (093) und zwar der Untereinheit der Bära-Randhöhen (093.10) zugeordnet.

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Wehingen auf einem leicht nach Westen geneigten Geländeabschnitt in einer Höhe von ca. 810 m ü. NN.

Der Untersuchungsraum ist von der südlich gelegenen Wohnbebauung sowie von Norden und Westen aus gut einsehbar. Nach Osten grenzen Gehölzstrukturen das Gebiet von seiner Umgebung ab.

Der Planungsraum weist in erster Linie magere Grünlandflächen auf, die im oberen Hangabschnitt erst in Magerweide und dann in Waldflächen übergehen. Nördlich grenzen weitere Grünlandflächen an das Plangebiet an.



Abbildung 5: Blick nach Süden in Richtung Wohngebiet „Mühläcker“ (li),
Blick nach Norden in Richtung Deilingen (re)

4.6.2 Vorbelastung

Das südlich gelegene Wohngebiet „Mühläcker“ stellt mit seiner teilweise bis zu 8-stöckigen Bebauung eine massive Kulisse dar, die das Landschaftsbild im Planungsbereich stark vorbelastet.

4.6.3 Empfindlichkeit/ Bewertung

Die vom Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen sind überwiegend von mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild. Das Plangebiet ist durch die angrenzende hohe Bebauung und die Landesstraße stark vorbelastet. Die nördlich angrenzenden, strukturreichen Heideflächen sind als hochwertige Landschaftsbildeinheit einzustufen.

4.6.4 Auswirkungen der Planung

Auswirkungen der Planung	Reichweite	Dauer	Intensität	Maß der Auswirkungen
bau- und anlagenbedingt				
Flächeninanspruchnahme und Überformung eines Landschaftsausschnittes	Vorhabens-bereich	langfristig	hoch	hoch
Ausdehnung des Siedlungskörpers in die Landschaft: Verlust an Freiraum und Überformung des Reliefs	Vorhabens-bereich	langfristig	hoch	hoch
Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen	Bereich der Einsehbar-keit	langfristig	mittel	mittel

4.6.5 Risikoermittlung (Maß der Beeinträchtigung, Prognose)

Durch das geplante Vorhaben entstehen deutliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden mit einem erheblichen Risiko. Da das Planungsgebiet auf absehbare Zeit den Ortsrand bilden soll, ist nach Süden, Osten und Westen hin eine angemessene Eingrünung notwendig. Hierdurch können die Eingriffswirkungen zwar vermindert, jedoch nicht auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

4.7.1 Bestandsbeschreibung

Es sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

4.8 Wirkungsgefüge zwischen den Potenzialen (Wechselwirkungen)

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern des Naturhaushaltes, der Landschaft und auch des Menschen zu betrachten.

Um diese verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ergründen, wurden die Beziehungen der Schutzgüter in ihrer Ausprägung im Planungsgebiet ermittelt und miteinander verknüpft, so wie dies die folgende Abbildung zeigt.

Abbildung 5: Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

WIRKFAKTOR ► / WIRKT AUF ▼	MENSCH	TIERE UND PFLANZEN	BODEN	WASSER	KLIMA UND LUFT	LANDSCHAFT	KULTUR UND SACHGÜTER
MENSCH		Vielfalt der Arten und Strukturen verbessern Erholungs-wirkung	Standort für Kulturpflanzen		Einfluss auf Siedlungs-klima und Wohlbefinden des Menschen		nicht betroffen
TIERE UND PFLANZEN	Geringfügige Störung durch Besucher	Einfluss der Vegetation auf die Tierwelt	Boden als Lebensraum	Einfluss des Bodenwas-serhaushal-tes auf die Vegetation	Beeinflusst Standortfak-toren für Vegetation	Vernetzung von Lebensräumen	
BODEN	Veränderung durch Ver-dichtung und geringfügige Versiegelung im Bereich der Gebäude	Zusammen-setzung der Bodenlebe-welt hat Ein-fluss auf die Bodengenese		Einfluss auf die Boden-entwicklung	Einfluss auf Bodenent-stehung, Verwitterung und Zusammen-setzung	Je nach Relief Einfluss auf die Bodenbildung	
WASSER	Gefahr des Schadstoff-eintrags ins Grund- und Oberflächen wasser	Vegetation erhöht Was-serspeicher- und -filter-fähigkeit des Bodens	Schadstofffilter und -puffer, Ausgleichs-körper im Wasserkreis-lauf, Einfluss auf Grundwas-serneubildung		Einfluss auf Grundwasser-neubildungs-rate (Nieder-schläge, Ver-dunstungsrate)		
KLIMA UND LUFT	Veränderung von Kaltluftproduk-tion, -abfluss sowie Luftregene-ration	Steigerung der Kaltluft-produktivität und Luft-regeneration durch Bewuchs		Einfluss durch die Verdunst-ung		Einflussfaktor für die Aus-bildung des Mikroklimas Pufferung von Extrem-bedingungen	
LANDSCHAFT	Landschaft wesentlich geprägt durch die menschliche Nutzung	Artenreichtum und Strukturviel-falt als Charakter-istikum für Natürlichkeit und Vielfalt		Gehölze als Landschafts-struktur	Beeinflusst Standort-faktoren für Vegetation		
KULTUR UND SACHGÜTER	nicht betroffen						

4.9 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die einschlägigen rechtlichen Regelwerke bestimmen die ordnungsgemäße Errichtung und den Betrieb der Wohngebäude sowie den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern.

Bei Einhaltung der gültigen Wärmedämmstandards und Nutzung von dem Stand der Technik entsprechenden Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.

4.10 Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch die zulässigen Dachformen ermöglicht.

4.11 Vorhabensalternativen

Die Flächen des geplanten Baugebietes sind aus dem FNP GVV Heuberg (2010) entwickelt. Eine Alternativenprüfung ist nicht erforderlich.

4.12 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

Bei Durchführung der Planung werden die oben dargestellten Beeinträchtigungen und Risiken für die Umweltgüter und den Menschen mit großer Wahrscheinlichkeit eintreten, der Umweltzustand wird sich verschlechtern. Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen teilweise abgemindert werden.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bliebe die gegenwärtige landwirtschaftliche Nutzung bestehen. Damit würden die in den vorangegangenen Kapiteln ermittelten Auswirkungen auf die Schutzgüter unterbleiben.

5 Maßnahmen der Grünordnung

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Schutzgut Boden

- Erhalt des Bodens im Bereich der Pflanzgebote und öffentlicher Grünflächen
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens innerhalb der der Grundstücksflächen
- Befestigte Flächen sind soweit zu reduzieren, wie es für die gesicherte Erschließung des Grundstücks erforderlich ist
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der Parkplätze
- Dachbegrünung bei Flachdächern

Schutzgut Wasser

- Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, anfallendes Niederschlags- und Drainagewasser wird über den Vorfluter, bzw. einen Regenwasserkanal abgeführt oder innerhalb der Grundstücke über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der Parkplätze
- Verringerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers und Verzögerung des Abflusses durch Dachbegrünung bei Flachdächern

Schutzgut Klima/Luft

- Verminderung der lokalklimatischen Beeinträchtigungen durch Umsetzung der Pflanzgebote und Durchgrünung des Plangebiets
- Förderung der Kaltluftentstehung durch Dachbegrünung bei Flachdächern

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Schaffung von hochwertigen Biotopstrukturen durch Pflanzung von heimischen Gehölzen im Bereich der Pflanzgebote
- Naturnahe Gestaltung der Retentionsfläche mit heimischen Gehölzen und Hochstauden
- Dachbegrünung bei Flachdächern

Schutzgut Landschaftsbild

- Wirkungsvolle Eingrünung des Gebietes mit heimischen Gehölzen und Dachbegrünung auf Flachdächern
- Gestaltung der öffentlichen Grünflächen zur Eingrünung des Gebiets

5.2 Öffentliche und private Grünflächen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen der jeweiligen Pflanzgebote anzulegen und zu gestalten. Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der benachbarten baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen. Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken, wie das Errichten von Baukörpern, die Anlage von Holzlagerplätzen, die Ablagerung organischen Materials etc. sind untersagt.

Die entsprechend den nachfolgenden Pflanzgeboten zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste im Anhang zu entnehmen.

Pflanzgebot 1 (PFG 1) § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Allgemeines Pflanzgebot

Je 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mind. 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum *der **Pflanzliste 1*** (Hochstamm, Mindeststamm-umfang 16-18, 3 x verpflanzt mit Ballen) oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm der ***Pflanzliste 2*** sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher der ***Pflanzliste 3*** zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die eingetragenen Baumstandorte können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Von den Baumstandorten kann parallel zur Straße bzw. der Grundstücksgrenze um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist.

Pflanzgebot 2 (PFG 2) § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Gestaltung der an die öffentliche Straße angrenzenden privaten Grundstücksflächen

Zur Eingrünung des Straßenraums sind die Kontaktflächen zwischen der Erschließungsstraße und den angrenzenden Grundstücksflächen auf einer Breite von 3 m zu 50 % mit Bäumen und Sträuchern der ***Pflanzlisten 1-3*** zu bepflanzen oder als sonstige Grünflächen anzulegen. Die Baumstandorte sind der Plandarstellung zu entnehmen. Von den eingetragenen Standorten kann parallel zur Straße bzw. der Grundstücksgrenze um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist.

Pflanzgebot 3 (PFG 3) § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Randliche Eingrünung des Wohngebiets

Zur Gestaltung des Ortsrandes im Norden und Osten des Plangebiets sowie zur Entwicklung hochwertiger Biotopstrukturen sind die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 3 gekennzeichneten Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Grünflächen anzulegen. Dabei sind auf mindestens 50% der Länge heimische Gehölze der ***Pflanzliste 3*** (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Abstand 1,00 x 1,50 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung nicht heimischer bzw. standortfremder Gehölze ist nicht gestattet. Die Pflanzgebotsfläche darf nicht als Lagerfläche für Holz, Kompost etc. genutzt werden.

Pflanzgebot 4 (PFG 4) § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Begrünung des Lärmschutzwalls

Der im Maßnahmenplan mit PFG 4 gekennzeichnete Lärmschutzwall ist auf ca. 50 % der Fläche mit heimischen Sträuchern der ***Pflanzliste 3*** (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die restliche Fläche ist als magere Saumstruktur anzulegen und einmal jährlich zu mähen.

Pflanzgebot 5 (PFG 5) § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Naturnahe Gestaltung des Retentionsbeckens

Das im Maßnahmenplan mit PFG 5 gekennzeichnete Retentionsbecken ist naturnah zu gestalten. Dabei ist die Anlage eines Röhrichtteppichs durch eine Initialpflanzung durchzuführen. Für die Initialpflanzung sind autochthone, röhrichttypische Pflanzen (z. B. Schilfrohr (Phragmites australis), Rohrglanzgras (Phalaris arundinacea), Rohrkolben-Arten (Typha spec.), Teichbinsen (Schoenoplectus spec.), Wasser-Schwaden (Glyceria maxima) etc.) zu verwenden.

PFLANZGEBOT 6 (PFG 6) § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Einzelbaumpflanzungen

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Pflanzungen von heimischen, mindestens mittelkronigen Laubbäumen (Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18, 3 x verpflanzt mit Ballen) der ***Pflanzliste 1*** vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Von den eingezeichneten Baumstandorten kann bis zu 5 m abgewichen werden, falls dies aus technischen Gründen erforderlich ist.

5.3 Bodenverwendung

Zur Minimierung und gleichzeitig zum Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Boden wird festgesetzt, dass anfallender Mutterboden aus privaten Baugrundstücken getrennt von unbelebten Bodenschichten zu lagern, zu erhalten und auf dem Baugrundstück wieder einzubauen bzw. der gärtnerischen / landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen ist.

5.4 Beleuchtungsanlagen

Aufgrund der Ortsrandlage des Standortes sollten die Beleuchtungsanlagen so gebaut sein, dass ihre anlockende Wirkung auf nachtaktive Insekten so gering wie möglich ist. Die Lichtstärke der einzelnen Leuchten soll deshalb gering gehalten, die bestrahlten Flächen nicht hell und der beleuchtete Bereich auf das notwendige Maß reduziert werden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

5.5 Dachflächenentwässerung

Die Entwässerung des Wohngebietes erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Niederschlags- und Drainagewasser wird über den Vorfluter, bzw. einen Regenwasserkanal abgeführt oder innerhalb der Grundstücke über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht.

5.6 Zufahrten und Stellplätze

Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien zulässig.

6 Gegenüberstellung von Bestand und Planung

6.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanz innerhalb des Gebietes

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erfolgt nach der Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg vom 19.12.2010. Hierbei sind die Bewertungen der Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Boden maßgeblich.

Durch das Planungsvorhaben sind die Schutzgüter Boden, Pflanzen/Tiere und das Landschaftsbild in erheblichem Maße betroffen.

Tabelle 4: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz innerhalb des geplanten Wohngebietes

	Boden		**Biotope**	
Wertstufe	vorher	nachher	vorher	nachher
A= sehr hoch (x5)	0	0	0	0
B = hoch (x4)	31289	0	1254553	84725
C = mittel (x3)	476956	291828	70382	139124
D = gering (x2)	0	0	3426	121159
E = sehr gering (x1)	0	0	2294	31384
Flächenwert **(Fläche x Wertstufe)**	**508246**	**291828**	**1330655**	**493896**

Defizit/Überschuss **-216418 ÖP** **-836759 ÖP**

Erläuterungen zur Eingriffsbilanz, Minimierung und planinternem Ausgleich
Der Eingriffsbilanz in Kapitel 6.1 liegen die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Flächenanteile zu Grunde.

Tabelle 5: Flächenanteile Planungsgebiet

Flächentyp	**Flächenanteil m²**
Erschließungsfäche (Straße, Fußweg, Parkflächen)	11807
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	18689
Grünflächen, Hausgärten, Pflanzgebote	38382
gesamt	**68878**

Einen Ausgleich der Funktionsverluste bzw. –beeinträchtigungen für die Schutzgüter Biotope, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild und leisten innerhalb des Geltungsbereiches die Flächen mit Pflanzgeboten.

Für das Schutzgut Wasser erfolgt innerhalb des Planungsgebietes eine starke Minimierung des Eingriffes durch überwiegende Rückführung des unverschmutzten Oberflächenwassers in den Landschaftswasserhaushalt. Ebenso kann durch die wirkungsvolle Eingrünung des Plangebietes nach Norden und Osten der Eingriff in das Landschaftsbild deutlich minimiert werden.

Der als erheblich eingestufte Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild wird planintern durch die Durchgrünung des Wohngebiets und die vorgesehene Erhaltung der nördlichen und östlichen Hecke minimiert, planintern leisten auch insbesondere die Anlage des Regenrückhaltebeckens mit Röhricht- und Nasswiesenbewuchs sowie die ökologische Aufwertung des Lärmschutzwalls einen wesentlichen Ausgleichbeitrag.

Unter Berücksichtigung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt innerhalb des Geltungsbereiches ein Kompensationsdefizit, das Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig macht.

6.2 Planexterne Kompensation

Die Ausführung von externen Kompensationsmaßnahmen dient dem Ausgleich der durch das Vorhaben beeinträchtigten und innerhalb des Gebietes nicht ausgleichbaren Funktionen des Naturhaushalts. Die Art der planexternen Kompensationsmaßnahmen hat sich vorrangig an den betroffenen Schutzgütern mit hoher und sehr hoher Bedeutung zu orientieren. Die Kompensation soll möglichst durch Maßnahmen erfolgen, die gleichzeitig für mehrere Schutzgüter positive Auswirkungen besitzen.
Die Kompensation hat möglichst zeitgleich oder vor dem Eingriff zu erfolgen, da bis zur vollständigen Funktionserfüllung der Kompensationsmaßnahme naturgemäß eine Entwicklungsdauer erforderlich ist (Bildung von Bodengefüge, Entstehung bestimmter Vegetationsstrukturen etc.).

Die vom Eingriff in Anspruch genommenen FFH-Mähwiesen müssen an anderer Stelle wiederhergestellt werden. Hierzu sieht die Maßnahme K 1 die Extensivierung von mehreren Grünlandflächen auf der Gemarkung Wehingen vor.

Ein weiterer Ausgleich für den Naturhaushalt wird durch die Rücknahme von Sukzession und Pflege auf einer ehemaligen Magerweide geschaffen (K 2). Diese Maßnahme dient zusätzlich als CEF-Maßnahme für den im Umfeld des Plangebiets vorkommenden Neuntöter und ist zur Entwicklung eines wirksamen Biotopverbunds geeignet.

Als weitere CEF-Maßnahme ist die Entwicklung eines Buntbrachestreifens für die Feldlerche vorgesehen (K 3).

Die vorgesehenen Maßnahmen sind in hohem Maße dazu geeignet, die durch das Planungsvorhaben zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren.

Tabelle 6: Maßnahmenbeschreibung: Darstellung der Kompensationsmaßnahme K 1

Gemeinde Wehingen Bebauungsplan „Stockäcker“		**Maßnahmenbeschreibung** Maßnahmen-Nr.: **K 1**
Flurstücksnummern: 2574, 489/3, 489/4, 1901/1, 1854, 1818, 1772, 1311/3, 808, 823, 822/1, 817, 4655/5, 4655/6, 4571, 4561, 4581, 4543, 4589, 4590/1, 4590/2, 4591, 4592		**Eigentümer:** Gemeinde Wehingen
Flächengröße: ca. 68.037 m²		**Gemarkung:** Wehingen
Status: ■ geplant	□ bereits umgesetzt	
Art der Maßnahme Extensivierung der Grünlandnutzung und Entwicklung von mageren FFH-Flachland-Mähwiesen		

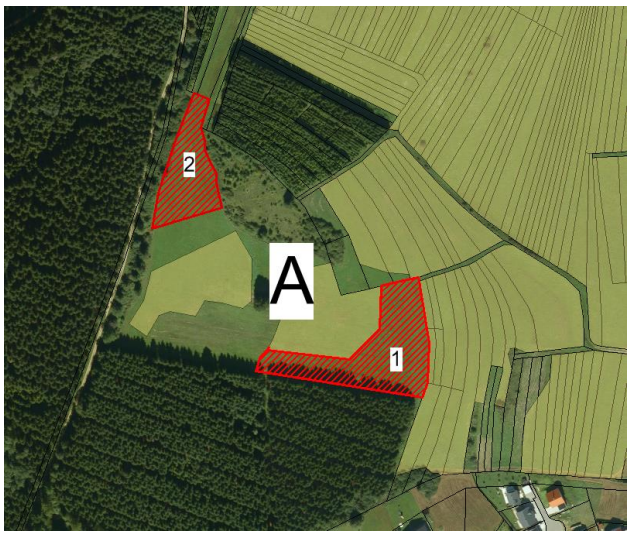


Ziel / Begründung der Maßnahme:

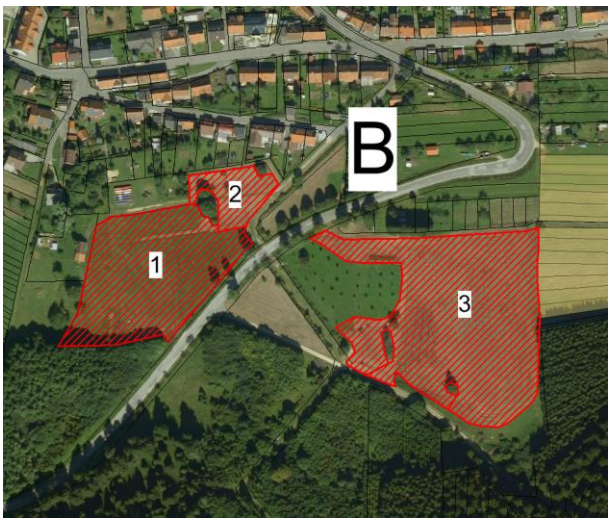
Entwicklung von mageren Glatthaferwiesen, die den Anforderungen der FFH-Flachland -Mähwiesen entsprechen. Erhöhung des Artenreichtums sowie Verbesserung der vernetzenden Funktionen. Schaffung von Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten, insbesondere für Vögel, Heuschrecken sowie viele Tagfalterarten.

Zudem wird eine Verbesserung des Landschaftsbildes sowie der Bodenfunktionen durch verringerte Nutzungsintensität angestrebt.

Die Flächen wurden im Frühjahr 2019 im Bestand erfasst und auf die Eignung zur Entwicklung einer FFH-Flachland-Mähwiese untersucht.



rote Schraffur: Maßnahmenfläche K 1, Flstk. Nr. 2574
gelbe Fläche: kartierte FFH-Mähwiesen



rote Schraffur: Maßnahmenfläche K 1, Flstk. Nr. 489/3, 489/4, 1901/1

Bestand:

A 1: Fettwiese (33.41) mit dichter, hochwüchsiger Vegetationsstruktur, dominiert von Knaulgras *(Dactylis glomerata).* Anteil an Magerkeitszeigern < 15%.

A 2: Artenarme Magerwiese (33.43) mit hohem Anteil an Gräsern. Viele Magerkeitszeiger vorhanden, jedoch nur mit geringem Deckungsanteil.

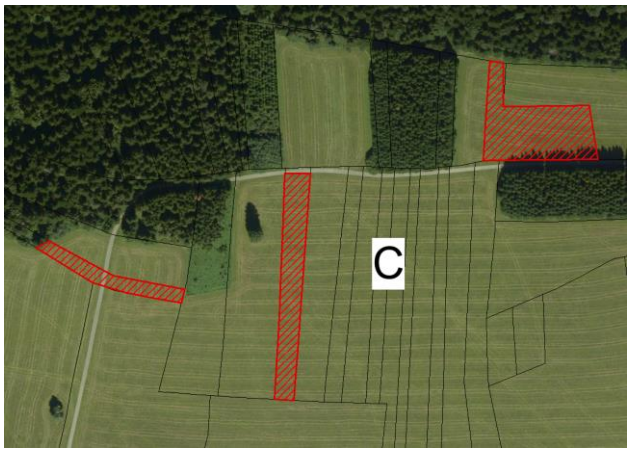
gelbe Fläche: kartierte FFH-Mähwiesen

Bestand:

B 1: Artenarme Magerweide (33.51) mit kaum entwickelter Krautschicht und hohem Grasanteil.

B 2: Wiesenbrache (33.41, 35.11) mit nitrophytischer Saumvegetation.

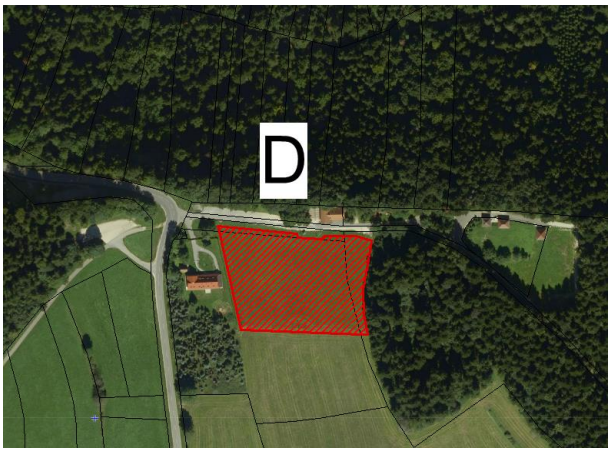
B 3: Fettwiese (33.41) auf feuchtem Standort mit einzelnen Magerkeitszeigern mit sehr geringem Deckungsanteil.



rote Schraffur: Maßnahmenfläche K 1,
Flstk. Nr. 1854, 1818, 1772

Bestand:

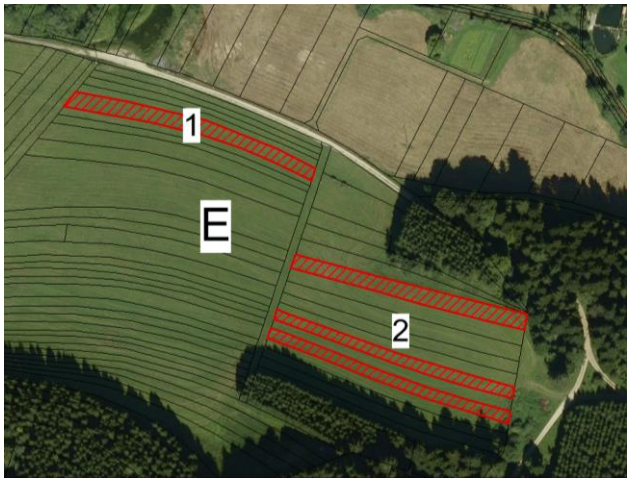
Fettwiese (33.41) mit hoher Schnittfrequenz und hohem Anteil an Nährstoffzeigern.



rote Schraffur: Maßnahmenfläche K 1, Flstk. Nr. 1311/3, 1103/4; 1310

Bestand:

Artenarme Magerwiese (33.43) mit zahlreichen Magerkeitszeigern, jedoch nicht flächendeckend. Vermutlich durch hohe Schnittfrequenz beeinträchtigt.

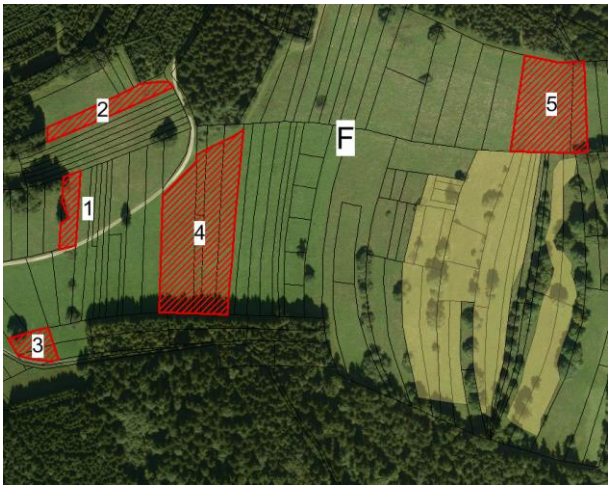


rote Schraffur: Maßnahmenfläche K 1,
Flstk. Nr. 808, 823, 822/1, 817

Bestand:

E 1: Fettwiese (33.41) artenreich, mit hohem Anteil an Stickstoffzeigern (>30%).

E 2: Artenarme Magerwiese (33.43) mit relativ hohem Anteil an Störzeigern.



rote Schraffur: Maßnahmenfläche K 1,
gelbe Fläche: kartierte FFH-Mähwiesen
Flstk. Nr. 4655/5, 4655/6, 4571, 4561, 4581, 4543, 4589, 4590/1, 4590/2, 4591, 4592

Bestand:

F 1 - F 3: Artenarme Magerwiese (33.43), schwachwüchsig, gedüngt

F 4 + F 5: Fettwiese (33.41)

Maßnahmenbeschreibung:

Extensivierung der Grünlandnutzung und Entwicklung einer mageren artenreichen Wirtschaftswiese
Bewirtschaftung der Wiesenflächen mit folgenden Nutzungsbeschränkungen:

- Ein- bis zweimalige Mahd der Wiesenfläche pro Jahr
- Der erste Schnitt soll zur Hauptblüte der bestandsbildenenden Gräser (ca. Mitte Juni) erfolgen, der zweite Schnitt im September.

- Abtransport des Mähgutes
- Eine Erhaltungsdüngung der Fläche ist erst nach Erreichen des mageren Zielzustandes der FFH-Mähwiese unter folgenden Beschränkungen zulässig:
    - Regulierte Düngung mit Festmist (bis zu 100dt/ha, Herbstausbringung) oder verdünnte Gülle (bis zu 20 m³/ha)
    - Verzicht auf mineralischen Stickstoff
    - Düngung nur alle 2 Jahre

Monitoring:

Die Wirksamkeit der Maßnahme ist über ein Monitoring zu überprüfen. Dabei ist auch der Ausgangszustand vor Umsetzung der Maßnahme zu erfassen.

Tabelle 7: Beschreibung der K 2 (CEF 1)

Gemeinde Wehingen Bebauungsplan „Stockäcker“		**Maßnahmenbeschreibung** Maßnahmen-Nr.: **K 2** (CEF 1)
Flurstück-Nr. 4433, 4442/1, 4442/2, 4443/1, 4443/2, 4369/1, 4445/1 (teilweise)		**Eigentümer:** Gemeinde Wehingen
Flächengröße: ca. 4,4 ha		**Gemarkung:** Wehingen
Status: ☒ geplant	☐ bereits umgesetzt	
Art der Maßnahme Entwicklung eines geeigneten Lebensraumes für Neuntöter und Goldammer durch starkes Auslichten der Gehölzbestände und regelmäßige Beweidung		
Ziel / Begründung der Maßnahme: Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten für Neuntöter und Goldammer im räumlichen Zusammenhang.		
Standort/Lage: Die durch dichtes Gehölzaufkommen gekennzeichnete, stark verbuschte Weidefläche befindet sich unmittelbar östlich zum geplanten Bebauungsplangebiet.  *Legende: Rote Linie = Bebauungsplangebiet, § 33 Biotope: Offenlandkartierung = magentafarbene Flächen, Waldbiotopkartierung = grüne Fläche, gelb schraffiert = stark verbuschte Weidefläche (Deckungsanteil Gehölze 60-100%), grün schraffiert = leicht verbuschte Weidefläche (Deckungsanteil Gehölze 30-60 %)*		

Gemeinde Wehingen Bebauungsplan „Stockäcker“	**Maßnahmenbeschreibung** Maßnahmen-Nr.: **K 2** (CEF 1)



Legende: Rote Linie = Bebauungsplangebiet, § 33 Biotope: Offenlandkartierung = magentafarbene Flächen, Waldbiotopkartierung = grüne Fläche, Maßnahmenflächen = gelbe, orangefarbene und rote Flächen

Maßnahmenbeschreibung:

M1 - Starkes Auslichten niedrig wüchsiger, dichter Gebüsche und Beweidung:

- Entnahme von mindestens 50% des Gehölzaufwuchses – möglichst bodeneben, um ein Nachwachsen zu verhindern.
- Abräumen des Astmaterials bis Ende Februar vor Beginn der Brutaktivitäten.
- Fortführen der Beweidung im bisherigen Umfang.
- Regelmäßige Entnahme (3-5-jähriger Rhythmus) aufkommender Jungbäume (Fichte, Kiefer, Esche, Bergahorn, Buche)

Gemeinde Wehingen Bebauungsplan „Stockäcker“	**Maßnahmenbeschreibung** Maßnahmen-Nr.: **K 2** (CEF 1)

M2 – Fällen von Bäumen und starkes Auslichten dichter Gebüschbestände:

- Entnahme der höheren Bäume mit Ausnahme von Totholzbäumen oder Bäume mit gestörten Kronen. Der Abstand der verbleibenden Bäume sollte mindestens 70 – 100 m betragen.
- Starkes Auslichten der Gebüschbestände – möglichst bodeneben.
- Zielsetzung: Deckungsanteil der Gehölze soll 15 % der Fläche nicht überschreiten.
- Abräumen des Astmaterials bis Ende Februar vor Beginn der Brutaktivitäten, dabei können einzelne, eher kleinere Totholzhaufen aus Schnittgut belassen werden.

M3 – Beweidung oder Mahd:

- Offenhaltung der Heidefläche durch Schafbeweidung in Form der Hütehaltung mit entsprechender Beweidungsintensität oder durch einen mehrmaligen Auftrieb einer Schafherde in Koppeln aus flexiblen Knotengittern.
- Alternativ kann die Offenhaltung der Heidefläche auch durch regelmäßige späte Mahd in zweijährigem Turnus erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

M4 – Rodung der hohen Fichtenreihe (Entfernung der hohen Kulisse):

Diese Maßnahme ist auf dem privaten Flurstück Nr. 4444 durchzuführen und wäre ökologisch die primäre Maßnahme. Eine entsprechende Übereinkunft mit dem Grundstückseigentümer (oder Pächter) wäre wünschenswert.

- Vollständige Fällung der Fichtenreihe
- Einbeziehung in die Beweidungs- und Pflegemaßnahmen M3

Ökologische Begleitung:

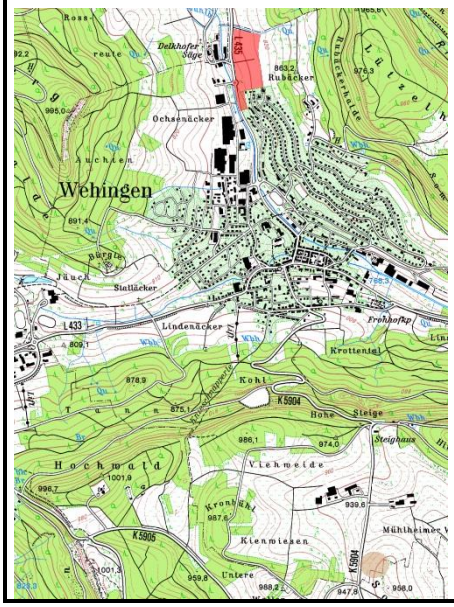
Die Durchführung der Maßnahmen muss unter sachkundiger Anleitung, beispielsweise dem zuständigen Revierleiter oder einem Ökologen, begleitet werden.

Dazu muss eine Einweisung des Pflegetrupps vor Beginn der Maßnahme vor Ort erfolgen. In unübersichtlichen Bereichen müssen im Gelände klar erkennbare Markierungen als Vorgabe für die Rodungsarbeiten angebracht werden.

Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:

- Regelmäßige Entnahme von wüchsigen Jungbäumen (Fichte, Kiefer, Esche, Bergahorn, Buche) unter Schonung von Büschen, vorzugsweise Dorn- und Beerensträucher, in kleineren Gruppen alle 30 – 50 m (3-jähriger Rhythmus).

Tabelle 8: Maßnahmenbeschreibung: Darstellung der Kompensationsmaßnahme K 3

Gemeinde Wehingen Bebauungsplan „Stockäcker“		**Maßnahmenbeschreibung** Maßnahmen-Nr.: **K 3** (CEF 2)
Flurstück-Nr.: 1356		**Eigentümer:** Gemeinde Wehingen
Flächengröße: ca. 1.780 m²		**Gemarkung:** Wehingen
Status: ☒ geplant	☐ bereits umgesetzt	
Art der Maßnahme Anlage eines Blühstreifens		
Ziel / Begründung der Maßnahme: Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten der Feldlerche im räumlichen Zusammenhang.		
Festlegung des Umfangs der Maßnahme: Innerhalb der Eingriffsfläche geht durch Überbauung ein Revier der Feldlerche verloren. Die landwirtschaftliche Nutzfläche um Wehingen wird fast ausschließlich als Grünland bewirtschaftet. Ackerland ist nur kleinräumig vorhanden. Daher soll im Folgenden der Funktionsausgleich für die Feldlerche durch die Umwandlung einer intensiv genutzten Grünlandfläche in einen Blühstreifen erfolgen. Durch die Anlage von Blühstreifen mit einer geeigneten arten- und blütenreiche Saatgutmischung kann neuer Lebensraum für die Feldlerche geschaffen werden. Als Orientierungswert weist KREUZINGER (2013)[2] die Anlage eines Blühstreifens von einer Größe von mindestens 100 m Länge und ca. 10 m Breite (inklusive 2 m breiter Schwarzbrachestreifen) zur Erhöhung der Feldlerchenbestände um **ein zusätzliches** Feldlerchenrevier aus. Im Zuge von artenschutzrechtlichen Untersuchungen zur Einrichtung eines Schleppgeländes auf einer benachbarten Grünlandfläche im Jahr 2014, konnte die Feldlerche als Brutvogel im Bereich des Sollberg mit mindestens 3 singenden Männchen (Brutpaare) nachgewiesen werden.		
Standort/Lage: Die Maßnahmenfläche befindet sich in ca. 2,9 km Entfernung südlich des Bebauungsplangebiets im Gewann „Sollberg“.  *Legende: Bebauungsplangebiet = rote Fläche, Lage der geplanten CEF-Maßnahmen = brauner Punkt* **TK-Übersicht zu K 3**		

Gemeinde Wehingen Bebauungsplan „Stockäcker“	**Maßnahmenbeschreibung** Maßnahmen-Nr.: **K 3** (CEF 2)



Legende: rote Fläche = Flurstück Nr. 1356
Darstellung der Maßnahme K 3

Maßnahmenbeschreibung:

Anlage eines Blühstreifens:

- Umbruch einer ca. 1.780 m² großen Grünlandfläche und Einsaat mit einer Saatgutmischung (Tübinger Mischung oder Mischung Blühende Landschaft - mehrjährig)
- Dabei soll auf einer Breite von ca. 2 m eine Schwarzbrache angelegt werden
- Einsaat der Saatmischung bis spätestens 31.03.
- Zur Entwicklung möglichst lockerer und lichtdurchlässiger Bestände ist die Ansaatstärke nicht zu hoch vorzunehmen (Saatgutbedarf: 1,5 kg/1.000 m², Saattiefe: 1 – 2 cm, Saatzeit: Frühjahr oder Spätherbst)
- Die Nutzung der Fläche dient ausschließlich der naturschutzrechtlichen Kompensation (nichtlandwirtschaftliche Nutzung)

Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:

Neuanlage des Blühstreifens

- Der Blühstreifen ist alle 5 Jahre durch eine Neueinsaat zu erneuern.
- Keine regelmäßige Mahd zulässig
- Kein Einsatz von Düngemittel oder Pestiziden

Monitoring:

- Die Wirksamkeit der Maßnahme ist über ein Monitoring zu überprüfen. Überprüfung im Hinblick auf die Schaffung neuer Reviere/Erhöhung der Populationsdichte. Dabei ist auch der Bestand vor Umsetzung der Maßnahme zu erfassen.

[2] Kreuzinger J. (2013), aus Werkstattgespräch HVNL *(*Hessische Vereinigung für Naturschutz und Landschaftspflege e. V.: Die Feldlerche (Alauda arvensis) in der Planungspraxis

[3] Als Vergleichswert wurde ein Gutachten von Manfred Spinner herangezogen, der für die L 440 bei Tieringen einen Wert von 4.170 und 4.760 KfZ/Tag ermittelte (Spinner, M. [2008]: „Lärmschutz – Verlegung der L 440 in Meßstetten-Tieringen“).

[4] Garniel, A. & Mierwald, U (2010), aus Arbeitshilfe Vögel im Straßenverkehr – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Abteilung Straßenbau

Tabelle 9: Maßnahmenbeschreibung: Darstellung der Kompensationsmaßnahme K 4

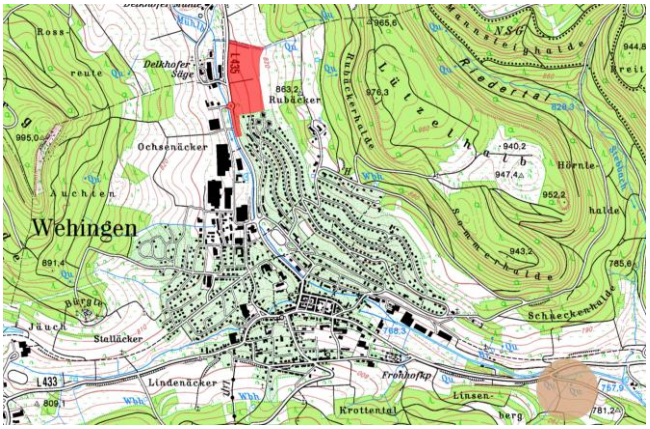
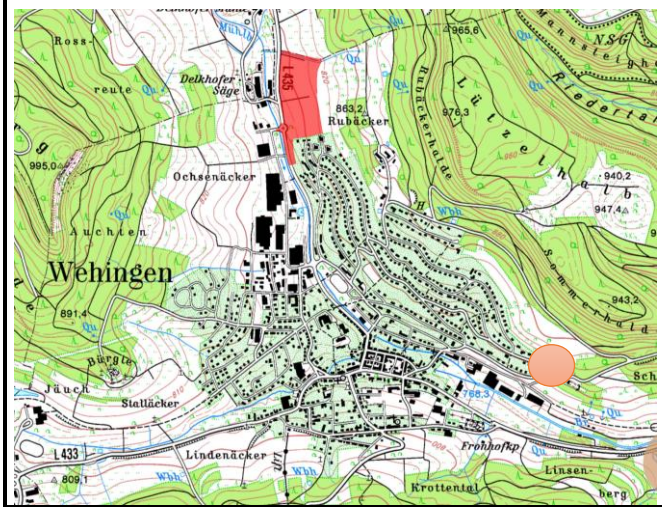
Gemeinde Wehingen Bebauungsplan „Stockäcker“		**Maßnahmenbeschreibung** Maßnahmen-Nr.: **K 4**
Flurstück-Nr.: 3567, 3571, 3567/1,		**Eigentümer:** Gemeinde Wehingen
Flächengröße: 5.854 m²		**Gemarkung:** Wehingen
Status: ☒ geplant	☐ bereits umgesetzt	
Art der Maßnahme Extensivierung der Grünlandnutzung und Entwicklung einer artenreichen standortgerechten Nasswiese		
Ziel / Begründung der Maßnahme: Auf der intensiv genutzten Mähwiese auf feuchtem Standort soll durch Nutzungsextensivierung eine artenreiche standortgerechte Nasswiese (33.20) entstehen.		
Standort/Lage:  *Legende: Bebauungsplangebiet = rote Fläche, Lage der geplanten Maßnahme = brauner Punkt* **TK-Übersicht**		
 *Legende: rot schraffiert = Maßnahmenfläche* **Darstellung der Maßnahme**		
Maßnahmenbeschreibung: Zur Entwicklung und Pflege der Fläche darf die Bewirtschaftung der Fläche einen zweimaligen jährlichen Schnitt mit Abtransport des Mähgutes nicht überschreiten. Dabei soll der erste Schnitt nicht vor dem ersten Juni erfolgen. Auf Düngung der Fläche soll verzichtet werden.		

Tabelle 10: Maßnahmenbeschreibung: Darstellung der Kompensationsmaßnahme K 5

Gemeinde Wehingen Bebauungsplan „Stockäcker“		**Maßnahmenbeschreibung** Maßnahmen-Nr.: **K 5**
Flurstück-Nr.: 4010, 4011/1, 4011/2, 4042		**Eigentümer:** Gemeinde Wehingen
Flächengröße: 2.817 m²		**Gemarkung:** Wehingen
Status: ☒ geplant	☐ bereits umgesetzt	
Art der Maßnahme Rücknahme der aufkommenden Sukzession auf Weidebrache, Pflege durch Wiederaufnahme regelmäßiger Beweidung der Fläche.		
Ziel / Begründung der Maßnahme: Rücknahme der z.T. stark fortgeschrittenen Sukzession auf ein Maß leichter Sukzession unter Beibehaltung einzelner Gehölzinseln. Einhergehend wird die langfristige Sicherstellung der Pflege dieser Fläche zur Entwicklung und zum Erhalt eines Lebensraums für zahlreiche Offen- und Halboffenlandarten sowie spezialisierten Pflanzenarten eines mageren Standorts angestrebt. Es werden zahlreiche Vogelarten des Halboffenlandes wie z. B. Neuntöter, Raubwürger, Dorngrasmücke u. a. gefördert. Durch Umsetzung der Maßnahme profitieren alle heimischen Tier- und Pflanzenarten der Magerrasen, insbesondere auch Heuschrecken wie etwa die Wanstschrecke und spezialisierte Tagfalterarten. Das Landschaftsbild erfährt ebenfalls eine Aufwertung.		
Standort/Lage:  *Legende: Bebauungsplangebiet = rote Fläche, Lage der geplanten Maßnahme = brauner Punkt* **TK-Übersicht**		

Gemeinde Wehingen Bebauungsplan „Stockäcker“	**Maßnahmenbeschreibung** Maßnahmen-Nr.: **K 5**



Legende: rot schraffiert = Maßnahmenfläche

Darstellung der Maßnahme

Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept

Auslichten verbuschter Bereiche im fortgeschrittenen Sukzessionsstadium und Wiederaufnahme der Schafbeweidung.

- Entnahme von aufkommenden Gehölzen bei Schonung von einzelnen älteren Dorn- und Beerensträuchern
- Abräumen des Astmaterials möglichst rasch nach den Fällarbeiten
- Wiederaufnahme regelmäßiger Beweidung

Offenhaltung der Fläche durch regelmäßiges starkes Auslichten aufkommender Gehölze und Beweidung

- Regelmäßige Entnahme von wüchsigen Jungbäumen
- Beweidung der Fläche

□ Vorübergehende Inanspruchnahme	■ Grunderwerb: nicht erforderlich
■ Nutzungsbeschränkung: siehe oben	

6.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanz mit Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Gebietes

Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Mit den vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen/Tiere ausgeglichen werden. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird schutzgutübergreifend durch eine Überkompensation des Schutzgutes Pflanzen/Tiere ausgeglichen.

Tabelle 11: Eingriffs-Ausgleichsbilanz mit Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Gebietes

			Boden erheblicher Eingriff				**Biotope erheblicher Eingriff**			
Maßnahmen-Nummer	**Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**	Flächen-größe (m²)	Bestand	Plan	Wert-steigerung	Komp.wert (ÖP)	Bestand	Plan	Wert-steigerung	Komp.wert (ÖP)
Kompensationsdefizit je Schutzgut in ÖP						-216418				-836759
schutzgutübergreifendes Kompensationsdefizit in ÖP			-1053177							
K1	Extensivierung der Grünlandnutzung und Schaffung von mageren FFH-Flachland Mähwiesen. Ausgangsbiotop: 33.41 Zielbiotop: 33.43	42.334					13	21	8	338672
	Extensivierung der Grünlandnutzung und Schaffung von mageren FFH-Flachland Mähwiesen. Ausgangsbiotop: 33.43 / 33.51 (artenarme Ausbildung, Faktor x 0,8) Zielbiotop: 33.43	26.299					17	21	4	105196
	Aufwertung 3 Punkte auf Böden mit der Bewertungsklassen 3 oder 4 bei der Bodenfunktion "Sonderstandort für naturnahe Vegetation" Flstk. Nr: 4561, 4571, 4581, 4543, 4655/5, 4655/6, 489/4, 817	8.284	Aufwertung 3 Punkte			24852				
K 2 (CEF 1)	Starkes Auslichten der Gehölze auf einer ehemaligen Magerweide Ausgangsbiotop: 33.51 (stark beeinträchtigt, Faktor x 0,6) Zielbiotop: 33.51	44.000					13	21	8	352000
K 3 (CEF 2)	Anlage eines Blühstreifens Ausgangsbiotop: 33.41 Zielbiotop: 37.12 (besondere Bedeutung für den Artenschutz, Faktor 1,3)	1.780					13	16	3	5340
K 4	Entwicklung einer Nasswiese auf einem durch hohe Schnittfrequenz beeinträchtigten Standort Ausgangsbiotop: 33.20 (stark beeinträchtigt, Faktor 0,6) Zielbiotop: 33.20	6.004					16	26	10	60040
K 5	Rücknahme der aufkommenden Sukzession auf Weidebrache, Pflege durch Wiederaufnahme regelmäßiger Beweidung der Fläche Ausgangsbiotop: 36.50 (stark beeinträchtigt, Faktor 0,6) Zielbiotop: 36.50	2.817					24	30	6	16902
		131518				**-149232**				**41391**
schutzgutübergreifendes Kompensationsdefizit in ÖP			-107841							

Ausgleich des Eingriffes in % **90** **%**

Es verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen für die Gesamtheit der Schutzgüter bestehen.

7 Monitoring

(Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen)

Werden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie die vorgesehenen CEF-Maßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, wäre der Bebauungsplan mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Tabelle 12: Darstellung der Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Potenzial	Prüfzweck	Zeitpunkt nach Baubeginn [a]	Prüfung
Landschaftsbild	Ist die vorgesehene Eingrünung des Gebietes erfolgt	4 + nach jeweils 8-10 Jahren	• Sind die Pflanzgebote und Pflanzmaßnahmen wie festgesetzt umgesetzt und (langfristig) wirksam
Tiere und Pflanzen	Haben sich die vorgesehenen Entwicklungsziele der Pflanzgebote und der Kompensations- und CEF-Maßnahmen eingestellt	4 + nach jeweils 8-10 Jahren	• Sind die Pflanzgebote und Pflanzmaßnahmen wie festgesetzt umgesetzt und wirksam
		Erfassung der Bestände und Arten im Ausgangs-zustand 1 + 3 + 5 + nach jeweils 6-8 Jahren	• Befinden sich die entsprechend gewünschten Vegetationsbestände (FFH-Mähwiesen, CEF-Maßnahmen) in Entwicklung
Boden	Wurde der abgetragene Oberboden sachgemäß wiederverwendet	1+4	• Feststellung der Einbauflächen
Klima	Siehe Tiere und Pflanzen	1+4	• Siehe Tiere und Pflanzen
Wasser	Erfolgt die Retention und Versickerung des Niederschlagswassers	1+4	• Feststellung der Funktionsfähigkeit

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zur Deckung des anstehenden Bedarfs an Wohnraum erarbeitet die Gemeinde Wehingen den Bebauungsplan „Stockäcker“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stockäcker“ umfasst ca. 6,3 ha Fläche und befindet sich am nördlichen Ortsrand von Wehingen. Das Gelände ist westexponiert und liegt auf einer Höhe von ca. 810 m ü. NN. Die Fläche wird derzeit vorrangig landwirtschaftlich als Grünlandfläche und Acker genutzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. Es sind maximal 2 bzw. 3 Vollgeschosse mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 9 m bzw. 12,5 m zulässig. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Zur landschaftlichen Einbindung des Gebietes sieht der Entwurf intensive Begrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen vor.

Zur Darstellung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden die Schutzgüter Mensch/Erholung, Biotope, Wasser, Klima, Boden, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter erhoben und bewertet.

Boden: Die vorkommenden Böden weisen überwiegend eine mittlere Wertigkeit auf. Die geplanten Flächenversiegelungen führen zu einem vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen in diesen Bereichen. Für alle Böden, die überbaut werden, entsteht ein sehr hohes ökologisches Risiko verbunden mit einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut. Nur für jene Teilflächen, welche unversiegelt bleiben, wird das ökologische Risiko mit mittel und damit unerheblich bewertet.

Wasser: Die hydrologischen Einheiten des im Untersuchungsgebiet anstehenden Umlagerungssedimente bzw. Mitteljura sind von mittelerer bzw. geringer Bedeutung für das Grundwasser eingestuft.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Graben. Sonst sind keine Oberflächengewässer von der Planung betroffen. Es entsteht kein erhebliches Risiko für das Oberflächenwasser.
Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Anfallendes Niederschlags- und Drainagewasser wird über den Vorfluter, bzw. einen Regenwasserkanal abgeführt oder innerhalb der Grundstücke über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht. Dadurch findet eine Rückführung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den Landschaftswasserhaushalt statt. Der Eingriff wird als unerheblich eingestuft.

Klima: Die von dem Vorhaben in Anspruch genommenen Grünlandflächen besitzen eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Klima in ihrer Kaltluftentstehungsfunktion. Gehölzflächen mit hohen Puffer- und Luftregenerationseigenschaften sind lediglich kleinflächig am westlichen Rand des Plangebiets vorhanden. Die bereits versiegelten und befestigten Flächen besitzen keine Bedeutung für das lokale Klima.

Durch die Realisierung der Planung verlieren große Flächenanteile im Untersuchungsraum ihre Funktion als Kaltluftproduzent. Die gebildete Kaltluft ist für den Siedlungskörper von Wehingen jedoch nicht siedlungsrelevant. Es resultiert ein mittleres ökologisches Risiko.

Pflanzen und Tiere: Aktuell wird das Planungsgebiet überwiegend von mageren Grünlandflächen eingenommen, welche als mageren FFH-Flachland Mähwiesen kartiert sind. Im südwestlichen Teil schließt der räumliche Geltungsbereich

bestehende Verkehrsflächen mit ein. Kleinflächig sind Gehölze, Acker und eine Magerweide im Plangebiet vorhanden.

Die ökologische Bedeutung der enthaltenen Biotope variiert entsprechend dem Biotoptyp zwischen sehr gering (Straße, Acker), mittel (Verkehrsgrün) und hoch (Magerwiese, Magerweide).

Durch die Inanspruchnahme der Grünlandbestände ergibt sich ein erheblicher Eingriff verbunden mit einem hohen ökologischen Risiko. Durch die Überplanung der Ackerfläche sowie der versiegelten Bereiche entsteht hingegen kein erhebliches Risiko.

Mensch/Erholung: Aufgrund der Siedlungsnähe und seiner Verbindung zur freien Landschaft wird das Untersuchungsgebiet als Naherholungsraum von der ortsansässigen Bevölkerung genutzt, ist jedoch durch das weitgehende Fehlen von geeigneten Wegestrukturen nur beschränkt zugänglich. Es besitzt eine mittlere Bedeutung für die Erholungsfunktion. Vorbelastungen infolge von Lärmimmissionen der nahegelegenen L 435 schränken die Aufenthaltsqualität des Raumes in mittlerem Maße ein. Die Wegeverbindungen in die freie Landschaft bleiben erhalten. Das Maß der vom Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen auf Planungsgebiet wird mit sehr gering eingestuft. Das daraus resultierende Risiko für die ortsansässige Bevölkerung ist mit mittel und damit unerheblich zu bewerten.

Für die angrenzende Wohnbebauung entsteht durch das neu geplante Wohngebiet nur eine sehr geringe Beeinträchtigung. Von dem Gebietstyp sind mit Ausnahme von geringfügigen Emissionen keine negativen Auswirkungen für die bestehende Wohnbebauung zu erwarten. Durch aktive Lärmschutzmaßnahmen können die Immissionen der angrenzenden Landesstraße auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Landschaftsbild: Die vom Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen werden insgesamt als Landschaftsbildbereiche von mittlerer Bedeutung eingeordnet. Das südlich gelegene Wohngebiet „Mühläcker“ stellt mit seiner teilweise bis zu 8-stöckigen Bebauung eine massive Kulisse dar, die das Landschaftsbild im Planungsbereich stark vorbelastet.
Für das Landschaftsbild sind durch das Errichten von Baukörpern erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Das Plangebiet ist gut einsehbar. Es entsteht ein erheblicher Eingriff verbunden mit einem hohen ökologischen Risiko.

Durch das Planungsvorhaben sind die Schutzgüter Boden, Pflanzen/Tiere und das Landschaftsbild in erheblichem Maße betroffen.

Artenschutzrechtliche Prüfung (saP): Parallel zum Umweltbericht wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) bezüglich der Artengruppe der Vögel muss die Baufeldbereinigung außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Die Maßnahme steht im Kontext der Vermeidung von Tötungen (§ 44 (1) 1 BNatSchG).

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten müssen im Falle der Feldlerche populationsstützende Maßnahmen, wie die Anlage eines Blühstreifens durchgeführt werden.

Auch für Neuntöter und Goldammer müssen funktionserhaltende Maßnahmen, wie die Entwicklung von strukturierten Halboffenlandbiotopen durch starkes Auslichten der Gehölzbestände durchgeführt werden.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Die Maßnahmen müssen über eine Festsetzung im Bebauungsplan gesichert werden.

Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung sowie der dargestellten funktionserhaltenden Maßnahmen ergeben sich für gemeinschaftlich geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.

Maßnahmen der Grünordnung: Als Verminderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe sind innerhalb des Untersuchungsbereiches die geplanten Pflanzgebote zu werten. Eine Eingriffsminimierung für das Schutzgut Wasser wird durch die Wiederzuführung des Niederschlagswassers in den Landschaftswasserhaushalt und durch die Verwendung versickerungsfähiger Materialien bei den Hofeinfahrten erreicht.

Durch intensive Begrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermindert. Zudem wirkt die Entwicklung hochwertiger Biotope (naturnahe Gestaltung der Retentionsfläche, Gehölzpflanzungen) innerhalb des Geltungsbereichs in hohem Maße eingriffsmindernd für das Schutzgut Pflanzen und Tiere und das Landschaftsbild.

Die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches reichen jedoch nicht aus, um die Beeinträchtigungen vollständig auszugleichen. Zur vollständigen Kompensation sind außerhalb des Geltungsbereiches weitere Maßnahmen vorzunehmen.

Planexterne Kompensationsmaßnahmen:

Die vom Eingriff in Anspruch genommenen FFH-Mähwiesen müssen an anderer Stelle wiederhergestellt werden. Hierzu sieht die Maßnahme K 1 die Extensivierung von mehreren Grünlandflächen auf der Gemarkung Wehingen vor.

Ein weiterer Ausgleich für den Naturhaushalt wird durch die Rücknahme von Sukzession und Pflege auf einer ehemaligen Magerweide geschaffen (K 2). Diese Maßnahme dient zusätzlich als CEF-Maßnahme für den im Umfeld des Plangebiets vorkommenden Neuntöter. Als weitere CEF-Maßnahme ist die Entwicklung eines Buntbrachestreifens für die Feldlerche vorgesehen (K 3). Als weitere Kompensationsmaßnahmen sind die Entwicklung einer Nasswiese und die Rücknahme von aufkommender Sukzession auf einer Weidebrache vorgesehen (K 4 und K 5).

Die vorgesehenen Maßnahmen sind in hohem Maße dazu geeignet, die durch das Planungsvorhaben zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind in hohem Maße dazu geeignet, die durch das Planungsvorhaben zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren.

Die Überprüfung der vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird durch Ortsbesichtigung erstmalig ein Jahr nach Baubeginn und erneut nach 4 Jahren durchgeführt, um ggf. unvorhergesehene Entwicklungen frühzeitig erkennen und gegensteuern zu können.

Fazit: Abschließend kann festgestellt werden, dass nach derzeitigem Kenntnisstand mit Realisierung der Planung und der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriff in der Gesamtheit der Schutzgüter ausgeglichen ist. Es verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen für die Gesamtheit der Schutzgüter bestehen.

Balingen, den 16.12.2019

Dr. Klaus Grossmann

9 Anhang

9.1 Pflanzenlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Juglans regia	Echte Walnuss
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzliste 2: Obstbäume

Für die Pflanzung von Obstbäumen werden robuste Apfel- und Birnensorten für den Streuobstbau empfohlen, wie beispielsweise

Artname		Pflanzqualität
Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour	Hochstamm
Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne	Hochstamm
Steinobst in den Sorten	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterländer Dolleseppler	Hochstamm

Pflanzliste 3: Sträucher mittlerer Standorte

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

9.2 Schutzgutbewertung

Tabelle 13: Ermittlung der Eingriffsschwere und des Ausgleichsbedarfs bezüglich des Schutzguts Biotope

Bewertung Biotope									
		Bestand				Planung			
Nutzungsart	**Beschreibung / Biotoptyp gemäß Datenschlüssel**	**Flächengröße in m²**	**Wertstufe**	**Wert**	**Flächen-wert (ÖP)**	**Flächengröße in m²**	**Wertstufe**	**Wert**	**Flächen-wert (ÖP)**
Magerwiese (kartierte FFH-Flachland-Mähwiesen)	33.43	57835	B	21	1214535				
Magerwiese, artenarm (Faktor x 0,8)	33.43	1495	B	17	25415				
Magerweide mit Gebüschen, beeinträchtigt (Faktor x 0,8)	33.51	740	B	17	12580				
Feldgehölz	41.10	119	B	17	2023				
Acker mit Unkrautvegetation basenreicher Standorte	37.13	1877	C	12	22524				
Fettwiese	33.41	2796	C	13	36348				
Verkehrsbegleitende Grünflächen, artenarm (Faktor x 0,8)	33.41	1151	C	10	11510				
Grasweg, unbefestigt	60.25	571	D	6	3426				
Verkehrsflächen, vollversiegelt	60.21	2294	E	1	2294	10919	E	1	10919
Wirtschaftsweg, Schotterwege	60.23					888	E	2	1776
Überbaubare Grundstücksfläche, bei GRZ 0,4	60.10					18689	E	1	18689
PFG 1: Hausgärten, je 150 m² unbebaute Wohnbaufläche ist ein heimischer Laubbaum oder regionaltypischer Obstbaum zu pflanzen	60.60					20193	D	6	121159
	45.30 a					135 Stk.	135 Stk x 8 Punkte x 96 cm STU		103680
PFG 2: Gestaltung der an die öffentliche Straße angrenzenden privaten Grundstücksflächen	41.20, 60.60					6374	C	10	63740
PFG 3: Randliche Eingrünung des Wohngebiets	41.20					1466	C	14	20524
PFG 4: Begrünung des Lärmschutzwalls	41.20, 35.12					3836	B	17	65212

PFG 5: Naturnahe Gestaltung des Retentionsbeckens	34.50					1027	B	19	19513
PFG 6: Pflanzung von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen	45.30 b					24 Stk.	24 Stk x 6 Punkte x 96 cm STU		13824
Öffentliche Grünflächen, artenarme Ausbildung	33.41					5486	C	10	54860
Kontrollfläche		**68878**		**Summe:**	**1330655**	**68878**			**493896**

Defizit/Überschuss: -836759 ÖP

Tabelle 11: Ermittlung der Eingriffsschwere und des Ausgleichsbedarfs bezüglich des Schutzguts Boden

Bewertung Boden & Grundwasser															
		Bestand								**Planung**					
Teilfläche	Flächen-größe in m²	Wertstufe	Standort für natürliche Vegetation	Natürliche Bodenfrucht-barkeit	Ausgleichs-körper im Wasser-kreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Gesamt-bewertung	Flächen-wert in BWE	**Flächen-wert in ÖP (Faktor x4)**	Flächen-größe in m²	Wertstufe	Wert	Flächen-wert in BWE	**Flächen-wert in ÖP (Faktor x4)**
LT 5 Vg, hydrogelogische Einheiten: Mitteljura & Umlagerungssedimente	24213	C	-	2	1	2	1,667*	40363	161452					
LT 4 Vg, hydrogeologische Einheiten: Mitteljura & Umlagerungssedimente	39438	C	-	2	1	3	2*	78876	315504					
LT 3 Vg, hydrogeologische Einheit: Mitteljura	2933	B	-	3	2	3	2,667*	7822	31289					
vollversiegelte Flächen	2294	E	pauschale Bewertung				0	0	0	30496	E	0	0	0
unversiegelte Flächen LT 5 Vg, LT 4 Vg, LT 3 Vg (Mittelwert)										38382	C	2,112*	81063	324253
										Abzüglich 10%, infolge von bauzeitlichen Beeinträchtigungen			-8106	-32425
	68878							**Summe:**	**508246**	**68878**				**291828**

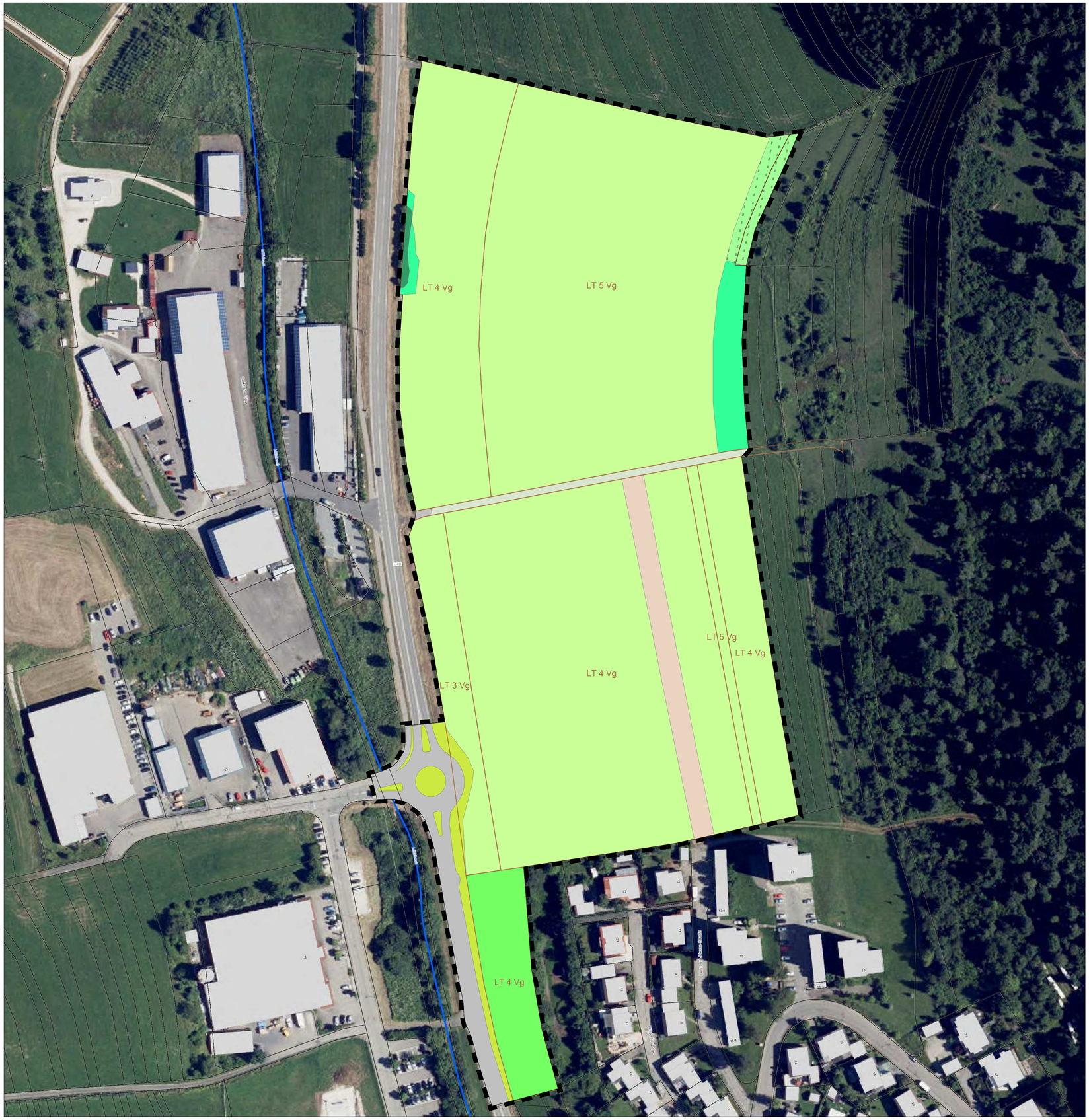
Defizit/Überschuss: ***-216418 ÖP***

** Die Gesamtbewertung des Bodens erfolgt über das arithmetische Mittel der Bewertungsklassen der ermittelten Bodenfunktionen, sofern die Bewertungsfläche keinen Sonderstandort für naturnahe Vegetation mit sehr hoher Funktionserfüllung darstellt. Erreicht eine Fläche als Sonderstandort für naturnahe Vegetation die Wertklasse 4, so wird der Boden in der Gesamtbewertung in die Wertstufe 4 eingestuft (Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, LUBW, 2010). Parallel wird das fünfstufige Bewertungsmodell des Bodenleitfadens (0 bis 4; keine bis sehr hohe Bedeutung) auf das ebenfalls fünfstufige Bewertungsverfahren der LUBW, 2005 „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ übertragen (Wertstufen A bis E).*

10 Pläne

Plan Nr.1: Bestandsplan

Plan Nr.2: Maßnahmenplan



Bebauungsplan Wohngebiet "Stockäcker"
Bestandsplan zum Umweltbericht

Maßstab 1 : 1.000

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

bestehende Straßenverkehrsfläche, bituminös befestigt (60.21)

Grasweg (60.25)

verkehrsbegleitende Grünflächen (33.41)

Magerwiese mittlerer Standorte - kartierte FFH Flachland Mähwiese (33.43)

Magerwiese mittlerer Standorte - artenarm (33.43)

Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)

Magerweide, stark verbuscht (33.51)

Acker mit Unkrautvegetation basenreicher Standorte - Brache (37.13)

Feldgehölz (41.10)

LT 5 Vg — Flächen mit gleicher Bodenzahl

Auftraggeber:

Gemeinde Wehingen

Planersteller:
DR. GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG
72336 Balingen Wilhelm-Kraut-Straße 60 Tel: 07433 / 930363 Fax: 07433 / 930364
E-Mail: info@grossmann-umweltplanung.de

Kreis:	Gemarkung:
Tuttlingen	Wehingen

Wohngebiet "Stockäcker"

Plan:
Bestandsplan zum Umweltbericht

Plan- Nr.:	Maßstab:
1	1 : 1.000
Grundlage: ALKIS	Datum:
Datum: 16.12.2019	gefertigt: Steigmayer
Datum:	anerkannt:

Bebauungsplan Wohngebiet "Stockäcker"
Maßnahmenplan zum Umweltbericht

Maßstab 1 : 1.000



- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Flurstücke (ALKIS)
- Gebäude im Bestand (ALKIS)
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Schotterwege
- öffentliche Grünflächen
- PFG 1: Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten
- PFG 2: Begrünung Kontaktbereich zw. Straße und Grundstücksflächen
- PFG 3: randliche Eingrünung des Wohngebiets
- PFG 4: Begrünung des Lärmschutzwalls
- PFG 5: Naturnahe Gestaltung der Retentionsfäche
- PFG 6: Pflanzung von Einzelbäumen

Auftraggeber:

Gemeinde Wehingen

Planersteller:

DR. GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG

72336 Balingen Wilhelm-Kraut-Straße 60 Tel: 07433 / 930363 Fax: 07433 / 930364

E-Mail: info@grossmann-umweltplanung.de

Kreis:	Gemarkung:
Tuttlingen	Wehingen

Wohngebiet "Stockäcker"

Plan:

Maßnahmenplan zum Umweltbericht

Plan- Nr.:	Maßstab:
2	1 : 1.000
Grundlage: ALKIS	Datum:
Datum: 16.12.2019	gefertigt: Steigmayer
Datum:	anerkannt: