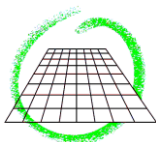


Ortsteil Oberschefflenz

Bebauungsplan „Schöndelrain“ 2. Änderung nach § 13a BauGB

Begründung Teil 2: Umweltbelange

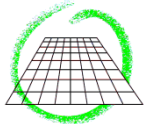
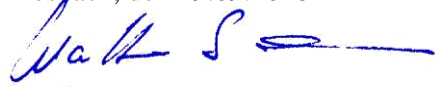


Ingenieurbüro für
Umweltplanung
Dipl.-Ing. Walter Simon
Beratender Ingenieur

Am Henschelberg 26 Tel. 06261/918390
74821 Mosbach Fax 06261/918399
E-Mail: Info@Simon-Umweltplanung.de

Fertigung

Mosbach, den 19.09.2018



Ingenieurbüro für
Umweltplanung
Dipl.-Ing. Walter Simon
Beratender Ingenieur

Inhalt

	Seite
1 Einleitung und Aufgabenstellung	3
2 Lage und Inhalte des Bebauungsplans.....	4
3 Umweltbelange.....	5
3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.....	5
3.2 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	7
3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	7
3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	7
3.5 Wechselwirkungen	7
3.6 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	8
3.7 Weitere Belange des Umweltschutzes.....	8
3.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	8
3.9 Klimaschutz	8
3.10 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	9

1 Einleitung und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Schefflenz stellt im Ortsteil Oberschefflenz den Bebauungsplan „Schöndelrain“ 2. Änderung in einem Verfahren nach § 13a BauGB auf.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a., so § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Insbesondere sind das:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

§ 1a BauGB ergänzt zum Umweltschutz

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. (...)
- Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. (...)
Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a im *beschleunigten Verfahren* aufgestellt.

Bei Bebauungsplänen, die in dieser Art aufgestellt werden, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

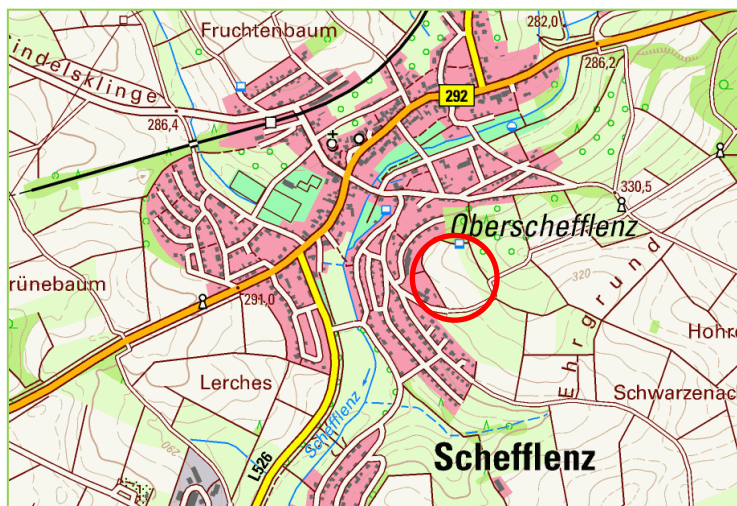
Trotzdem muss geprüft und ermittelt werden, ob und in welchem Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen können.

Nach § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Trotzdem ist auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens der Belangekatalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

2 Lage und Inhalte des Bebauungsplans

Der rd. 1,02 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Südosten von Oberschefflenz.



Das Gebiet schließt nördlich an die Ringelgasse an.

Abb.1: Lage des Plangebietes (o. M.)

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst.Nr. 5565, die südlich anschließende Ringelgasse und kleine Flächen des Weingartenweges.

Der Plan setzt überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und Verkehrsflächen fest.

12 Baugrundstücke können bei einer GRZ 0,4 mit zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden. In den hinteren Grundstücksflächen werden Flächen für das Anpflanzen, zu den Verkehrsflächen das Anpflanzen von Einzelbäumen festgesetzt. Von der Ringelgasse führt eine Erschließungsstraße ins Gebiet, die in einer Wendeanlage endet.

3 Umweltbelange

3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Auf der Fläche Schöndelrain standen, wie in der Abbildung noch erkennbar, die Gebäude des Roedder-Altenheimes. Seit 2006 standen sie leer und sind durch das Altenheim des DRK nördlich im Anschluss ersetzt. Die Flächen um die Gebäude, Wege und Hofflächen waren teils parkartige Grünflächen mit Baumbestand, teils wurden sie mit Ziegen beweidet.

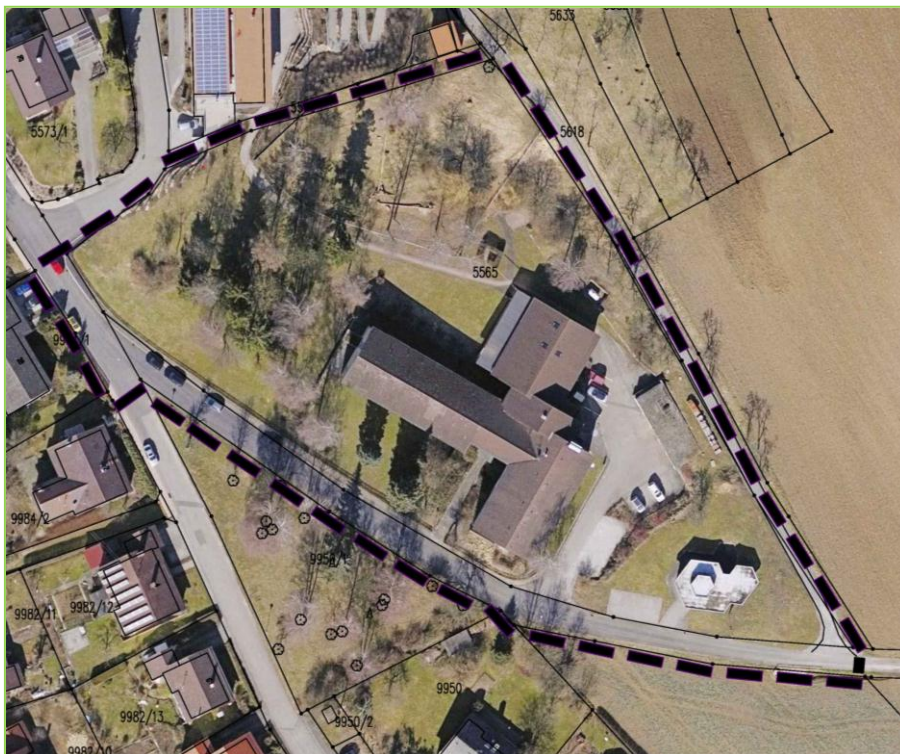


Abb. 2: Bestand 2017
(M ~ 1:1.500)

Nach dem Erwerb der Fläche durch die Gemeinde wurde der Gehölz- und Baumbestand gefällt und die Gebäude sehr weitgehend abgerissen.

Um die noch stehenden Ruinen, Weg- und Hofflächen wachsen hohe, grasreiche Ruderalvegetation, Brombeergestrüpp und Wurzelaustriebe der gefälltten Gehölze. An der Nordspitze der Fläche steht ein einzelner Nussbaum.

Die Fläche mit dem Baumbestand und den Gebäuden war früher sicher sehr vogelreich. Vor allem die weniger gepflegten Randbereiche im Übergang zur Feldflur waren und sind es auch heute noch.

Die zahlreichen Wespenspinnen, die heute hier zu finden sind, waren sicher damals schon da. Zauneidechsen und Blindschleichen gab es sicher ebenso wie verschiedene Kleinsäuger.

Mit dem Abriss und der Teilräumung hat sich einiges verschoben. Viele Arten werden nicht mehr da sein, einige werden an Zahl abgenommen, andere zugenommen haben.

Die *biologische Vielfalt* der Fläche insgesamt kann sowohl für den früheren, als auch für den heutigen Zustand als mittel bewertet werden.

Fläche

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von rd. 1,02 ha und umfasst die abgebrochenen Teile des Roedder-Altenheims, die gerodeten und verbrachten Flächen der ehemaligen Außenanlagen und Teile der Ringelgasse und des Weingartenweges.

Rd. 0,8 ha werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, von denen rd. 0,3 ha mit Wohnhäusern und Nebenanlagen überbaut werden dürfen. Rd. 0,5 ha werden zu Hausgärten. Etwa 0,09 ha werden für die Erschließungsstraße versiegelt.

Boden

Im Geltungsbereich stehen keine natürlichen Böden mehr an. Die Böden der ehemaligen Außenanlagen des Roedderheims sind durch Befahren, Abtrag und Überdeckung im Zusammenhang mit Bauarbeiten bereits verändert und die Erfüllung der Bodenfunktionen ist deshalb gering. Die überbauten und versiegelten Böden erfüllen keine natürlichen Bodenfunktionen mehr.

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet und die Bebauung und Erschließung wird sich an der Situation nichts Grundsätzliches ändern. Das Flächenverhältnis versiegelter/überbauter Böden zu beeinträchtigten/umgestalteten Böden wird sich nicht wesentlich ändern. Böden die bisher versiegelt bzw. überbaut waren werden wieder versiegelt oder überbaut oder auch entsiegelt und wieder rekultiviert.

Entsprechendes wird bei den heute nur durch frühere Umgestaltung beeinträchtigten Böden geschehen.

Wasser

Der Gebietswasserhaushalt wurde wesentlich durch die Bebauung und die versiegelten Hof- und Wegeflächen bestimmt. Auf Dächern, Hof- und Wegeflächen niedergehende Niederschläge wurden zum größten Teil in der Mischkanalisation erfasst. Auch von den Grünflächen mit zum Teil ausgeprägtem Gefälle flossen die Niederschläge oberflächlich ab und ebenfalls über Hof- und Wegeeinfälle Richtung Kläranlage. Die Versickerung im Boden war eher gering, ein Beitrag zur Grundwasserneubildung vernachlässigbar.

Die Änderung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Erschließung und Wohnbebauung wird an der beschriebenen Situation nicht ändern. Auch die Entwässerung der Bauplätze 1 bis 6 im Trennsystem und ihr Abschluss an den Oberflächenwasserkanal in der Ringelgasse wird sich diesbezüglich nicht auswirken. Eine gewisse Entlastung der Kläranlage wird dadurch aber eintreten.

Luft und Klima

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortrand von Oberschefflenz an einem nach Südwesten geneigten Hang. Oberhalb schließen Acker- und Wiesenflächen an, die Teil eines Kalt- und Frischluftentstehungsgebietes sind. Die Kaltluft fließt durch das Plangebiet weiter in die Ortslage ab und trägt zum Luftaustausch in der Siedlung bei.

Die Gebäude und der Baum- und Strauchbestand um das Roedderheim haben den Kaltluftabfluss wahrscheinlich verzögert und behindert. Gleichzeitig erfüllte der Gehölzbestand eine zusätzliche klimatische Ausgleichs- und Filterfunktion.

Durch die Bebauung wird sich die Situation bezüglich der Luft und des Klimas nicht wesentlich ändern. Die Ausgleichsfunktion des Gehölzbestandes aber entfällt und wird auch durch die für das Gebiet festgesetzten Pflanzungen erst mittel- bis langfristig und auch nur in geringerem Umfang wieder wettgemacht.

Landschaft

Das Plangebiet ist Teil des südöstlichen Ortsrandes von Oberschefflenz.

Die Bebauung in der nach Südwesten geneigten Hangfläche war durch den schönen Baum- und Strauchbestand in der parkartigen Außenanlage um das Roedderheim gut eingegrünt.

Die geplante Bebauung und Erschließung hat bereits zum Verlust des Baum- und Strauchbestandes geführt.

Die Umsetzung der Festsetzungen für das Anpflanzen vor allem in den rückwärtigen Baugrundstückflächen wird mittelfristig zu einer guten Einbindung in die Landschaft führen.

Es wird an dieser Stelle ein neues Ortsbild entstehen.

Wirkungsgefüge

Zwischen den biotischen (Pflanzen und Tiere) und abiotischen (Boden, Wasser, Luft u. Klima) Faktoren besteht ein viel verzweigtes Wirkungsgefüge, in dem die Faktoren voneinander abhängen, sich gegenseitig beeinflussen und auch verändern.

Mit der Bebauung und Erschließung ergeben sich die oben beschriebenen Auswirkungen bezüglich der einzelnen Schutzgüter. Sie führen auch zu Veränderungen innerhalb des Wirkungsgefüges, allerdings ohne dass die Auswirkungen insgesamt dadurch verstärkt werden.

3.2 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Das FFH-Gebiet „Seckachtal und Schefflenzer Wald“ (6522-311) beginnt rd. 1,0 km nord-östlich des Geltungsbereichs. Auswirkungen sind schon auf Grund der Entfernung nicht zu erwarten.

3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Mit der Bebauungsplanänderung werden 12 Baugrundstücke erschlossen in denen Einzel- und Doppelhäuser gebaut werden können.

Bei der Herstellung der Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser etc.) und der Bebauung der einzelnen Grundstücke entsteht Bau- und Verkehrslärm, die Schadstoffemissionen der Baumaschinen belasten die Luft. Die Belastungen sind aber zeitlich und auch räumlich begrenzt.

Bei der Nutzung des Wohngebietes entstehen Luftbelastungen durch das Heizen, wobei diese durch die geltenden energetischen Standards, stark reduziert sind.

Die Verkehrs- und damit auch die Luft- und Lärmbelastung im Bereich der Ringelgasse und der weiteren Straßen wird zunehmen.

3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur- oder sonstigen Sachgüter sind nicht betroffen.

3.5 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern gibt es eine Vielzahl von Abhängigkeiten und Wechselwirkungen. Menschen nutzen Flächen und beeinflussen dabei das Wirkungsgefüge deutlich. Wo Flächen versiegelt werden, gehen die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern verloren.

In unversiegelten Flächen verändern Menschen je nach Nutzung Böden und ihre Eigenschaften mehr oder weniger stark. Welche Pflanzen wachsen, wird stark durch die Art der Nutzung

bestimmt. Pflanzen und Boden sind Lebensraum für Tiere, die durch ihren Stoffwechsel und ihre Lebensweise beide beeinflussen.

Erhebliche negative Auswirkungen über die bei den Schutzgütern bereits genannten hinaus sind nicht zu erwarten.

3.6 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Bei der Nutzung des Wohngebietes entstehen Luftbelastungen durch das Heizen, wobei diese durch die geltenden energetischen Standards, stark reduziert sind.

Abfall der beim Bau und auch bei der Nutzung entsteht wird ordnungsgemäß entsorgt.

Die Bauplätze 1 bis 6 werden im Trennsystem entwässert und an den Oberflächenwasserkanal in der Ringelgasse angeschlossen.

Ansonsten wird das Abwasser von der Ortskanalisation erfasst und der Kläranlage zugeführt.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

3.7 Weitere Belange des Umweltschutzes

Alle weiteren im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange werden durch die Planänderung nicht tangiert.

3.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Hierzu sind u.a. „zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen (...) die Möglichkeiten (...) insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (...)“.

Die Nutzungsänderung Sondergebiet zu Allgemeinem Wohngebiet ermöglicht die neue Nutzung einer Fläche, die bereits bebaut war. Dies entspricht dieser Vorgabe des BauGB explizit.

3.9 Klimaschutz

Die Klimaschutzklausel in § 1a Abs. 5 fordert Folgendes:

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Schöndelrain“ 2. Änderung hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen zum Ziel.

Dazu werden die Flächen des ehemaligen Sondergebiets in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt und die Bebaubarkeit hergestellt.

Die Gehölzbestände um das Roedder-Altenheim waren in der Lage CO₂ zu speichern. Diese Aufgabe übernehmen die vorgesehenen Neupflanzungen auf den Grundstücks- und Verkehrsflächen nur bedingt und zeitlich verzögert. Insofern verstärkt die Änderung des Bebauungsplans den Klimawandel, wenn auch sicher in nur sehr geringem Ausmaß.

Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung werden nicht festgesetzt. Solche Einrichtungen sind im Geltungsbereich nicht erforderlich und weder von öffentlicher noch von privater Seite geplant.

Mit der Errichtung von Wohnhäusern in leicht südexponierter Lage werden Dachflächen entstehen, auf denen sich grundsätzlich gut Photovoltaikanlagen zur dezentralen Stromerzeugung errichten lassen. Die Errichtung solcher Anlagen auf den Dächern wird von Seiten der Gemeinde begrüßt. Die freiwillige, private Initiative zur Errichtung solcher Anlagen bedarf hier keiner Untermauerung durch eine Festsetzung.

Ohne dass der Bebauungsplan dies dezidiert festsetzt, müssen Gebäude so geplant und errichtet werden, dass ihr bzw. der durch sie induzierte Energieverbrauch möglichst gering ist und den einschlägigen Normen und Bauregeln entspricht.

3.10 Eingriffe in Natur und Landschaft

Für das Plangebiet „Schöndelrain“ gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan.¹ Eingriffe die auf Grund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entstehen sind bzw. waren zulässig. Es ist hier also lediglich zu prüfen, ob durch die 2. Änderung erhebliche Beeinträchtigungen entstehen können, die über das Zulässige hinausgehen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schöndelrain“ ist für die Fläche der 2. Änderung die Nutzung als Sondergebiet festgesetzt.

Es ist eine Geschossflächenzahl von 1,4 und eine Baumassenzahl von 5,0 festgesetzt. Eine Grundflächenzahl ist nicht festgesetzt. Das Luftbild mit der ehemaligen Bebauung bestätigt die Annahme, dass das Grundstück zu etwa 40 % überbaut war (Gebäude, Hof- Wegeflächen).

Die versiegelbare Fläche nimmt zu, da ein Teil der Sondergebietsfläche zu Verkehrsfläche wird. Eine ca. 850 m² große Fläche ist also künftig nicht mehr zu 40% (340 m²) überbaubar sondern wird zu 100% versiegelt. Insgesamt nimmt also die Versiegelung/Überbauung um rd. 500 m² zu, was als zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung (Eingriff) in Bezug auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Boden zu werten ist.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Im Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Vorgezogene Gehölzrodung und Baufeldräumung
- Insektenschonende Beleuchtung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Anlage von Zisternen auf den Grundstücken

Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege innerhalb des Baugebiets

- Allgemeiner Bodenschutz
- Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken entlang der Erschließungsstraßen
- Bepflanzung der Flächen zum Anpflanzen in den rückwärtigen Grundstücksflächen mit standortgerechten Gehölzen
- Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen mit standortgerechten Gehölzen

¹ Bebauungsplan Schöndelrain, genehmigt 19.9.1969

Ausgleich von Eingriffen

Bei Bebauungsplänen, die nach § 13a im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.