

GEMEINDE HAUNSHEIM

**B E B A U U N G S P L A N**  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
**„SCHLOSSÄCKER“**

**UMWELTBERICHT**

STAND 16.11.2006/18.01.2007



Ulrich Haag  
Freier Landschaftsarchitekt  
73432 Aalen  
Tel 07361/87781 – Fax 07361/87787  
ulrich.haag@t-online.de

in Zusammenarbeit mit:  
**Architekturbüro Machon**  
Eichenstraße 51  
73486 Adelmansfelden  
Tel 07963/8111 • Fax 07963/1343  
info@machon-architekten.de  
<http://www.machon-architekten.de>

# UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN “SCHLOSSÄCKER”

Anlage zum Bebauungsplan-Erläuterungsbericht „Ziele und Zwecke der Planung“

## **INHALTSVERZEICHNIS**

gemäß Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB

- 1.0 EINLEITUNG
  - a) Inhalt und Ziele des Bebauungsplans  
Festsetzungen des Bebauungsplans
  - b) Ziele des Umweltschutzes
  
- 2.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN
  - a) Bestandsbeschreibung
  - b) Entwicklungsprognose
  - c) Umweltschutzmaßnahmen
  - d) Alternativuntersuchung
  - e) Ergebnis der Umweltprüfung
  
- 3.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN
  - a) Technische Verfahren  
Hinweise auf Schwierigkeiten
  - b) Maßnahmen zur Überwachung
  - c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Umweltprüfung

## 1.0 EINLEITUNG

### a) Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

#### Beschreibung des Gebiets

Siehe Begründung zum Bebauungsplan „Schlossäcker“.

#### Erschliessung

Siehe Begründung zum Bebauungsplan „Schlossäcker“.

#### Versorgung

Siehe Begründung zum Bebauungsplan „Schlossäcker“.

#### Entsorgung

Siehe Begründung zum Bebauungsplan „Schlossäcker“.

### Geplante Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Bebauungsplangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet mit ca. 3,16 ha festgesetzt. Hier sind die unter §4 Abs.2 BauNVO aufgeführten Anlagen zulässig.

Ein allgemeines Wohngebiet dient nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dieser Phase ist noch nicht bekannt, durch welche Käufer das geplante Gelände genutzt wird. Der Umweltbericht muss daher die Auswirkungen der theoretisch auf der Grundlage der Festsetzungen möglichen Nutzungen beschreiben.

### b) Ziele des Umweltschutzes

Allgemeine Ziele für das Baugebiet:

- Ausbildung einer wirtschaftlichen Erschließung
  - > Es handelt sich um eine beidseitige Erschließung
  - > Die Erschließung wurde in Anlehnung an die best. Straßen und Wege ausgebildet.
- Erhalt wertvoller Biotopstrukturen
  - > Die Gehölzstrukturen im Gebiet können fast alle erhalten werden.
  - Sie werden durch Ausweisung von öffentlichen Grünflächen mit Pflanzbindung gesichert.
- Sachgerechter Umgang mit Abwässern
  - > Das Niederschlagswasser von gering verschmutzten Dachflächen kann aufgrund der geologischen Gegebenheiten nicht auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.
  - Es wird über einen Regenwasserkanal in südliche Richtung zum Vorfluter geführt.
- Gestaltung des künftigen Ortsrandes
  - > Anlegen von öffentlichen Grünflächen am Rand des Geltungsbereiches zur Einbindung des Baugebiets.

#### Aussagen von Fachplänen zum Gebiet:

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan wird derzeit in einem Parallelverfahren geändert, so dass die künftige Nutzung als Wohnbaufläche gesichert wird.

## 2.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### a) Bestandsbeschreibung

#### BODENPOTENTIAL UND BODENNUTZUNG

##### Böden

Der größte Teil des Gemeindegebiets wird von Löß und Lößlehmen und der Oberen Meeresmolasse eingenommen. Auf diesen Ausgangsmaterialien entwickelten sich fruchtbare Lehmböden. Dabei handelt es sich meist um Braunerden, die eine mittlere bis gute Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft aufweisen.

Auf kleineren Bereichen der Unteren Süßwassermolasse bei Haunsheim herrschen ebenfalls ertragreiche Lehmböden vor.

##### Bodennutzung

Die überwiegenden Flächen im Planungsgebiet werden als Acker, eine kleinere Teilfläche als Grünland genutzt. Im Nordwesten befindet sich eine Schotterfläche mit einer Scheune. Im Gebiet liegen auch bereits bestehende Verkehrsflächen und Baugrundstücke.

##### Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

##### Empfindlichkeit

Alle Böden besitzen unabhängig von ihrer Art und Ausbildung wichtige und unersetzbare Funktionen im Naturhaushalt. Boden ist nicht vermehrbar.

Aufgrund dieser zentralen Funktion ist Boden generell hoch empfindlich gegenüber Versiegelung.

#### GRUND- UND OBERFLÄCHENWASSER

##### Oberflächengewässer:

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine ständig Wasser führenden Oberflächengewässer.

##### Grundwasser:

Nach Aussage des geologischen Gutachtens ist in den von den Baumaßnahmen betroffenen Bodenschichten nicht mit Grundwasser zu rechnen.

##### Wasserschutzgebiete:

Das Plangebiet ist nicht von Schutzgebietsausweisungen betroffen.

#### KLIMAPOTENTIAL UND LUFTHYGIENE

##### Allgemeine Klimadaten

Das Untersuchungsgebiet liegt in dem mittelmäßigen bis mäßig kühlen Klimabereich (durchschnittliche Jahrestemperatur 8°C).

Die mittlere Niederschlagsmenge pro Jahr liegt bei ca. 650-700 mm.

##### Kaltluftentstehung/ Kaltluftabfluß

Gering bis mäßig geneigte Wiesen- und Ackerflächen sind Hauptproduzenten der Kaltluft und dadurch besonders bedeutsam für das Klimapotential. Sie wirken der innerörtlichen Aufheizung entgegen. Das Planungsgebiet ist leicht geneigt und hat auch aufgrund der Lage am Siedlungsrand eine Bedeutung als Frischluftproduzent.

## FLORA, FAUNA UND IHRE LEBENSÄRÄUME

### Schutzgebietsausweisungen

Der Planungsraum enthält keine Ausweisungen als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, Natura 2000-Gebiet oder Naturdenkmale.

Auch geschützte Biotop sind von der Planung nicht betroffen.

Geschützte Heckenstrukturen und artenreiches extensives Grünland sind in südlicher und westlicher Richtung kartiert worden. Die Strukturen befinden sich jedoch in einem Abstand, in dem sie nicht von der Planung beeinträchtigt werden.

### Biotopstruktur

Im Norden des Untersuchungsgebietes befinden sich mehrere Obstbäume und im Bereich der Scheune ein Feldgehölz mit Ahorn, Esche und Hartriegel. Am östlichen Gebietsrand entlang dem Pfannentalweg steht eine Schlehenhecke.

Am nordöstlichen Rand gibt es bereits bestehende Bebauung mit Gartengrundstücken.

Der Großteil der Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Dem mäßig artenreichen Grünland kommt eine mittlere Bedeutung für den Artenschutz zu, den Ackerflächen nur eine geringe.

Eine Erfassung der im Gebiet vorkommenden Insekten und sonstigen Tiere ist nicht erfolgt.

Anzeichen für eine gebietseigene Fauna sind nicht zu erkennen. Die künftige Baufläche dient zusammen mit den angrenzenden Freiflächen den Tieren der Feldlage als Lebensraum.

### Biotopverbund

Der Biotopverbund ist teilweise schon eingeschränkt durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, die bestehenden Feldwege und umgebende Bebauung.

Das kleine Tälchen südlich des geplanten Gebiets sowie der Ortsrand in östlicher Richtung verfügt über eine gute Biotopausstattung mit Obstwiesen, Heckenstrukturen und Sukzessionsflächen.

## LANDSCHAFTSBILD / BESIEDLUNG / ERHOLUNG / KULTURELLES ERBE

### Landschaftsbild

Die Bachtal-Flächenalb stellt sich als flachhügelige Landschaft dar, die durch zwei markante Täler (Pfannental und Zwergbachtal mit Seitentälern) geprägt wird.

Die Gemeinde Haunsheim wird deutlich vom Zwergbach geprägt, der das Gebiet in zwei gleich große Hälften teilt. Das Pfannental liegt südwestlich des geplanten Baugebiets.

Das Plangebiet selbst ist von den das Gebiet begrenzenden Straßen und Feldwegen sowie allgemein aus südlicher Richtung (gegenüberliegender Hangbereich, Lauingen) aus einsehbar. Es liegt aber am Ortsrand und grenzt an bestehende Bebauung an. Im Gebiet selbst gibt es auch schon bebaute Grundstücke. Nach Norden lehnt sich das geplante Gebiet an den prägenden Gehölzbestand des Schlossgartens an.

### Besiedlung

Auf der Fläche gibt es am nordwestlichen Rand bisher nur eine Scheune. Im Nordwesten des Gebiets stehen bereits einzelne Wohnhäuser. Das gilt auch für die östlich angrenzenden Flächen.

In nördlicher Richtung liegt das Schloss mit Schlossgarten, das durch die bestehende Straße und eine öffentlichen Grünfläche vom Bebauungsplangebiet getrennt wird.

### Erholung

Die Fläche selbst ist für die Naherholung nicht von Bedeutung, da sie nicht durch Fuß- oder Radwege erschlossen wird und eine intensive landwirtschaftliche Nutzung stattfindet. Der bestehende Feldweg sowie der Pfannentalweg mit Anschluß an die freie Landschaft bleiben erhalten.

Bezüglich der Erholungswirkung hat der Bereich aber durch den Blick auf den Schlossgarten eine gewisse Bedeutung.

### Kulturelles Erbe

Das im Norden angrenzende Schloss steht unter Denkmalschutz, das Gebiet selbst ist von keiner Ausweisung betroffen.

## b) Entwicklungsprognose

Die Situation bei Nichtdurchführung der Planung (Bestandssituation) wurde unter 2a) detailliert dargestellt. Folgend werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Entwicklung bei Durchführung der Planung beschrieben.

### BODENPOTENTIAL UND BODENNUTZUNG

#### Versiegelung des Bodens

Das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 3,16 ha.

#### Bestand:

1.140 m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen (Straßen, Wege)
450 m <sup>2</sup>	Schotterfläche
765 m <sup>2</sup>	Verkehrsgrün
270 m <sup>2</sup>	best. Scheune
28.675 m <sup>2</sup>	Landwirtschaftliche Nutzfläche
300 m <sup>2</sup>	Gehölzfläche

#### Planung:

3.180 m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen (bestehende und geplante)
1.120 m <sup>2</sup>	Verkehrsgrün
15.800 m <sup>2</sup>	Wohnbauflächen mit GRZ 0,3
10.200 m <sup>2</sup>	Öffentliche Grünflächen
1.300 m <sup>2</sup>	Landwirtschaftliche Nutzfläche mit best. Scheune und Schotterfläche

Durch die geplanten zusätzlichen Verkehrsflächen und die geplante Bebauung kommt es zu einer erheblichen Zunahme der vollständig versiegelten Fläche.

#### Geländeveränderungen

Geländeveränderungen, teils Abtrag und teils Auffüllung, sind nicht vermeidbar, da die Höhenunterschiede zwischen den Grundstücken ausgeglichen werden müssen.

#### Oberbodenüberschuß

Aufgrund der versiegelten Flächen fällt Boden an, der innerhalb des Gebiets evt. nicht verwendet werden kann.

Dieser Boden wird im Plangebiet auf vorläufig nicht bebauten Grundstücksflächen fachgerecht zwischengelagert und Interessenten angeboten.

#### Erdmassenüberschuß

Die Fläche ist nicht stark geneigt.

Die Bauflächen sollen aus Gründen des Denkmalschutzes relativ niedrig im Gelände liegen. Ein Erdmassenüberschuss ist nicht zu vermeiden, die Entsorgung auf einer genehmigten Deponie ist nachzuweisen.

#### Altlasten

Derzeit nicht bekannt.

### GRUND- UND OBERFLÄCHENWASSER

#### Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers

Ein Anschneiden des Grundwassers ist bei der geplanten Baumaßnahme nicht vorgesehen.

Falls das Grundwasser bei Gründungsarbeiten angeschnitten wird, sind bautechnische Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers vorzunehmen.

#### Grundwasserneubildungsrate

Die Auswirkungen des geplanten Wohngebiets auf die Grundwasserneubildungsrate sind verschwindend gering, da es sich um eine relativ kleine Fläche handelt.

#### Schadstoffeintrag ins Grundwasser

Eine Versickerung belasteten Oberflächenwassers ist nicht vorgesehen.

#### Beeinträchtigung von Oberflächengewässern

Ständig fließende Gewässer sind nicht direkt betroffen.

Die Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers ist auf den jeweiligen Baugrundstücken aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Es wird über einen separaten Kanal dem Vorfluter im Süden zugeführt.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind deshalb nicht zu erwarten.

### KLIMAPOTENTIAL UND LUFTHYGIENE

#### Belastung mit Luftschadstoffen

Bei Wohngebieten ist kein Luftschadstoffausstoß zu erwarten.

Somit kommt es voraussichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Luftqualität in den benachbarten Siedlungsbereichen.

#### Beeinträchtigung der Kalt- und Frischluftentstehung

Durch die Versiegelung von relativ gering geneigten Acker- und Grünlandflächen ist eine Verringerung der Kalt- und Frischluftentstehung zu erwarten.

Aufgrund der Lage in einem relativ dünn besiedelten Raum und den angrenzenden großen landwirtschaftlich genutzten Flächen mit ähnlich gutem Potential für die Kalt- und Frischluftentstehung wie das Planungsgebiet sind erhebliche Auswirkungen auf das Lokalklima nicht zu erwarten.

### FLORA, FAUNA UND IHRE LEBENSÄUERE

#### Beeinträchtigung von Biotopstrukturen

Im Planungsgebiet können fast alle bestehenden Gehölze durch Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit Pflanzbindung erhalten werden. Ein Obstbaum kann aufgrund der Erschließung nicht erhalten werden. In unmittelbarer Umgebung südlich der Fläche mit Pflanzbindung finden Neupflanzungen statt.

Die Fläche war bisher ein Nahrungsgewinnungsraum für die Tiere der Feldlage, wobei dieser durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung schon eingeschränkt war. Durch die Bebauung erfolgt eine weitere Einschränkung des Nahrungsgewinnungsraums in diesem Bereich.

Nachdem große Freiflächen in der Umgebung vorhanden sind, die bestehenden wertvollen Strukturen erhalten werden und öffentliche Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern angelegt werden ist eine einseitige Einschränkung des Nahrungsraums nicht zu erwarten.

#### Beeinträchtigung ökologischer Wechselbeziehungen

Der Biotopverbund für die bodengebundenen Tiere ist bisher schon durch die intensive Bewirtschaftung, die Feldwege und die bestehende Bebauung beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wird durch das Wohngebiet weiter verstärkt.

Durch die gliedernden Gehölzstrukturen innerhalb des Baugebiets wird die Beeinträchtigung für Vögel minimiert.

Es handelt sich um eine Abrundung am Ortsrand, d.h. es werden keine bisher gut vernetzten Räume unterbrochen bzw. zerschnitten, so dass es nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung ökologischer Wechselbeziehungen kommt.

## LANDSCHAFTSBILD / BESIEDELUNG / ERHOLUNG

### Verlärmung von Wohnbereichen

Die Bevölkerung im benachbarten Wohngebiet muß nun mit zusätzlichem Verkehr für die neuen Bauplätze rechnen. Es handelt sich aber um eine kleine Erweiterung, so dass keine große zusätzliche Belastung entsteht.

### Verlärmung von Freiraumbereichen

Es besteht bereits eine Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung. Diese wird durch die geplante Bebauung verstärkt. Es handelt sich aber um Wohnbebauung, von der keine größeren Störungen ausgehen.

Erhebliche Verschlechterungen des derzeitigen Zustands sind nicht zu erwarten.

### Störungen des Landschaftsbilds

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine mittlere bis kleine Fläche am Ortsrand. Die Fläche grenzt an bestehende Bebauung an.

Im Bereich des Schlossgartens bestehen bereits gute Gehölzstrukturen, das Schloss selbst ist kaum zu sehen. Die bestehenden Gehölze werden aufgrund der sensiblen Lage durch weitere umfangreiche Pflanzmaßnahmen ergänzt. Nach Süden und Osten zur freien Landschaft wird die Fläche durch die großen Gärten und die breite öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot eingebunden.

## ZUSAMMENFASSUNG DER EINGRIFFSBEWERTUNG

Die großflächige Versiegelung des Bodens führt zu einer nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigung und somit zu einem Eingriff.

Die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts, des Klimapotentials und des Biotoppotentials lassen sich durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich soweit vermeiden bzw. minimieren, daß sie nicht als erheblich zu betrachten sind und somit kein Eingriff vorliegt.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sind nicht vermeidbar und führen zu einem Eingriff.

### Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

#### Ableitung der Beeinträchtigungsintensität

Bei der Bewertung nach Bayrischem Modell werden Gebiete mit unterschiedlicher Eingriffsschwere abgegrenzt. Die Eingriffsschwere richtet sich nach der Art der Bebauung und vor allem nach der Dichte der Bebauung, d.h. nach dem Versiegelungs- und Nutzungsgrad. Dieser ist ablesbar durch die im Bebauungsplan angegebene Grundflächenzahl (GRZ).

Es wird unterschieden:

Typ A = Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad. Hierzu zählen alle Gewerbegebiete sowie Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl > 0,35.

Typ B = Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad. Hierzu zählen Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl < oder = 0,35.

Aus der Überlagerung der Bedeutung der Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild mit der Eingriffsschwere ergeben sich Teilgebiete unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität.

### Festlegung des Kompensationsfaktors und des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen

Die im Leitfaden aufgeführte Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren sieht für jedes Feld einen Kompensationsfaktor bzw. eine Spanne von Kompensationsfaktoren vor. In den Listen 1a/1b/1c werden die Biotoptypen der unterschiedlichen Kategorien -wiederum gestaffelt- in zwei Bereiche aufgeteilt. So wird bestimmt, ob ein unterer oder oberer Wert bezügl. des Kompensationsfaktors verwendet werden soll.



Grundsätzlich gilt, daß umfassende Vermeidungsmaßnahmen die Verwendung des niedrigen Kompensationsfaktors aus dem jeweiligen Matrixfeld rechtfertigen. Ein niedriger Faktor ist dann gerechtfertigt, wenn die im Einzelfall gegebenen Möglichkeiten planerisch gut genutzt werden.

Begründung zur Wahl des Faktors:

Im Plangebiet handelt es sich hauptsächlich um Acker- und Grünlandflächen.

Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen fallen unter Kategorie I aufgrund ihres Biotopwertes. Aufgrund der Lage im Bereich des denkmalgeschützten Schlosses und der Topographie ist das Gebiet in die Kategorie III einzustufen.

Durch die unterschiedliche Einstufung des Gebiets bzgl. der Schutzgüter wird ein Mischwert gebildet und das Gebiet bei der Bewertung in die Kategorie II eingeordnet.

Bei den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die durchgehend im ganzen Gebiet umgesetzt werden und einen niederen Kompensationsfaktor rechtfertigen handelt es sich um:

- Sicherung best. Gehölze durch die Ausweisung einer öffentl. Grünfläche mit Pflanzbindung
- Gliederung des Baugebietes durch die Anlage von Bäumen entlang der Erschließungsstraßen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche
- Pflanzgebot zur Anpflanzung von Laubbäumen auf den Bauflächen
- Großzügige öffentliche Grünflächen innerhalb des BBP-Gebietes

## Berechnung

Im Plangebiet gilt die Grundflächenzahl 0,3. Daraus ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedeutung der Flächen bzgl. der einzelnen Schutzgüter die Einstufung der Flächen in B II (Kompensationsfaktor: 0,5-0,8).

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen errechnet sich dann wie folgt:

$$\begin{array}{lcl} \text{Feld B II (landw. Flächen):} & \frac{18.195 \text{ qm}}{18.195 \text{ qm}} \times \text{Faktor } 0,5 = & \frac{9.098 \text{ qm}}{9.098 \text{ qm}} \\ & \text{(Bauflächen + Verkehrsfläche neu)} & \text{(Ausgleichsfläche)} \end{array}$$

Die nicht durch Bau- und Verkehrsflächen überplanten Bereiche wie öffentliche Grünflächen und bestehendes Verkehrsgrün werden entsprechend dem Leitfaden nicht zur Eingriffsermittlung herangezogen.

Bereiche, die bisher versiegelt oder intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden und zukünftig als Öffentliche Grünfläche ausgewiesen sind, werden durch die Umnutzung aufgewertet und dienen dadurch dem Ausgleich.

Bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Befestigungen sind innerhalb dieser Fläche ausgeschlossen, um einen naturnahen Übergang zwischen den bebauten Grundstücken und der freien Landschaft zu erzielen. Zwischen den öffentlichen Grünflächen und dem Baufenster verbleibt ein 5 m breiter Pufferstreifen.

Die öffentlichen Grünflächen mit Pflanzbindung, auf denen auch bisher schon wertvolle Strukturen vorhanden sind sowie die öffentlichen Grünflächen zwischen den Bauflächen oder zwischen Baufläche und Straße werden der Ausgleichsfläche nicht angerechnet.

Die öffentliche Grünfläche insgesamt beträgt 10.200 m<sup>2</sup>, davon als Ausgleichsfläche anrechenbar sind 9.580 m<sup>2</sup>. Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 9.098 m<sup>2</sup> wird innerhalb des Bebauungsplangebiets voll gedeckt.

Geeignete Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen wurden von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Planern und der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Die Maßnahmen werden detailliert unter dem Kapitel „Grünordnerische Maßnahmen“ beschrieben.

## Fazit

Die Ausweisung des Baugebiets in dieser Lage führt zu einer Versiegelung von Oberboden und zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Die Versiegelung von Boden ist nicht gleichartig ausgleichbar, da nur eine kleine Teilfläche entsiegelt wird.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist gleichartig ausgleichbar, da durch die Eingrünungsmaßnahmen eine gute Einbindung des Baugebiets stattfindet.

## c) Umweltschutzmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden detaillierte Festsetzungen zur Begrenzung der Umweltbeeinträchtigungen aufgenommen.

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans begrenzen nach Art und Maß die zulässigen Vorhaben. Einzelheiten ergeben sich aus dem Textteil des Bebauungsplans.

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets und einer Abstandsfläche zum landschaftlich bedeutenden Schloß wurde das Störpotential der zulässigen Vorhaben begrenzt. So entsteht eine Pufferzone zum alten Ortskern.

Anlagen mit erheblichen negativen Umweltauswirkungen sind im Gebiet nicht zulässig. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für konkrete Vorhaben wird die Einhaltung aller erforderlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einschließlich naturschutz- und wasserrechtlicher Vorschriften gewährleistet.

Die Beachtung des Rücksichtnahmegebotes des § 15 BauNVO im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens garantiert zusätzlich, dass auf der Grundlage der Festsetzungen keine Anlagen realisiert werden, die zu unzumutbaren Störungen oder Belästigungen der Umgebung führen.

### TECHNISCHE MASSNAHMEN

In dieser Phase ist noch nicht bekannt, durch welche Bauherren und Vorhaben das geplante Gelände genutzt wird und ob technische Maßnahmen erforderlich sind bzw. ergriffen werden. Voraussichtliche wird das Wohngebiet nur für Wohnbebauung genutzt. Der Bebauungsplan beinhaltet Textliche Festsetzungen, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind.

Durch die gesetzlichen Vorgaben für Heizanlagen von Wohngebäuden sind die erforderlichen Technischen Maßnahmen (z.B. jährliche Abgasmessung des Schornsteinfegers) zur Minimierung negativer Umweltauswirkungen vorgegeben.

### INFRASTRUKTURMASSNAHMEN

Das neue Baugebiet wird von zwei Seiten erschlossen und auch der Anschluß an den bestehenden Feldweg bleibt erhalten.

## GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

### Konzeption

Die vorhandenen Biotopstrukturen (Obstbäume, Schlehenhecke) innerhalb des Gebiets sollen erhalten und durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit Pflanzbindung gesichert werden.

Zur Einbindung des Baugebiets ist im Südosten die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgebot vorgesehen. Aufgrund der Nähe zum Schloss und Schlossgarten wurde auf die landschaftliche Einbindung besonderer Augenmerk gelegt.

Zur inneren Durchgrünung werden Straßenbäume und Bäume auf den Baugrundstücken als Pflanzgebot festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Obstbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen. Das auf den Maßnahmenflächen anfallende Mähgut ist abzuräumen und zu entsorgen.

Bei der Bepflanzung sind die entsprechenden Grenzabstände zu beachten.

### Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes

#### Pflanzgebote § 9 (1) 25a BauGB

##### 1) Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraße

An den im Plan dargestellten Stellen ist ein standortgerechter Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Baumstandorte können auf Grund der realisierten Grundstückerschließung (Garagenzufahrt, Stellplätze) geringfügig verschoben werden, soweit die der Ausweisung zu Grunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.

Die Erstpflanzung ist im Zuge der Erschließungsarbeiten von der Gemeinde Haunsheim durchzuführen. Die Pflege bzw. Ersatzpflanzungen sind von den Grundstücksbesitzern zu übernehmen.

Geeignete Baumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

##### 2) Pflanzgebot auf den privaten Grundstücken

Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche des WA-Gebietes ist ein standortgerechter, Obst- und/oder Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die als Pflanzsymbol ausgewiesenen Bäume werden bei Bepflanzung der Baugrundstücke angerechnet.

Geeignete Baumarten:

siehe oben

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

1) Öffentliche Grünfläche - pfg1

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind naturnahe Grünflächen zu gestalten und zu bepflanzen. 30 % der Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Baumanteil soll höchstens 10% der Gesamtpflanzung betragen.

Die übrigen Flächen sind mit Landschaftsrasen extensiv zu begrünen und zu pflegen. Zwischen den Pflanzungen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ein Abstand von mind. 4 m freizuhalten.

Für die Bepflanzung geeignete Gehölzarten:

Straucharten:

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Baumarten:

siehe oben

2) Öffentliche Grünfläche – pfg2

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind naturnahe Grünflächen zu gestalten und zu bepflanzen. Diese Flächen sind als Streuobstbereich mit Obstbaum-Hochstämmen zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten (ca. 1 Obstbaum/100 qm). Abgehende Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

Die übrigen Flächen sind mit Landschaftsrasen extensiv zu begrünen und zu pflegen. Zwischen den Pflanzungen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ein Abstand von mind. 4 m freizuhalten.

Geeignete Obstbaumarten:

Bei den Obstbäumen sollten vor allem lokal verbreitete Sorten berücksichtigt werden wie z.B. Bittenfelder, Brettacher, Gewürzluiken, Jacob Fischer, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel und Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Oberösterreichischer Wasserbirne.

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB

1) Öffentliche Grünfläche - pfb

Die bestehende Bepflanzung ist zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Die nicht bepflanzten öffentlichen Grünflächen sind extensiv zu pflegen.

## **d) Alternativuntersuchung**

### Standortalternativen

Im Vorfeld wurden von der Gemeinde verschiedene Gebiete bzgl. einer künftigen Bebauung geprüft:

#### Baugebiet südlich des Krautgartenwegs

Die Flächen östlich des Feldwegs wären in Bezug auf Bodendenkmäler und Grundstücksverhandlungen unproblematisch. Die Ausweisung eines Baugebiets östlich des Feldwegs würde ortsplanerische Nachteile zur Folge haben, da eine Zersiedelung der Baugebiete zu befürchten ist. Dieser Nachteil wäre bei einer Bebauung westlich des Feldwegs nicht gegeben, da hier der Ortsrand des Baugebietes „Obere Schanz“ weitergeführt wird. Gegen die Ausweisung sprechen jedoch die im FNP gekennzeichneten Bodendenkmäler auf einem Großteil der Fläche sowie die relativ schwierigen Grundstücksverhandlungen.

#### Baugebiet östlich der Frühlingsstraße

Die Ausweisung dieses Baugebiets ist grundsätzlich möglich. Jedoch besteht das Gebiet fast ausschließlich aus privat genutzten Gartengrundstücken, so dass die Ausweisung eines Baugebietes nur mit einem Baulandumlegeverfahren möglich ist. Für die Gemeinde Haunsheim würden somit keine Bauplätze zum Verkauf stehen, da nur die jetzigen Grundstückseigentümer am Umlageverfahren beteiligt wären.

#### Baugebiet östlich der Straße „An der Schwärz“

Die Ausweisung dieses Baugebietes ist aufgrund des Wasserabflusses und aufgrund des Geländezuschnittes nur sehr schlecht möglich.

#### Baugebiet Verlängerung Bergstraße

Durch die Ausweisung dieses Baugebietes würden interessante Bauplätze geschaffen werden. Gegen die Ausweisung spricht die Überbauung der Hangkuppe, die von allen Seiten gut einsehbar und sehr landschaftsbildprägend ist. Bereits bei der Diskussion des Baugebietes „Halde“ wurde festgelegt, dass die Überbauung einer weithin sichtbaren Hangkuppe aus ortsplanerischen Gründen vermieden werden sollte.

#### Baugebiet „Schlossäcker“

Aus ortsplanerischen Gründen ist die Ausweisung des Baugebietes südlich der Schlossstrasse sehr sinnvoll. Die notwendigen Grundstücksverhandlungen wären relativ unproblematisch, da die Gemeinde Haunsheim nur zwei Grundstücke erwerben müsste. Die vorhandenen Kanäle sind ausreichend, um die anfallende Schmutzwassermenge aufzunehmen.

#### Baugebiet westlich der Kreisstraße DLG 7

Zur Fortführung des Ortsrandes beim Baugebiet „Obere Schanz“ ist die Ausweisung dieses Baugebiets sehr sinnvoll. Dadurch würde jedoch die bestehende Ortsrandeingrünung aufgelöst und es müsste eine neue Eingrünung erfolgen. Problematisch ist auch, dass auf dem gesamten Gebiet Bodendenkmäler vorhanden sind.

### Konzeptalternativen

Im Zuge des Wettbewerbs wurden dem Gemeinderat drei Vorentwürfe vorgestellt.

Die vorliegende Variante vom Büro Machon wurde ausgewählt, da sie Rücksicht auf die bestehende Situation wie z.B. Denkmalschutz genommen hat und sich der ortstypische Charakter bzgl. Erschließung, Gebäudestellung und Eingrünung in der Planung widerspiegelt.

### **e) Ergebnis der Umweltprüfung**

Die Gemeinde Haunsheim hat momentan keine verfügbaren Bauflächen mehr. Eine Untersuchung der Gemeinde bzgl. möglicher Wohnbauflächen stellte das Baugebiet „Schlossacker“ als am geeignetsten heraus. Der Flächennutzungsplan wird derzeit geändert und weist diese Fläche künftig zusätzlich als Wohngebietsfläche aus. Die Untersuchung der Fläche mit ihren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergab keine grundsätzlichen Bedenken, die der Planung entgegenstehen. Es sind keine Widersprüche zu übergeordneten Planungen oder Ausweisungen in der Umgebung bekannt. Durch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde der erforderliche Ausgleich festgelegt. Der zu erwartende Eingriff kann innerhalb des Geltungsbereiches vollständig ausgeglichen werden.

## **3.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **a) Technische Verfahren**

Bisher wurden keine technischen Verfahren zur Umweltprüfung angewandt.

#### **Hinweise auf Schwierigkeiten**

Da es sich hier um eine Fläche mit intensiver Nutzung am bestehenden Ortsrand handelt, wurden keine vertiefenden Untersuchungen wie zum Beispiel eine faunistische Kartierung vorgenommen.

### **b) Maßnahmen zur Überwachung**

Unter 3a) wurde festgestellt, dass keine technischen Untersuchungen bzw. Prognosen zu Grunde liegen, deren Eintreten überwacht werden müsste. Im BBP wird nur Wohngebiet ausgewiesen, das hauptsächlich dem Wohnen dient. Innerhalb des Gebiets besteht keine Gefahr ständig wechselnder Betriebe mit störenden Emissionen, die im Umweltbericht nicht berücksichtigt wurden.

### **c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Umweltprüfung**

Das geplante Wohngebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,16 ha, davon 1,58 ha Baufläche, 0,32 ha Straßenfläche, 0,11 ha Verkehrsgrün sowie 1,02 ha Öffentliche Grünfläche und 0,13 ha Fläche für die Landwirtschaft.

Der Großteil des Plangebiets wird derzeit als Acker, kleinere Teilflächen als Grünland genutzt. Die Ausweisung des Gebiets verursacht den Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche, wodurch die ansässigen Landwirte betroffen sind. Da es sich um eine relativ kleine Fläche handelt, dürfte sich durch den Flächenverlust kein Problem für den Bewirtschaftenden ergeben.

Bei den angrenzenden Gebieten handelt es sich um ein Wohngebiet in östlicher Richtung und um die Schlossanlage im Norden der geplanten Fläche. Durch die geplanten Bauflächen sind keine erheblichen Belastungen für die Bevölkerung durch die geplante Bebauung oder zusätzlichen Verkehr zu erwarten, da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt.

Am östlichen und am nördlichen Rand befinden sich einzelne Gehölze, die fast alle erhalten werden können. Für die Naherholung war die Fläche selbst bisher nicht von großer Bedeutung, so dass hier kein Verlust entsteht. Aufgrund der Sichtbeziehungen zur Schlossanlage handelt es sich aber um einen sensiblen Bereich, dem durch geeignete Maßnahmen Rechnung zu tragen ist. Zur bestehenden Schlossanlage wird ein entsprechender Abstand eingehalten.

Im Bebauungsplan wurden detaillierte Festsetzungen zur Begrenzung der Umweltbeeinträchtigungen aufgenommen. Eine Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen ist in den einzelnen Kapiteln erfolgt.

Hierzu zählen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Grünordnerische Maßnahmen.

Durch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde der erforderliche Ausgleich festgelegt.

Der Eingriff kann innerhalb des Baugebiets vollständig ausgeglichen werden.

Geeignete Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen wurden von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Planern und der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Die Maßnahmen werden detailliert unter dem Kapitel „Grünordnerische Maßnahmen“ beschrieben.

Durch die umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass sich die Bebauung von den umgebenden Hügeln aus deutlich hinter der Begrünung zurücknimmt. Durch Überprüfung der Höhenlage der geplanten Bebauung zum Schloß anhand eines Geländeschnittes wurde deutlich, dass die freie Sicht auf den freien oberen Teil des Schlosses nicht gefährdet ist.

Die Untersuchung der Fläche mit ihren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergab keine grundsätzlichen Bedenken, die der Planung entgegenstehen.

Es sind keine Widersprüche zu übergeordneten Planungen oder Ausweisungen in der Umgebung bekannt. Der Flächennutzungsplan wird derzeit in einem Parallelverfahren geändert.

Gefertigt:

Aalen, den 16.11.2006/18.01.2007  
Ulrich Haag Freier Landschaftsarchitekt

In Zusammenarbeit mit:

Dipl.-Ing. Barbara Machon, Freie Architektin