

GEMEINDE



**UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN
UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

„Kirchhofäcker – 1. Änderung“

(08125024_0795_001_01_UB)

Entwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 29.04.2021/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für Bau- und
Vermessungswesen, Stadtplanung
Sucystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen
Telefon 07142-9534-0

1. Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Lage im Raum, Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Ellhofen und grenzt im Westen im nördlichen Bereich an den Binweg, im südlichen Bereich an die Neuestädter Straße. Im Norden grenzt es an die Hallerstraße und die Sülzbacher Straße, im Süden an die Kirchstraße und im Osten an die Sulmstraße.



Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 10.03.2021)

1.2 Art und Umfang des Planvorhabens und Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Die bereits vorhandene Bebauung soll in ihrer Struktur gesichert und eine maßvolle Nachverdichtung durch zweigeschossige Gebäude ermöglicht werden.

1.3 Wesentliche Einwirkungen des Vorhabens und voraussichtlicher Einwirkungsbereich

Einwirkungen der Nachverdichtung sind auf die Flächen im Baugebiet selbst und allenfalls auf die unmittelbar benachbarten Flurstücke möglich.

1.4 Darstellung der wichtigsten geprüften andersweitigen Lösungsmöglichkeiten und der wesentlichen Auswahlgründe

Es standen drei Alternativen zur Wahl, einmal keine weiteren Regelungen, eine maßvolle Verdichtung und eine starke Verdichtung. Der Unterschied zwischen der Nullvariante und der maßvollen Verdichtung sind in ihren Auswirkungen auf den Naturhaushalt gering, denn auch mit den bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen sind Verdichtungen möglich, nur eben ungeordnet. Geprüft wurde auch, ob jegliche weitere Entwicklung ausgeschlossen werden könnte, also die ursprüngliche Konzeption der Siedlungshäuschen wieder herzustellen gewesen wäre. Da hierfür kein Bedarf erkennbar war und die Entwicklung der vergangenen Jahre in eine andere Richtung ging, wurde diese Alternative nicht weiter verfolgt. Verworfen wurde auch die Variante der vier- oder mehr geschossigen Wohnbauten, denn diese passen nicht zum Charakter des ländlich gelegenen Ellhofens.

2. Beschreibung der Prüfmethode

2.1 Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und inhaltliche Schwerpunkte der Untersuchung

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Inhaltlich werden die einzelnen Schutzgüter untersucht und ihre Betroffenheit aufgrund der Planänderung festgestellt.

2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Betroffenheit wurde auf verbal-argumentative Weise ermittelt, denn für eine formale Eingriffs-Ausgleichsbilanz gab es zu wenige Anhaltspunkte. Da die Grundstruktur der Flächen (Wohnen mit gärtnerischen Nutzungen, Verkehrsflächen, Friedhofsfläche) nicht geändert werden sollte, ergab sich auf beiden Seiten der Bilanz die gleiche Punktzahl.

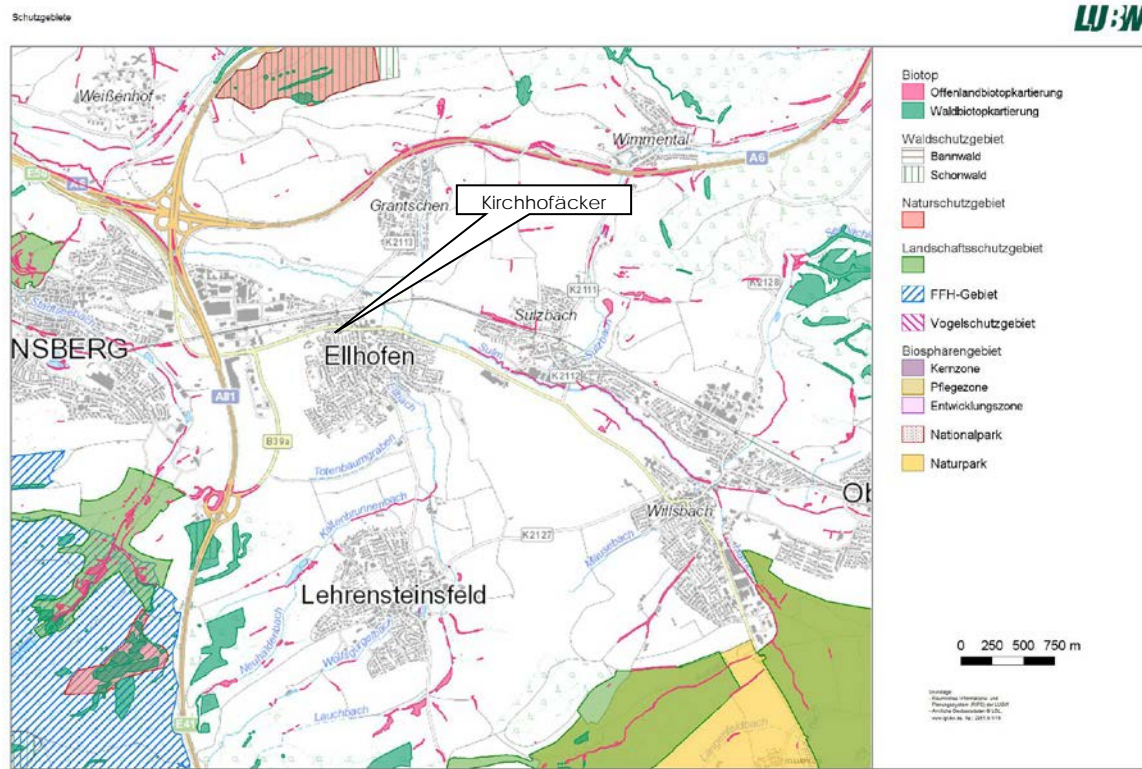
2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten die erforderlichen Informationen zusammen zu stellen

Bei der Zusammenstellung der benötigten Informationen traten keine Schwierigkeiten auf.

3. Übergeordnete Vorgaben

Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte sind von den Planungen nicht betroffen. Die nachfolgende Übersicht gibt die Lage der Schutzgebiete in der Umgebung des Untersuchungsgebietes wieder. Darunter fallen Natur-, Landschafts- und Vogelschutzgebiete sowie die FFH-Gebiete und nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG-BW geschützte Biotop.



Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 10.03.2021)

4. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

4.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum wird wie folgt abgegrenzt:

- Vorhabensraum → Flächen im Geltungsbereich des B-Planes
- Eingriffsraum → Flächen im Geltungsbereich des B-Planes zzgl. der benachbarten Flurstücke
- Kompensationsraum → Gemarkung Ellhofen

4.2 Naturräumliche Lage und Nutzungen

Die Gemarkung der Gemeinde Ellhofen liegt gemäß der naturräumlichen Gliederung von Baden-Württemberg im Naturraum „Schwäbisch-Fränkische Waldberge“ unmittelbar begrenzt durch die Naturräume „Neckarbecken“ und „Hohenloher-Haller-Ebene“.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Ellhofen zwischen 179 und 190 m ü NN.

Es ist durch den Verkehrsweg der B 39, deren Ursprünge vermutlich im späten 19. Jahrhundert liegen und die sich daran anschließende Bebauung, die planmäßig ab 1926 erfolgte, stark anthropogen überformt.

4.3 Erfassung und Bewertung der Schutzgüter

4.3.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt inmitten der Siedlungsstruktur. Die einzigen Freiflächen sind im nördlichen Anschluss auf der gegenüberliegenden Seite der Hallerstraße. Das gleicht die erhebliche Belastung durch die B 39 und die umgebenden Siedlungsflächen teilweise aus.

Die Bedeutung für die Freizeitgestaltung der Bewohner wird durch die Planungen nicht verändert, denn es sind nach wie vor Wohnhäuser mit privaten Gartenflächen zulässig.

Für Menschen außerhalb des Plangebietes gibt es keinerlei Beeinträchtigungen, die Flächen sind eher weniger attraktiv zur Freizeitgestaltung. Interessantester Aspekt ist die gleichmäßige historisch bedingte etwa einhundert Jahre alte Baustruktur, die in weiten Teilen noch ablesbar ist.

4.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Flurstücke im Untersuchungsgebiet werden als Siedlungsflächen genutzt. Hinweise auf besondere Biotoplagen nicht vor und sind auch angesichts der intensiven Nutzung und der umgebenden Flächen nicht zu erwarten.

Durch die Planungen ergeben sich keine Änderungen in der Biotopstruktur.

Dies schließt Änderungen in der Nutzung, vor allem der privaten Gartenstruktur, die sich aufgrund eines gewandelten Freizeit- und Geschmacksverständnisses ergeben, nicht aus. Diese sind jedoch nicht planbedingt, sondern dem allgemeinen Lebensrisiko zuzuordnen.

4.3.3 Schutzgut Boden

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Löss, lößführende Fließerde, holozäne Abschwemmmassen, Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) erwartet.

Auf die Bergberechtigung für die Steinsalzgewinnung wurde hingewiesen.

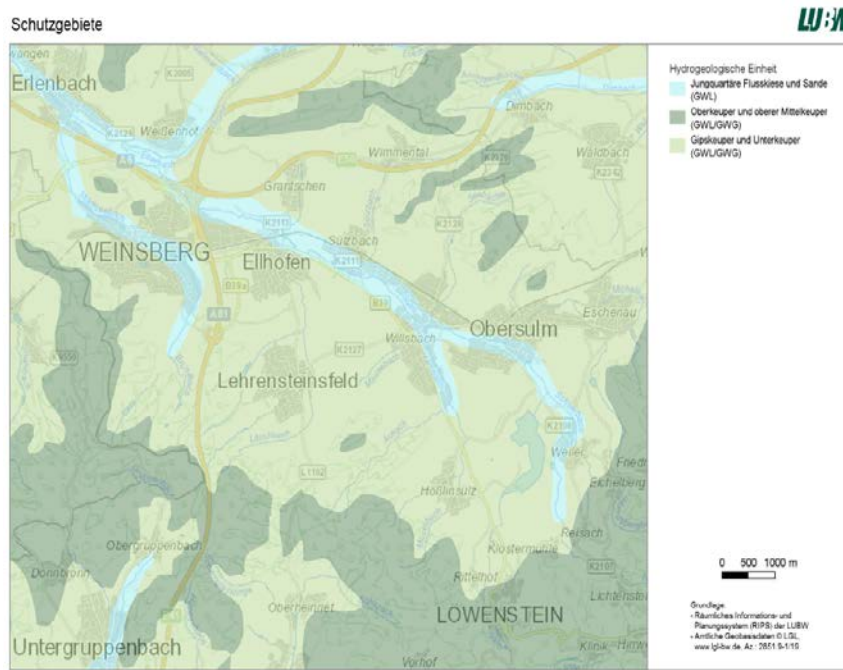
Altlasten oder Bodengefährdungen sind nicht bekannt geworden, aufgrund der Nutzung (Wohnen und Kleinlandwirtschaft) ist damit auch nicht zu rechnen.

Die ursprüngliche Bodenzusammensetzung ist durch die starke anthropogene Überformung an keiner Stelle im Gebiet mehr erhalten. Trotzdem sind in den Gartenbereichen der teils sehr großen Gärten noch natürliche Bodenfunktionen vorhanden.

Die natürlichen Bodenfunktionen der Gartenflächen sind durch die allgemeine Luftbelastung, den zunehmenden Bedarf an Stellplätzen und Garagen, aber vor allem durch die sich stark wandelnden Vorstellungen in der Gartengestaltung akut gefährdet. Diese Änderungen erfolgen jedoch unabhängig, ob die planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen werden oder nicht und sind auch mit den bisherigen Regelungen nicht zu verhindern. Um den Prozess nicht zu beschleunigen, wurde für die erforderlichen Wohnerverweiterungen ein weiteres Geschoss zugelassen und so der Druck auf die ebenerdigen Flächen reduziert.

4.3.4 Schutzgut Wasser

Hydrogeologische Einheiten



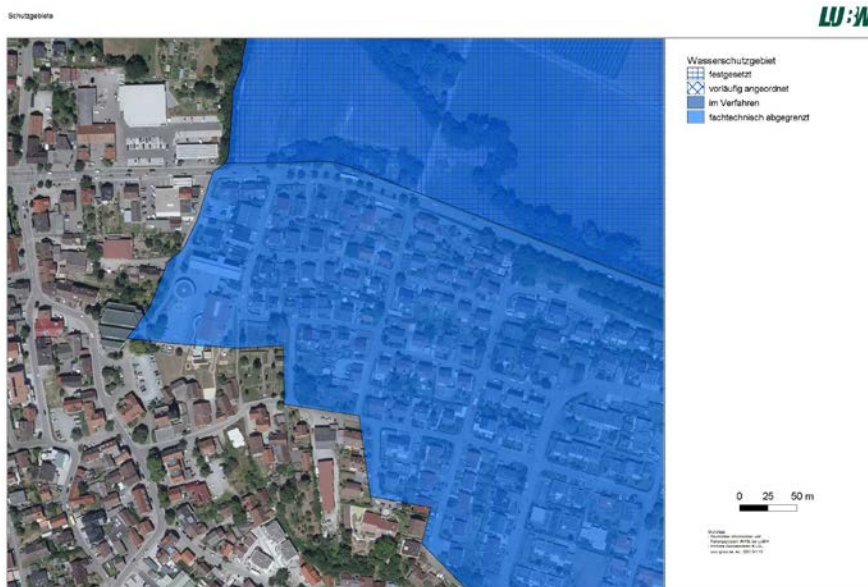
Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 13.11.2019

Im Geltungsbereich des B-Plans sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich außerhalb fließt die Sulm.

Der Planungsbereich liegt außerhalb des in der Nähe der Sulm ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes (HQ 100).

Das Niederschlagswasser fließt größtenteils der Mischkanalisation zu. Ein eigenes Regenwassernetz ist nicht vorhanden und aufgrund der sehr bewegten Topographie und der Veränderungen durch die Verkehrsbauten auch nicht ohne weiteres möglich. Als Ausgleich wurden private Zisternen für Neubauten aufgenommen.

Aufgrund der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Löss- und Lösslehm Böden als Überlagerung von Gipskeuper- und Unterkeuperschichten (Grundwassergeringleiter als Überlagerung eines Grundwasserleiters) ist von einer geringen Versickerungs- und Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Diese ist zusätzlich durch die bereits erfolgte Überbauung gestört.

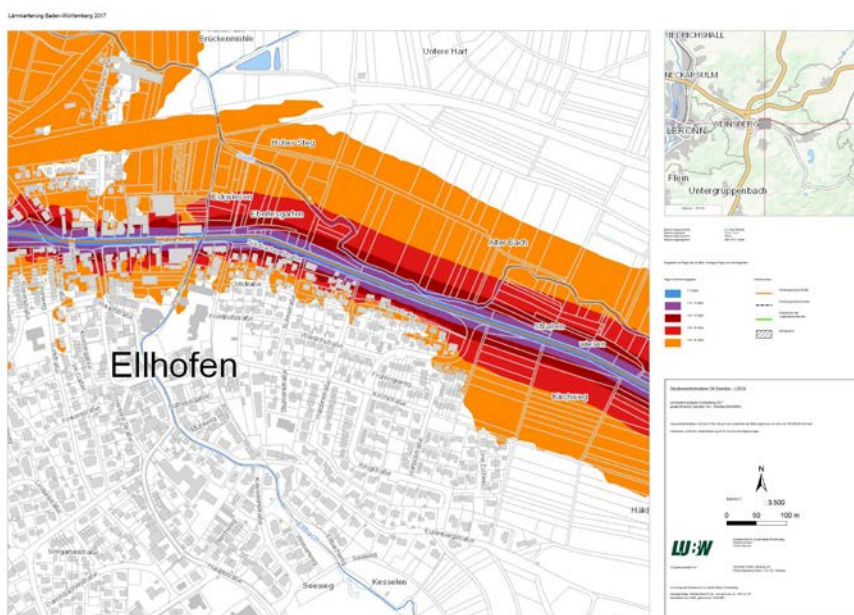


Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 10.03.2021

Auf das fachtechnisch abgegrenzte Wasserschutzgebiet wurde in den Hinweisen zum Textteil bereits hingewiesen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen ändern an diesem Zustand nichts.

4.3.5 Schutzgut Klima und Luft



Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 10.03.2021

Die nördlichen Flächen sind durch die Emissionen des Verkehrsaufkommens der B 39 in größerem Maße belastet. Für die B 39 ist eine Einhausung oder Verlegung angedacht, diese scheint jedoch auf absehbare Zeit nicht realisiert werden zu können.

Die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes haben ansonsten keine Auswirkungen auf das Klima oder den Lufthaushalt.

4.3.6 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Zu schützende Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

4.3.7 Schutzgut Landschaft

Von den ursprünglichen Landschaftsbestandteilen sind aufgrund der Überformungen durch den Verkehrsflächenbau keine Reste mehr vorhanden.

Da die Planungen weiterhin eine aufgelockerte Bebauung vorsehen, sind auch die städtebauliche Struktur und die Ansicht des Siedlungskörpers nicht nachteilig betroffen.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose / Prognose Planfall)

Bei Nicht-Durchführung des Vorhabens gelten die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne „Kirchhofacker“ genehmigt am 11.04.1950, „Änderung Friedhofstraße“ genehmigt am 05.07.1959, „Kirchstraße“ genehmigt am 19.01.1959 und „Änderung an der Neuenstädter Straße“ genehmigt am 19.09.1963 weiter. Eine bauliche Entwicklung ist damit ebenfalls möglich. Positive Effekte auf den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild sind dadurch nicht zu erwarten.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen und Eingriffe in Natur und Landschaft

Da keine (erheblichen) Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild vorliegen, wurden auch keine Minimierungs- Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen (Monitoring)

Um die prognostizierte Entwicklung der Flächen, ihrer Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen zu überprüfen, ist von der Gemeinde Ellhofen im Rahmen der Bauabnahme eine Effizienzkontrolle durchzuführen. Bei diesen Kontrollen soll die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wie beispielsweise die Umsetzung der Pflanzgebote und die Einhaltung von Pflanzbindungen überprüft werden.

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans kann in beschränktem Maße ebenfalls eine Überprüfung der Umweltziele des Bebauungsplans durchgeführt werden.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Planungen beinhalten keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild.

Anzeichen dafür, dass im Plangebiet nach § 42 NatSchG geschützte Arten vorhanden sein könnten, lagen keine vor.

Da keine Anzeichen für (erhebliche) Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erkennen waren, wurden auch keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.