



Gemeinde Ohlsbach

Bebauungsplan „Im Oberfeld II“

Umweltbeitrag

Der Auftraggeber:

Der Entwurfsverfasser:
Lauf, 15.12.2020 Zim



Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

1. Einleitung

1.1 Rechtsvorschriften

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

1.2 Kurzdarstellung des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Wohnbaugebietes vor.

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich von Ohlsbach und befindet sich etwa 900 m vom Ortskern entfernt. Das Wohnbaugebiet grenzt südlich an die bestehende Wohnbebauung des Baugebiets „Im Oberfeld I“ an.

Durch die Ausweisung des Baugebietes sollen Wohnbaugrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Dies ist erforderlich, da eine große Nachfrage nach Wohnbauland in der Region Offenburg / Kinzigtal besteht.

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie über die maximale Gebäudehöhe bestimmt.

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,4. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf mit Nebenanlagen, Garagen usw. um 50 % überschritten werden. Dadurch ergibt sich eine maximal mögliche Inanspruchnahme der Baugrundstücke von 0,6.

Die Zahl der Vollgeschosse wird durchgehend mit mindestens zwei und höchstens drei festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) liegt bei 10 m, die maximale Wandhöhe beträgt 6,50 m.

1.3 Ziele des Umweltschutzes aus Gesetzen, übergeordneten Planungen

- Naturschutzgesetz / Wassergesetz BW

Das Baugebiet liegt innerhalb des Naturraums „Mittleres Oberrhein-Tiefland“ und hier im Bereich der Ortenau-Bühler-Vorberge. Es ist Bestandteil des Naturparks Schwarzwald „Mitte/Nord“.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Biotop sowie FFH- oder SPA-Gebiete bzw. Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden.

Der Planbereich beinhaltet jedoch Teilbereiche der Mähwiese 'Im Rübenacker' N Ohlsbach I und der Mähwiese 'Im Rübenacker' N Ohlsbach II.

Direkt südlich des Plangebietes schließt das Landschaftsschutzgebiet „Brandeck“ an.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Etwa 130 Meter nordwestlich der Fläche liegt das Biotop 'Teich im Rübenacker' (175143170068). Dieses Biotop wird durch die Maßnahme nicht tangiert und aufgrund seiner Lage (oberhalb des Planbereiches) nicht beeinflusst.

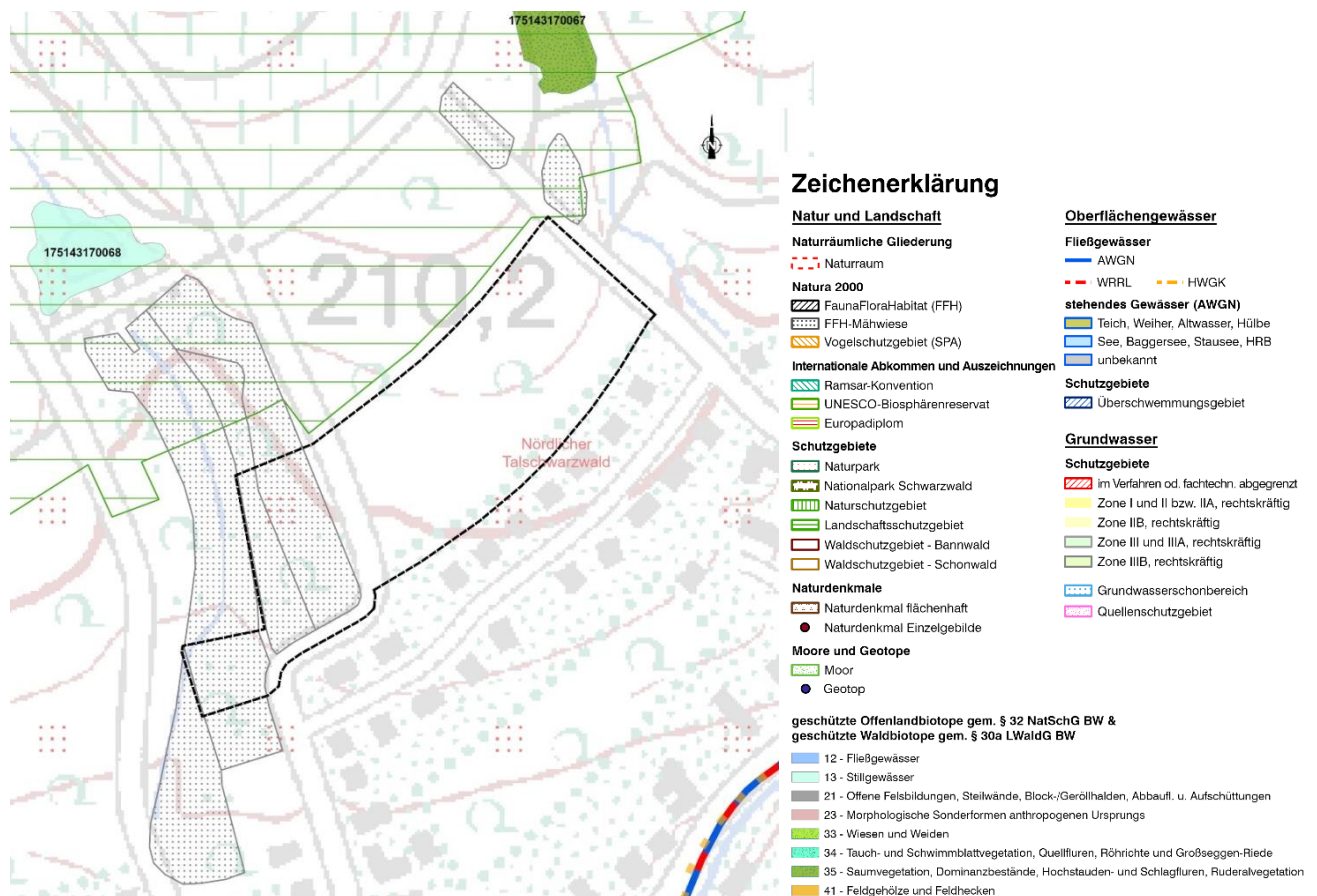


Abb. 1: Lageplan Umweltdaten

- *Flächennutzungsplan / Landschaftsplan*

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach - Berghauten – Ohlsbach stellt die im Geltungsbereich gelegenen Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung nachträglich anzupassen; ein formelles Änderungsverfahren ist entbehrlich, da eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet wird.

2. Beschreibung des Bestandes

2.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

Das zur Ausweisung vorgesehene Wohnbaugebiet liegt im nordöstlichen Bereich von Ohlsbach.

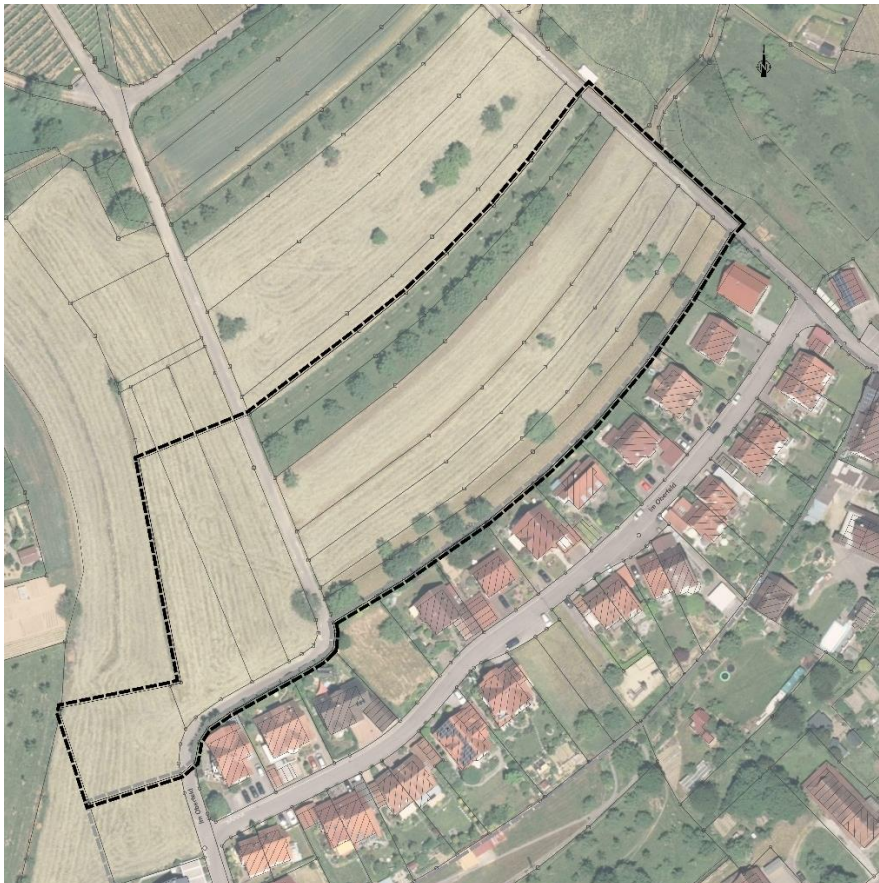


Abb. 2: Lageplan mit Luftbild

Das Wohnbaugebiet grenzt südlich an die bestehende Wohnbebauung des Baugebiets „Im Oberfeld I“ an. Im Norden und Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an. Im Osten begrenzt die Dorfstraße das Plangebiet.

Das Plangebiet ist heute nahezu unbebaut und wird vorwiegend landwirtschaftlich (Grünland) genutzt.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung (Grünland zum Teil mit Obstbäumen) ist nur eine geringe Vorbelastung der vorhandenen Wohnbebauung gegeben.

Das Plangebiet kann über die Verlängerung der Straße „Im Oberfeld“ aus Richtung Süden und über die Dorfstraße im Nordosten angebunden werden.

Diese Straßen dienen auch der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen und liegen zum Teil im Planbereich.

Die vorhandenen Straßen dienen auch der Naherholung. Weitergehende Erholungseinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.2 Beschreibung der Umwelt

2.2.1 Landschaftsbild/ Ortsbild

Der Planbereich ist weitgehend unbebaut. Lediglich ein Teilstück des vorhandenen Wirtschaftsweges (Verlängerung der Straße „Im Oberfeld“) sowie ein Teilstück der Dorfstraße werden als bauliche Einrichtung in den Planbereich aufgenommen.

Das Gelände im Plangebiet liegt an einem nach Südosten orientierten Hangbereich. Die GOF liegt zwischen etwa 193,0 Meter über Normalnull im Südwesten bis etwa 208,0 Meter über Normalnull im Nordosten.

Das Plangebiet wird überwiegend als Grünland zum Teil mit Obstbaumbestand genutzt. Die Obstbäume und hier vor allem die Baumreihe im Norden prägen das Landschaftsbild im Planbereich.

Zur Gesamtbildbetrachtung tragen aber auch die sich im Norden, Westen und Osten anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld des Plangebietes bei. Diese sind kleinflächig strukturiert. Erst weiter im Norden folgen intensiv genutzte Rebflächen.

Neben den landwirtschaftlichen Flächen sind aber auch die bereits vorhandenen Wohnbebauungen im Süden landschaftsbildbestimmend. Die Wohnbebauungen stellen ebenso wie die Straßen eine Vorbelastung für das Landschaftsbild dar.



2.2.2 Boden / Wasserhaushalt

◆ Boden

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Ortenau-Bühler-Vorberge.

Der Boden weist eine ca. 10 cm mächtige Oberbodenschicht auf. Unterhalb des Oberbodens wurden bis in eine Tiefe von etwa 5 m Sande, Schluffe und Tone mit variierenden Kies-, Sand-, Schluff- und Tonanteilen angetroffen.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des Wirtschaftsweges und der Dorfstraße unversiegelt und wird landwirtschaftlich genutzt.

Die Bewertung des Bodens erfolgt über die Bodenschätzkarte.

Hierin werden nachfolgende Bodenfunktionen bewertet:

- Standort für natürliche Vegetation
- Standort für Kulturpflanzen
- Standort für Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Standort für Filter und Puffer

Für die bereits bebauten Flächen (Straße und Weg) werden hierbei keine Angaben getroffen. Für die weiteren Bereiche werden die Bodenfunktionen wie nachfolgend beschrieben, bewertet.

Gemäß der Bodenschätzkarte kann der Leistungsfähigkeit des Bodens als Standort für die natürliche Vegetation keine hohen oder sehr hohen Bewertungen zugewiesen werden.

Die Bedeutung des Plangebietes als Standort für Kulturpflanzen wird durch die natürliche Ertragsfähigkeit bestimmt, wobei eine hohe Ertragsfähigkeit als hohe Leistungsfähigkeit bewertet wird.

Der Ertragsfähigkeit im Plangebiet kommt im südlichen und westlichen Bereich eine hohe Bewertung zu. Der nordöstliche Bereich besitzt eine mittlere Wertigkeit.

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch das Aufnahmevermögen von Niederschlagswasser und die Abflussverzögerung bzw. -verminderung bestimmt.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet kann weitgehend als mittel bezeichnet werden. Nur die südwestliche Fläche weist eine hohe Wertigkeit auf.

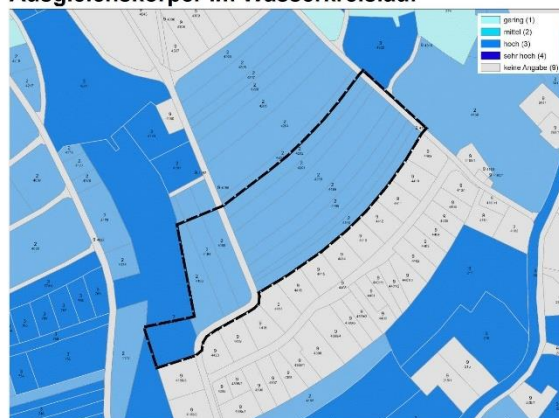
Das Filter- und Puffervermögen gibt die Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Entfernung, Rückhaltung und gegebenenfalls dem Abbau von Schadstoffen aus dem Stoffkreislauf wieder.

Das Filter- und Puffervermögen wird entsprechend der Bodenschätzkarte mit mittel bis hoch angegeben.

Natürliche Bodenfruchtbarkeit



Ausgleichskörper im Wasserkreislauf



Filter und Puffer



Standort für natürliche Vegetation

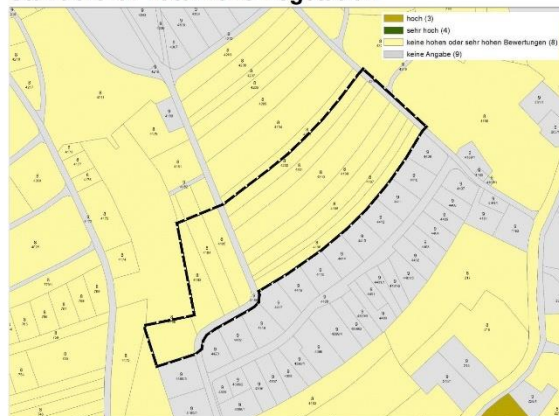


Abb. 3: Bodenschätzkarte

◆ Wasserhaushalt

Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst ist kein Oberflächengewässer vorhanden.
Am westlichen Rand sind jedoch zwei vermutlich temporär wasserführenden Gräben zu verzeichnen.

Grundwasser

Bei den Erkundungsarbeiten wurde kein Wasser angetroffen.
Während der Baumaßnahmen muss jedoch grundsätzlich mit einem Zutritt von Niederschlags-, Schicht- und Oberflächenwasser gerechnet werden

2.2.3 Klima

Das Plangebiet liegt im Mittleren Oberrhein-Tiefland“ und hier im Bereich der Ortenau-Bühler-Vorberge. Hier herrscht ein warmes, wintermildes Klima.

Hier liegen die Jahresdurchschnittstemperaturen bei ca. 10,2 Grad Celsius. Die durchschnittlichen Niederschlagsmengen betragen ca. 741 mm/a.

Das Plangebiet ist weitgehend unbebaut und stellt eine Offenlandfläche dar, die zur Kaltluftbildung beiträgt. Auf Grund der leichten Hanglage ist mit einem geringen Kaltlufttransport zu rechnen.

2.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.

Die aktuelle Nutzung ist weitgehend landwirtschaftlich geprägt. Hierbei überwiegen die Wiesenflächen.

Westlich der Straße „Im Oberfeld“ sind die Wiesenflächen (Magerwiesen mittlerer Standorte) als FFH-Mähwiesen kartiert. Hier befindet sich auch ein älterer Kirschbaum.
Am westlichen Rand des Plangebietes sind zwei vermutlich temporär wasserführende Gräben vorhanden.

Bei den Flächen östlich der Verlängerung der Straße „Im Oberfeld“ handelt es sich um Wirtschaftswiesen (Fettwiesen mittlerer Standorte).

Die Wiese am nördlichen Rand des Plangebietes - zwischen der Straße „Im Oberfeld“ und der Dorfstraße - weist hierbei zwei Obstbaumreihen auf, die sich überwiegend aus Apfel-, Kirsch- und Walnussbäumen jungen bis mittleren Alters zusammensetzen (Streuobstbestand).

An den meisten Bäumen sind keine Höhlen oder nur kleine Spalten vorhanden. Einige der Apfelbäume sind dicht mit Efeu und Misteln besetzt.

Südlich des Streuobstbestandes schließen Wiesenflächen (Fettwiesen) an. Hier sind nur vereinzelt Obstbäume zu verzeichnen.

Nordwestlich der Bebauung ist nochmals ein kleiner Streuobstbestand vorhanden.

Den vorhandenen Biotoptypen kann keine bzw. sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung (Straße und Weg) bis hohe naturschutzfachliche Bedeutung (Magerwiesen und Streuobst) zugeordnet werden. Die Wirtschaftswiesen sind von mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Die Zuordnung ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen.

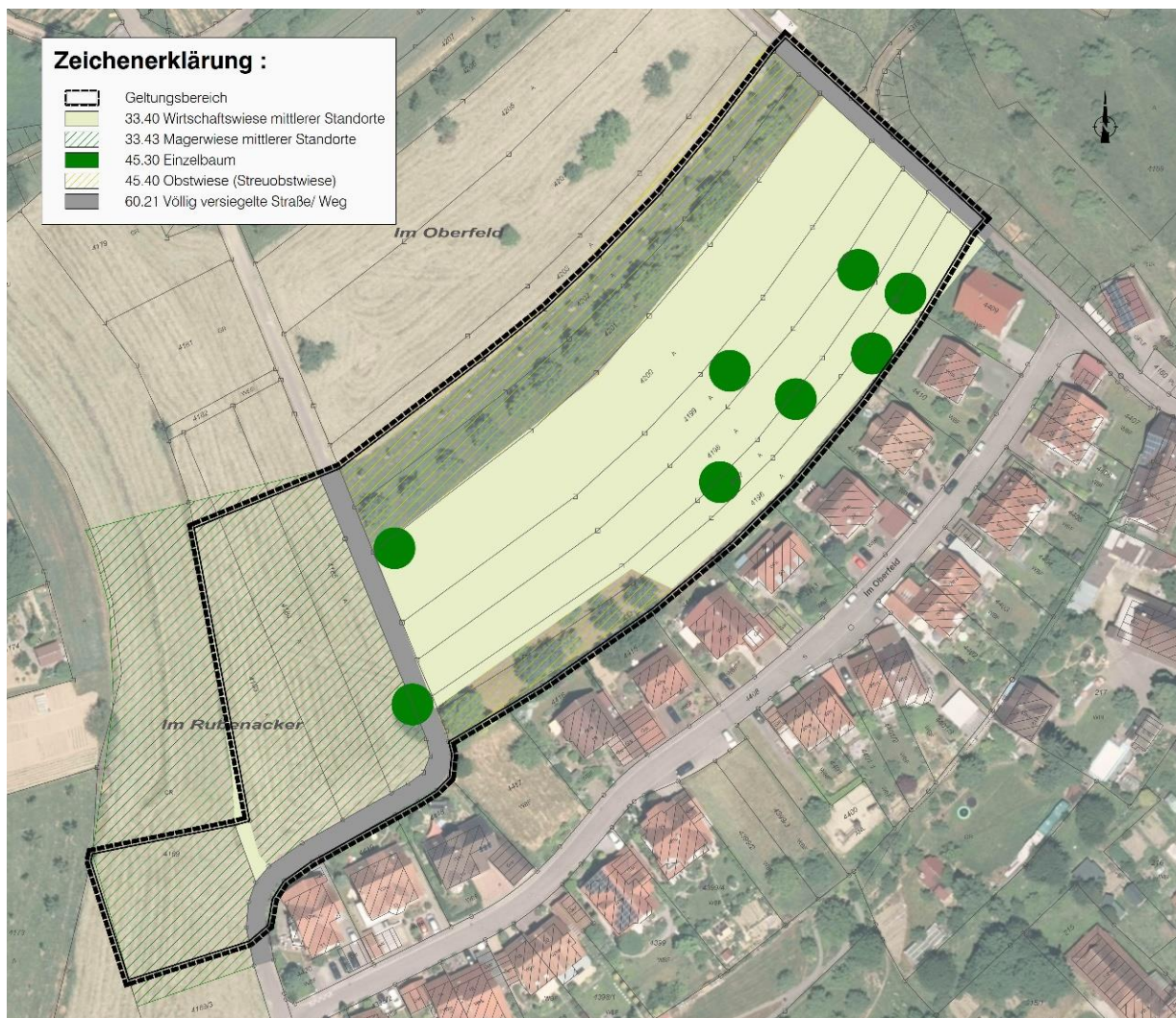


Abb. 4: Bestandslageplan – Grundlage Bestandstypenkartierung Büro Bioplan, Bühl

Die Betroffenheit der vorhandenen Fauna wurde im Zuge einer artenschutzrechtlichen Abschätzung – Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) - durch das Büro Bioplan, Bühl, Dezember 2020 überprüft.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist den Planunterlagen beigelegt.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt:

Avifauna

Während der Begehung am 6. Februar 2019 wurden im Geltungsbereich 14 Vogelarten registriert, darunter Amsel, Blau- und Kohlmeise, Buch- und Grünfink, Erlenzeisig, Bergfink und Goldammer. Die meisten dieser Arten wurden von Futterstellen in angrenzenden Hausgärten angezogen. An und auf den bestehenden Wohnhäusern angrenzend an den Geltungsbereich hielten sich mindestens zwölf Haussperlinge auf. An Fallobstresten unter den Obstbäumen im Geltungsbereich wurden mehrere Stare und eine Misteldrossel festgestellt....

Für die meisten Vogelarten bestehen kaum Brutmöglichkeiten im Geltungsbereich.....

Zusammenfassend ist im Geltungsbereich nicht mit Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten zu rechnen, allerdings dürften sehr wahrscheinlich mehrere planungsrelevanten Arten den Geltungsbereich regelmäßig zur Nahrungssuche nutzen...

Fledermäuse

An bzw. in mehreren Bäumen sind potentielle Fledermaus-Quartiere vorhanden. Bei dem Kirschbaum auf Flurstück Nr. 4185 wären Quartiere von Einzeltieren ... denkbar.

Haselmaus

Im Geltungsbereich ist kein geeigneter Lebensraum für die Haselmaus vorhanden.

Ein Vorkommen der Haselmaus ist deshalb auszuschließen...

Reptilien

Untersuchungen verliefen sämtliche ohne Nachweise.

Amphibien

Im Geltungsbereich sind keine dauerhaften Gewässer vorhanden. Die temporär wasserführenden Gräben am westlichen Rand bieten keinen geeigneten Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Amphibien-Arten.

Fische und Rundmäuler

Im Geltungsbereich selbst sind keine dauerhaften Gewässer und somit ist kein geeigneter Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Fisch- und Rundmaul-Arten vorhanden.

Krebse

Die vorhandenen Gräben stellen keinen geeigneten Lebensraum für den Steinkrebs dar. Der Dohlenkrebs kommt nicht im Naturraum vor.

Weichtiere

Im Geltungsbereich sind keine geeigneten Gewässer vorhanden.

Insekten

Ein Vorkommen des Hirschkäfers im Geltungsbereich kann aufgrund nicht vorhandener Lebensraumstrukturen ausgeschlossen werden.

Libellen

Die Helm-Azurjungfer kommt im Naturraum vor. Die Gräben an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches können prinzipiell einen geeigneten Lebensraum für diese Art darstellen...

Die Überprüfung im Juni und Juli 2019 ergaben jedoch, dass der Graben kein Wasser führt. Ein dauerhaftes Vorkommen der Art wird daher ausgeschlossen.

Die Grüne Flussjungfer kommt im Naturraum vor, im Geltungsbereich besteht jedoch kein geeigneter Lebensraum für diese Art.

Schmetterlinge

Die artenschutzrechtlich relevante Tagfalterarten Großer Feuerfalter sowie Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling kommen im Naturraum vor.

... Eine Überprüfung Anfang Juli 2019 ergab kein Potential für diese Arten.

Die artenschutzrechtlich relevanten Nachtfalter Spanische Flagge kommt im Naturraum vor, fehlt jedoch im Geltungsbereich aufgrund nicht vorhandener Lebensraumstrukturen.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Nachtfalterarten wie der Nachtkerzenschwärmer kommen im Naturraum nicht vor.

3. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Auf der Grundlage verschiedener Daten und Erhebungen werden im Rahmen der Beschreibung der Umweltbelange die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargestellt.

3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Im Rahmen der geplanten Bebauung sind Lärmimmissionen durch die Baumaßnahmen zu erwarten. Die Immissionen treten jedoch nach Bauvorhaben zeitversetzt auf, sind zeitlich auf die Bauphase befristet und führen somit nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für die Anwohner.

Anlagebedingt führt die Maßnahme zum Verlust der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen.

Neben dem Verlust dieser Flächen hat das geplante Baugebiet auch Auswirkungen auf die im Süden angrenzende Wohnbebauung.

Durch das neue Wohnbaugebiet entsteht Ziel- und Quellverkehr seitens der Anwohner.

Die zusätzliche Verkehrsmenge wird sich vorwiegend über den südlichen Anschluss in Richtung Ortskern auf die Dorfstraße orientieren.

Es sind deshalb Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung vorgesehen. Diese Maßnahmen kommen nicht nur dem Plangebiet, sondern dem gesamten Wohngebiet zugute. Außerdem ist eine Zu- und Abfahrt auch über die Dorfstraße möglich.

Hinsichtlich dem Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Landwirtschaft ist nach Einschätzung der Gemeinde Ohlsbach nicht mit unzumutbaren Beeinträchtigungen im Plangebiet zu rechnen. Durch das Heranrücken der Wohnbebauung wird auch keine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung hervorgerufen. Schutzmaßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten.

Der heute im Gebiet vorhandene Wirtschaftsweg (Verlängerung Straße „Im Oberfeld“) bleibt durch die Planstraße 1 an die Straße „Im Oberfeld“ angeschlossen.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet prinzipiell gut für die Ansiedelung neuer Wohnbebauung geeignet ist.

3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Der noch unbebaute Landschaftsbereich erfährt durch die geplante Bebauung eine Veränderung.

Die heute im Plangebiet vorhandenen Wiesenflächen, die Einzelbäume und der Streuobstbestand entfallen in großen Bereichen. Die Fläche wird zukünftig durch Wohnbebauung bestimmt.

Eingriffsmindernd wirkt sich hierbei die geplante Durchgrünung mit Hausgärten aus, wobei auf den Baugrundstücken das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt wird. Auf den meisten Baugrundstücken ist das Anpflanzen von mindestens zwei Bäumen vorzunehmen

Auf den nördlichen Grundstücken (östlich der Planstraße 3) ist jeweils ein bestehender Baum zu erhalten. Ergänzend wird auf diesen Baugrundstücken vorgegeben, dass die weiteren, zu pflanzenden Bäume in die bestehende Baumreihe zu integrieren sind. Hierdurch können eine Eingrünung bzw. Einbindung ins Landschaftsbild erzielt werden.

Ferner kann durch die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ eine ortstypische und offene Wiesenfläche und ihre Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild gesichert werden.

Außerdem wird am nordwestlichen Rand eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Mit der geplanten Maßnahme soll eine maßvolle Bebauung in Anlehnung an die bereits vorhandene Wohnbebauung ermöglicht werden. Es entsteht ein neuer nach Norden verschobener Ortsrand.

Die Ortsrandlage wird durch die vorgesehene Gestaltung entsprechend berücksichtigt.

3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden in erster Linie durch Versiegelungen hervorgerufen. Vollversiegelungen erfolgen im Bereich der Gebäude und der Straßen.

Bei Vollversiegelung der Böden entsteht auf diesen Flächen ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen. Die Flächen stehen hier nicht mehr als Standort für Kulturpflanzen zur Verfügung.

Auch die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geht im Bereich der Versiegelung verloren, ebenso wie die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe. Bei einer Teilversiegelung (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplätzen und deren Zufahrten) bleiben die Bodenfunktionen hinsichtlich der Versickerung von Oberflächenwasser in eingeschränktem Umfang erhalten, wobei die vorhandenen Böden weitgehend nur eine mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf aufweisen.

Aufgrund der heute größtenteils unversiegelten Flächen ist die Versiegelungsrate im Plangebiet relativ groß. Nur der im Planbereich integrierte Wirtschaftsweg und der Teilbereich der Dorfstraße weisen bereits Versiegelungen auf.

Um einen ausgewogenen Eingriff in das Schutzgut Boden zu erhalten – d.h. keine übermäßige Versiegelung bei gleichzeitig flächensparender Bauweise – wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgelegt.

Für Nebenanlagen kann die GRZ um bis zu 50 % überschritten werden. Dadurch ergibt sich eine maximal mögliche Inanspruchnahme der Baugrundstücke von 0,6.

Die verbleibenden Flächen der Baugrundstücke bleiben als offene Fläche erhalten. Hier erfolgt keine / bzw. keine wesentliche Veränderung der Bodenfunktionen. Hierbei ist zu beachten, dass nicht überbaute Grundstücksflächen als Grünflächen herzustellen sind.

Auch die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese“ sowie die öffentlichen Grünflächen bleiben als offene Fläche erhalten. Hier erfolgt ebenfalls keine bzw. keine wesentliche Veränderung der Bodenfunktionen.

3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Grundwasser

Baubedingte Auswirkungen sind bei ordnungsgemäßer Durchführung nicht zu erwarten. Bei den Bauarbeiten ist dennoch auf eine entsprechende Sorgfaltspflicht beim Umgang mit Schadstoffen zu achten.

Anlagebedingt führt die Maßnahme zu einem Verlust an Flächen, die für die Infiltration von Regenwasser zur Verfügung stehen bei gleichzeitig vermehrtem Oberflächenwasserabfluss.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers zur Reduzierung des Eingriffes ist aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich.

Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet wird deshalb an die bestehende Regenwasserkanalisation angeschlossen. Hierbei wird das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt abgeleitet, sodass der Drosselabfluss dem angenommenen natürlichen Gebietsabfluss entspricht.

Die erforderliche Rückhaltung wird mittels eines Regenrückhaltebeckens realisiert.

Als weitere Minderungsmaßnahme müssen Stellplätze und deren Zufahrten mit versickerungsfähigem Aufbau und Belag ausgeführt werden.

Ferner wird zum Schutz des Grundwassers die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Hierdurch kann eine Belastung des Grundwassers mit diesen Stoffen bei der Versickerung verhindert werden.

3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Die geplante Bebauung führt zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere.

Auswirkungen ergeben sich vor allem durch den Verlust von Flächen.

Während der Bauphase ist im Plangebiet außerdem mit Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm / Staub) zu rechnen.

Der schwerwiegendste Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgt jedoch anlagebedingt durch die Neuversiegelung von unbebauten Flächen. Durch die geplante Überbauung gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren.

Hinsichtlich des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften werden vorwiegend Wiesenflächen in Anspruch genommen. Dies betrifft auch die westlich der Straße „Im Oberfeld“ vorhandenen Flachlandmähwiesen.

Mit der Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ können jedoch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zwei Teilflächen einer ortstypischen und standortheimischen, als FFH-Mähwiese ausgewiesenen Wiese Fläche, gesichert werden. Die Wiesen sollen hierdurch weiterhin geschützt werden.

Neben dem Eingriff in die Wiesenflächen erfolgt auch ein Eingriff in den vorhandenen Gehölzbestand. Die Einzelbäume im Gebiet sowie der Streuobstbestand im Anschluss an die vorhandene Bebauung entfallen.

Nur die auf dem Flurstück 4196 vorhandenen Bäume können zum Teil erhalten werden. Auf diesem Teilbereich der Grundstücke ist keine Bebauung, sondern eine Bepflanzung vorgesehen. Die vorhandenen Bäume sind in die geplante Bepflanzung zu integrieren. Ziel dieser Festsetzung ist, die Baumreihe, die für verschiedene Fledermausarten als Leitstruktur dient, in ihrer bisherigen Ausprägung zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Zur weiteren Eingriffsminderung tragen auch die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen bei. Auf der am nordöstlichen Rand vorgesehenen öffentlichen Grünfläche wird ein Entwässerungsgraben mit Unterhaltungsweg (zum Beispiel Grasschotterweg) eingerichtet. Auch im Westen ist eine kleine, öffentliche Grünfläche vorgesehen.

Das Regenrückhaltebecken wird als begrüntes Erdbecken angelegt.

Außerdem bleiben durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 bzw. von 0,6 mit Nebenanlagen mindestens 40 % der Baugrundstücke als Freiflächen vorhanden. Durch die Gestaltungsvorschriften im Bereich der Privatgärten sind hier sich aufheizende, kritische Gestaltungsmaßnahmen mit Folien und Steinschotter nicht erlaubt.

Durch die Maßnahme gehen auch Lebensräume für Tiere verloren. Die Aufarbeitung des Eingriffes in die vorhandene Fauna ist Bestandteil der artenschutzrechtlichen Abschätzung - Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit ergänzenden Untersuchungen - durch das Büro Bioplan, Bühl, 15. Dezember 2020. Die artenschutzrechtliche Betrachtung kommt zu folgendem Ergebnis:

Betroffenheit:

Nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung inklusive einer Vorortbegehung sind eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse), Reptilien (Mauer- und Zauneidechse), Amphibien (Gelbbauchunke), Schmetterlinge (verschiedene Arten) sowie Libellen (Helm-Azurjungfer) nicht vollständig auszuschließen. Daher werden Maßnahmen festgesetzt bzw. zusätzliche Geländeerfassungen notwendig, danach gegebenenfalls eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.

Die Überprüfung im April, Mai, Juni und Juli 2019 ergaben jedoch für Reptilien (Mauer- und Zauneidechse), Schmetterlinge (verschiedene Arten) sowie Libellen (Helm-Azurjungfer) keine Vorkommen, so dass keine Maßnahmen aber auch spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich wird.

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen bestehen nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit. Für sie war eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung daher ebenso wenig notwendig wie Geländeerfassungen. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann damit für die nachfolgend aufgeführten Arten bzw. Gruppen ausgeschlossen werden: Säugetiere (außer Fledermäuse), Reptilien (außer Mauer- und Zauneidechse), Amphibien (außer Gelbbauchunke), Fische und Rundmäuler, Krebse, Muscheln, Wasserschnecken, Libellen (außer Helm-Azurjungfer), Spinnentiere, Weichtiere und Käfer sowie artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose.

Gesamtgutachterliches Fazit:

Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung sämtlicher genannten Maßnahmen wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit weiteren vertiefenden Untersuchungen ist daher nicht erforderlich.

Die Vermeidungsmaßnahmen und sowie die Vorsorgemaßnahmen inklusive Monitoring sind der artenschutzrechtlichen Abschätzung zu entnehmen.

3.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Durch die geplante Maßnahme ergeben sich Änderungen im Hinblick auf das Klima. Diese können wie bei den anderen Schutzgütern ebenfalls in baustellenbedingt und anlagenbedingt unterschieden werden.

Während der Bauphase kommt es zu temporären Staub- und Schadstoffimmissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge und damit zu einer Verschlechterung der Luftqualität.

Anlagenbedingt führen die geplanten Versiegelungen zur Veränderung des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit.

Die neu versiegelten Flächen strahlen Wärme ab und führen zu einer Erwärmung der Umgebung. Sie gehen als Kaltluftentstehungsgebiet verloren.

Das Plangebiet hat jedoch keine besondere Bedeutung für die Kaltluftabflüsse in Ohlsbach. Durch die Ausweisung von Einzel- und Doppelhäusern mit einer maximalen Länge von 20 m kann ferner eine Durchlüftung /Durchströmung aufrechterhalten werden.

Des Weiteren führt die Erhaltung offener Flächen durch die Ausweisung von Hausgärten und die Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen sowie die Pflanzung von Bäumen zu einer Reduzierung dieser Beeinträchtigungen.

Zudem ist die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung bzw. –nutzung zulässig, wodurch eine energiesparende Bebauung ermöglicht werden kann.

Mit Gestaltungsvorschriften im Bereich der Privatgärten wie die Begrenzung der Fläche für sich aufheizende, kritischen Gestaltungsmaßnahmen mit Folien und Steinschotter soll der Eingriff ins Kleinklima weiter gemindert werden.

Auf Grund der vorgesehenen Maßnahmen können die aus der Planung resultierenden Beeinträchtigungen als gering bezeichnet werden.

3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bezüglich Kultur- und Sachgüter entstehen keine Beeinträchtigungen. Nach heutigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Kulturgüter vorhanden.

Eventuell vorhandene Leitungen werden durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des Planungsvorhabens nicht beeinträchtigt oder werden verlegt.

3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die verschiedenen Schutzgüter sind eng über Wechselwirkungen miteinander verbunden. So führt der Verlust des Schutzgutes Boden durch Versiegelung zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Durch die Versiegelung heute offener Flächen wird die einstrahlende Sonnenenergie reflektiert und somit die umgebende Lufttemperatur erhöht. Die relative Luftfeuchte und die Verdunstungsrate werden gesenkt. Der Verlust von Boden durch Versiegelung bedeutet auch den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Über das Vorhabengebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt in Folge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

4. Grünordnerische Maßnahmen

Nachfolgend werden die geplanten grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen aufgezählt und beschrieben.

4.1 Maßnahmen im Zuge der Bauphase:

- keine baustellenbedingte Beanspruchung von Flächen über das Baugebiet hinaus
- der Mutterboden ist entsprechend DIN 18 915 abzuschieben, zwischenzulagern und wieder zu verwenden. Hierdurch soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden.
- die baubedingten Bodenbelastungen sind auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Arbeiten zu beseitigen
- Fäll- und Rodungsarbeiten sollten außerhalb der Brutzeit der Vögel und außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchgeführt werden (Ende November bis einschl. Februar)
- Vorhandene zu erhaltende Bäume sowie vorhandene zu erhaltende Flachlandmähwiesen sind deutlich zu kennzeichnen und durch entsprechende Maßnahmen zu schützen.

4.2 anlagebedingte Maßnahmen

- Verwendung von UV-anteilarmen Beleuchtungskörpern im öffentlichen Raum

Zu verwenden sind für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche, nach oben abgeschirmte Außenleuchten (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten) sowie Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60° C nicht übersteigen.

Die Verwendung von LED-Leuchten führt auch zu einer Reduzierung des Stromverbrauches

- Beleuchtung im privaten Raum

Für die privaten Baugrundstücke wird festgesetzt, dass Lichtquellen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen dürfen, insbesondere nicht in Richtung des Offenlandes und der Baumreihe nördlich des Geltungsbereiches. Diese müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben abgeschirmt. Zu verwenden ist künstliches Licht mit geringen Blauanteilen

- Reduzierung der Flächenversiegelung

Eine Reduzierung der Flächenversiegelung auf den Privatgrundstücken ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien (Belag und Aufbau) im Bereich von Pkw-Stellplätzen und ihren Zufahrten zu erzielen.

Hierdurch kann die Grundwasserneubildung zum Teil erhalten werden.

- Schutz des Grundwassers

Zum Schutz des Grundwassers wird die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Hierdurch ist eine Belastung des Grundwassers mit diesen Stoffen bei der Versickerung zu verhindern.

- Schaffung von Grünflächen

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 (0,6) werden Freiflächen geschaffen. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind, sofern sie nicht als Zufahrt oder Terrasse befestigt oder als Nebenanlage genutzt werden, gärtnerisch anzulegen siehe LBO § 9 - die nicht überbauten Grundstücke müssen Grünflächen sein. Dies ist auch im Hinblick auf sich aufheizende, kritischen Gestaltungsmaßnahmen mit Folien und Steinschotter zu beachten.

Die privaten Grünflächen werden durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen ergänzt (Wiesenflächen, Grünflächen zur Eingrünung, Regenrückhaltebecken).

- Maßnahmen zum Schutz des Landschafts- / Ortsbildes

Für die Farbgestaltung wird vorgeschrieben, dass nur rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig sind. Zusammenhängende Dachflächen sind hierbei aus gestalterischen Gründen im gleichen Farbton zu halten.

Lasierte oder reflektierende Dachdeckung wird ausgeschlossen, um insbesondere Störungen durch Spiegelungen des Sonnenlichts auszuschließen. Hiervon ausgenommen sind jedoch Photovoltaik- und Solaranlagen, um die Nutzung erneuerbarer Energien nicht einzuschränken.

- Maßnahmen zum Schutz des Landschafts- / Ortsbildes und Maßnahmen zum Artenschutz

Die Baumreihe auf Flurstück 4201 dient möglicherweise als Leitlinie für Fledermäuse. Es sind deshalb acht Bäume (siehe Planeintrag) zu erhalten. Durch die Erhaltung dieser Bäume kann eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden. Umgestürzte oder, z.B. aus Gründen der Verkehrssicherung, gefällte Bäume sind zeitnah zu ersetzen.

Zudem ist ein zweiter Baum auf jedem dieser Grundstücke zu pflanzen.

Die Bäume (Baumreihe) führen auch zu einer Einbindung der Bebauung in die Landschaft.

Des Weiteren sind neue Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse zu schaffen. Es sind in der näheren Umgebung, bevorzugt auf Flurstück 4206, insgesamt fünf Fledermaus-Kästen (Kombination aus Rund- und Flachkästen) aufzuhängen.

- Pflanzmaßnahmen

Auf den privaten Grundstücken sind hochstämmige Laubbäume einzubringen. Die Bäume tragen zur Durchgrünung des Baugebietes sowie zur Verbesserung des Klimas bei.

Hierbei ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Auf den meisten Baugrundstücken ist demnach das Anpflanzen von mindestens zwei Bäumen vorzunehmen. Auf den Baugrundstücken südlich der Planstraße 1 werden die Standorte nicht vorgegeben. Anders sieht es hingegen im Übergangsbereich zur freien Landschaft nach Nordwesten aus (Flurstück Nr. 4201 siehe hierzu Punkt oben - Maßnahmen zum Schutz des Landschafts- / Ortsbildes und Maßnahmen zum Artenschutz).

5. Entwicklung einer neuen FFH-Mähwiese

Im Zuge der Ausweisung des Bebauungsplanes erfolgt ein Eingriff in vorhandene Flachlandmähwiesen.

Die im Bereich der geplanten Bebauung befindlichen kartierten FFH-Mähwiesen gehen bei der Umsetzung der Planungen dauerhaft verloren, weshalb Wiesen zu FFH-Mähwiesen in zumindest gleicher Flächengröße und gleicher Qualität entwickelt werden müssen.

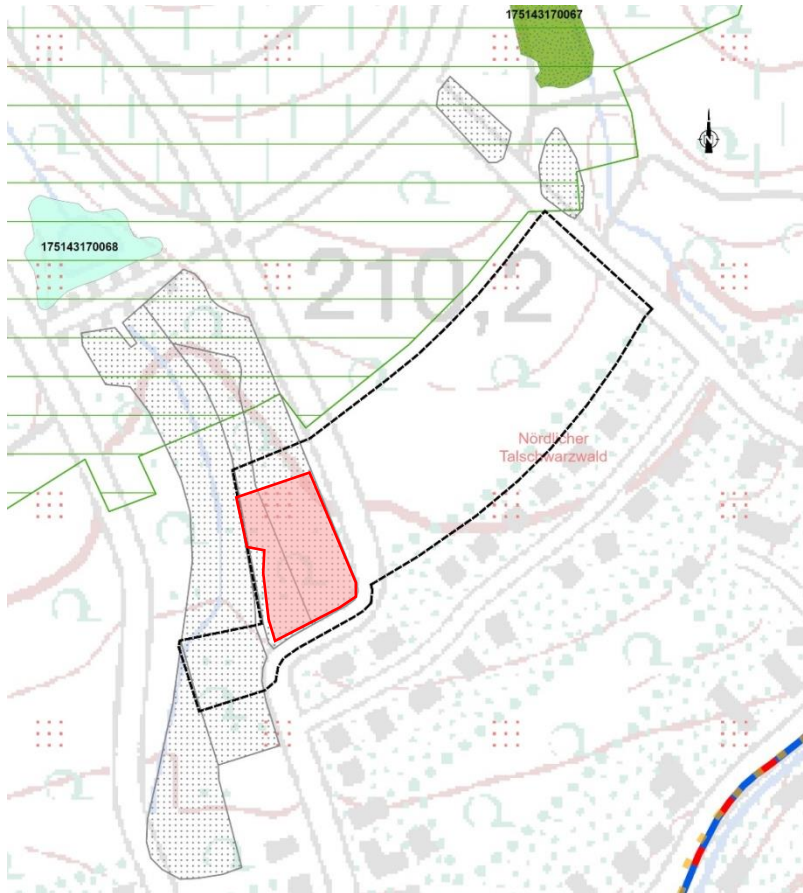


Abb. 5: entfallende Flachlandmähwiese

Die Kompensation sollte entsprechend den Angaben von Bioplan nach Möglichkeit vor dem Eingriff (zeitliche Entwicklungsschiene) stattfinden. Die Fläche muss in räumlicher Nähe, bevorzugt in einem Umkreis von einem Kilometer, zumindest aber im Naturraum liegen.

Die Beschreibung der FFH-Mähwiesen im Eingriffsbereich und Charakterisierung der Ausgleichsfläche ist Bestandteil der artenschutzrechtlichen Einschätzung (Büro Bioplan).

Es werden hierbei zwei Ausgleichsflächen vorgeschlagen. Eine Fläche befindet sich „Im Oberfeld“. Bei der zweiten Fläche handelt es sich um die Wiese 'Hengstacker' in Hinterohlsbach in ungefähr einem Kilometer Entfernung in nordöstlicher Richtung.

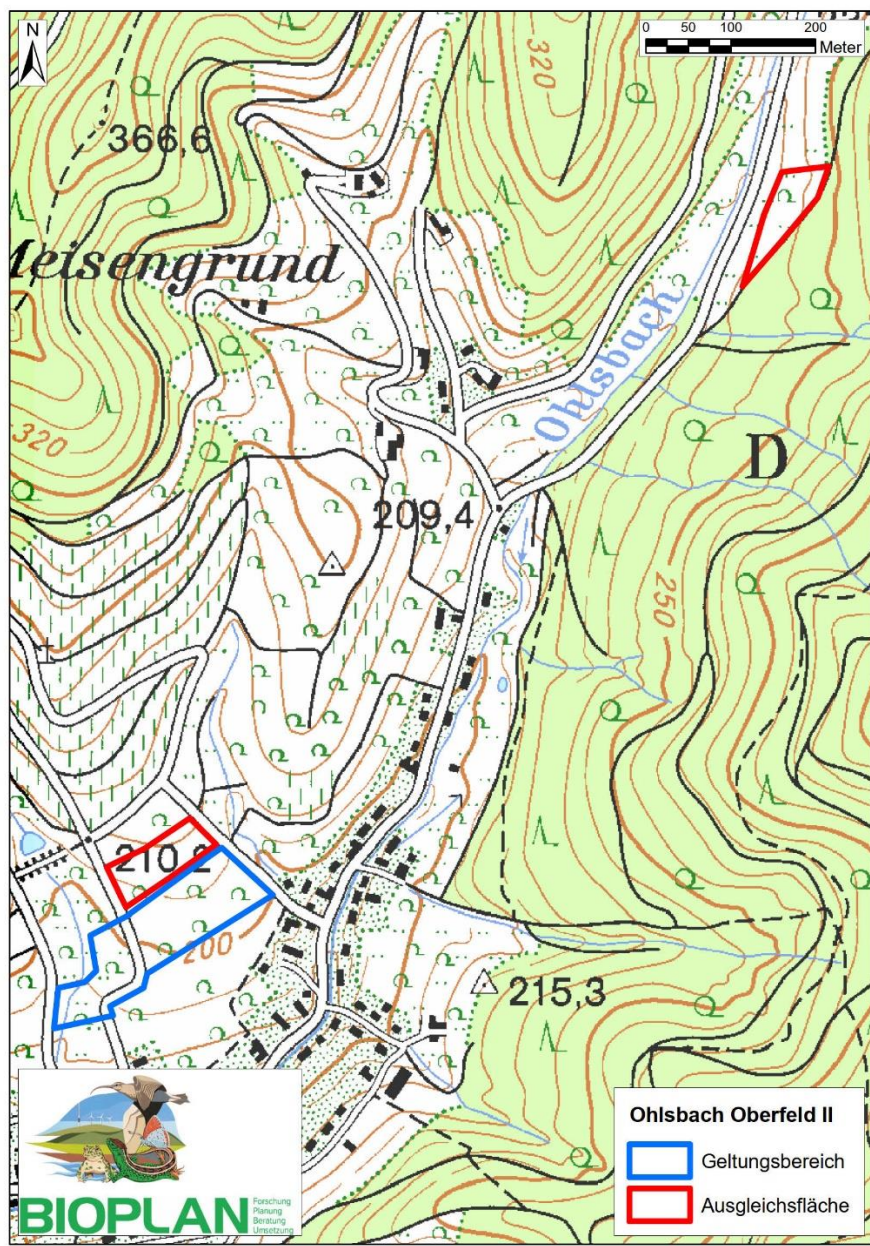


Abb. 6: Lageplan Ausgleichsflächen

Das Büro Bioplan kommt hierbei zu folgendem Ergebnis:
Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass beide Flächen eine gute Eignung zur Entwicklung zur FFH-Mähwiese und somit zum Ausgleich der Verlustflächen besitzen.

6. Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Oberfeld II“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB.

Die Eingriffsregelung wird deshalb nicht angewendet.

Für den Eingriff in die vorhandenen FFH- Mähwiesen wird ein entsprechender Ausgleich geschaffen.