

**Gemeinde Niedereschach
Schwarzwald-Baar-Kreis**

**Bebauungsplan
"GRUND-SÜD 4. ÄNDERUNG"**

(Verfahren nach § 13a BauGB)

in Niedereschach

**UMWELTBETRAG ZUR PRÜFUNG DER
UMWELTBELANGE**

Fassung vom 20.12.2021

GR-Sitzung 24.01.2022

3. Kurzbeschreibung des Plangebietes und der geplanten Änderung

3.1. Bestand

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um ein von Osten nach Westen abfallendes teilweise bebautes Grundstück innerhalb eines zusammenhängenden Wohngebietes. Es handelt sich um ein Wohnhaus mit zusätzlicher Nutzung durch einen kleinen Dienstleistungsbetrieb.

Der nordwestliche Teil wird von einem Wohnhaus mit angrenzenden Garagen und den zugehörigen Verkehrsflächen an der Bruder-Konrad-Straße eingenommen.



Luftbildausschnitt mit Katastergrenzen

Der südliche und östliche Teil des Plangebietes besteht aus häufig gemähten Wiesenflächen (Intensivrasen), auf denen einzelne hochstämmige Obstbäume neu gepflanzt wurden. Vom Buchenweg führt eine geschotterte Zufahrt in diesen Bereich, der teilweise auch als Lagerfläche genutzt wird.



Blick von der Bruder-Konrad-Straße auf den nordwestlichen Teil des Plangebietes



Blick von der Zufahrt am Buchenweg auf den südlichen Teil des Plangebietes

Am östlichen Rand zur benachbarten Bestandsbebauung stockt ein kleiner Bestand aus heimischen und nicht heimischen Ziersträuchern

Besonders hochwertige Biotopstrukturen oder erhaltenswerte Einzelbäume sind nicht vorhanden.

3.2. Planung



Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Vorentwurf vom 20.12.2021, kommunalPLAN GmbH)

Ausgewiesen wird ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO. Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude, für die entsprechende Baufenster in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden.

Die Bestandsbebauung (Wohnhaus mit Anbauten und Garagen) im nordwestlichen Teil des Plangebietes soll erhalten werden und im südlichen Teil des Grundstückes um den Neubau eines Mehrfamilienhauses ergänzt werden.

Die Zufahrt für das zusätzliche Gebäude im Süden erfolgt von Norden her von der Bruder-Konrad-Straße über eine private Zufahrtstraße, an der auch die nachzuweisenden privaten Parkplatzflächen angeordnet werden.

Eine bestehende Zufahrt auf das Grundstück von Westen vom Buchenweg her wird aufgegeben, zurückgebaut und als private Grünfläche festgesetzt. Auch zur Bestandsbebauung am östlichen Rand des Plangebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Es werden lediglich bereits bestehende Stellplatzflächen an der Bruder-Konrad-Straße und am Buchenweg abgegrenzt.

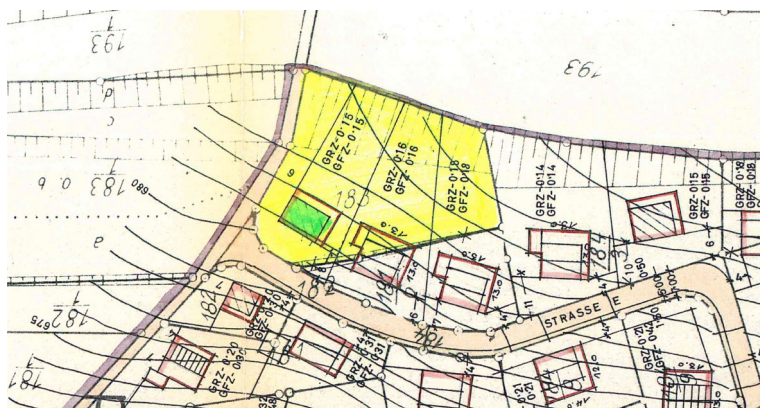
Für die Neubebauung ist ein Flachdach mit extensiver Dachbegrünung vorgesehen. Je 500 m² angefangene Grundstücksfläche ist außerdem ein standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.

Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

4. Vorgaben und Schutzgebiete sowie wesentliche Ziele sonstiger übergeordneten Fachplanungen

Regionalplan	Siedlungsfläche, Bestand
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche, Bestand
Vogelschutzgebiete (Natura 2000)	Nicht betroffen.
FFH- Gebiet (Natura 2000)	Nicht betroffen.
Natur- u. Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale	Nicht betroffen.
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG	Nicht betroffen.
Mähwiesenkartierung	Nicht betroffen.
Biotopverbund	Nicht betroffen.
Naturpark	Südschwarzwald
Wasserschutzgebiete	Nicht betroffen, WSG Längentalquellen NE, Zone III östlich angrenzend
Oberflächengewässer	Nicht betroffen.
Überschwemmungsgebiete Überflutungsflächen	Nicht betroffen.

4.1. Rechtskräftiger Bebauungsplan



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Grund / Süd“ aus dem Jahr 1964

Der überplante Bereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grund / Süd“ aus dem Jahr 1964.

Dieser weist für das betroffene Grundstück mit dem bereits vorhandenen Bestandsgebäude ein Reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,15 aus.

5. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und Bewertung der Eingriffserheblichkeit

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 Abs.4 BauGB abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der zu berücksichtigenden Schutzgüter zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

5.1. Bewertung der Eingriffserheblichkeit bezogen auf die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Fläche	Bestandsgebäude (mit Garagen) ca. 200 m ² ca. 8,85 % Belagsflächen ca. 530 m ² ca. 23,44 % Garten und Grünland ca. 1.531 m ² ca. 67,71 % Geltungsbereich: ca. 2.261 m² ca. 100,00 %	Bauflächen (GRZ 0,4+50%) ca. 1.430 m ² GRZ 0,6 - überbaubar: ca. 858 m ² ca. 37,95 % - Freianlagen: ca. 572 m ² ca. 25,30 % private Grünfläche einschl. Graben ca. 607 m ² ca. 26,85 % private Verkehrsflächen ca. 224 m ² ca. 9,91 % Geltungsbereich: ca. 2.261 m² ca. 100,00 % → zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 576 m ²	
	Entsprechend der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie (2002) und den Umweltzielen der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag verringert werden. Auch die Europäische Kommission schlägt vor, bis 2050 einen Zustand zu erreichen, bei dem netto keine Fläche mehr verbraucht wird. Durch die Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten im innerörtlichen Bereich im Sinne einer Nachverdichtung wird die geplante Bebauungsplan-Änderung diesen Umweltzielen gerecht.		
biologische Vielfalt - Biotope	Bestandsbebauung (Wohngebäude, Garagen, Nebengebäude) mit zugehörigen Zufahrts- und Parkplatzflächen im nordwestlichen Teil des Plangebietes sowie häufig gemähte Rasenflächen und neu gepflanzte jüngeren Obstbäumen und einer Lagerfläche im südlichen Teil des Grundstücks.	Erhaltung und Verlust von Biotopstrukturen geringer Wertigkeit und jungen Obstäumen durch ein zusätzliches Wohngebäude mit zugehörigen Verkehrsflächen.	nicht erheblich bis wenig erheblich
biologische Vielfalt - Biotopverbund	Der Geltungsbereich nimmt keine für den landesweiten Biotopverbund ausgewiesene Flächen in Anspruch.	Mit einer erheblichen Verschlechterung der Biotopverbundfunktion durch die Umsetzung des Vorhabens ist nicht zu rechnen. Es verbleiben ausreichend Freiflächen, die gärtnerisch genutzt werden. Zusätzlich werden neue (Obst-)Baumpflanzungen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgesetzt.	wenig erheblich
biologische Vielfalt - Artenschutz	Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt. Diese ist den BPlan-Unterlagen beigefügt.	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V. m Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird, wenn die notwendigen Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeiten und außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen erfolgen.	wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Boden	Es handelt sich größtenteils um anthropogen überformte Böden in Innerortslage, Bestandsbebauung in Form eines Wohngebäudes mit Garagen und Nebengebäuden und den zugehörigen Verkehrsflächen. Die Flächen sind damit insgesamt für das Schutzgut Boden von vorwiegend geringer Wertigkeit.	Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung (WA mit einer Grundflächenzahl von 0,4) und der insgesamt geringen Größe des Plangebietes wird der Eingriff durch Neuversiegelung und Überbauung auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert. Dabei werden weitestgehend vorbelastete Böden in Anspruch genommen.	wenig erheblich
Oberflächenwasser	Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht vorhanden.	Keine zusätzlichen Beeinträchtigungen,	nicht erheblich
Grundwasser	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können.	Bedeutende oder nutzbare Grundwasservorkommen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser gesondert abgeleitet und durch vorgeschriebene Retentionszisternen verzögert dem bestehenden Entwässerungssystem zugeführt. Erhebliche betriebsbedingte Verschmutzungsgefährdungen für das Grundwasser sind aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet mit Grün- und Freiflächenanteilen) nicht zu erwarten.	wenig erheblich
Klima und Luft	Sehr kleine innerörtliche Freifläche ohne Anschluss an wichtige innerörtliche Luftaustauschbahnen und ohne besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche.	Aufgrund der geringen Größe in Verbindung mit dem hohen Freiflächenanteil im Plangebiet und im unmittelbaren Umgebungsbereich sowie in Verbindung mit den festgesetzten Maßnahmen zur inneren Durchgrünung erfolgt keine erhebliche Beeinträchtigung der lokalklimatischen Situation.	wenig erheblich
Landschaftsbild/ Ortsbild	Innerörtliche Lage mit umgebender teilweise großvolumiger Bestandsbebauung. Das Plangebiet ist nur aus der unmittelbaren Umgebung heraus einsehbar.	Aufgrund der Umgebungsbebauung und der Höhenfestsetzungen sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen zu erwarten.	wenig erheblich
Erholung	Es sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung betroffen, auch keine örtlichen oder überörtlichen Wegeverbindungen in die freie Landschaft.		keine
Kultur- und Sachgüter	Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umwelt- und Denkmalschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.		keine
Mensch	Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner. Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand sind nicht zu erwarten. Zulässig ist nur die Nutzung als Wohngebäude im Sinne eines Reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO. Die bisherige teilweise gewerbliche Nutzung der Fläche entfällt. Auch in Bezug auf die zusätzlichen Verkehrsbewegungen im Bestandsgebiet sind aufgrund der zusätzlichen 4 Wohneinheiten keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.		wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Abfälle Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	Anfallende Abwässer und Abfallmengen werden über die üblichen Entsorgungseinrichtungen und -techniken (Kreislaufwirtschaft, Trennsysteme etc.) sach- und umweltgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet. Spezielle Problemabfälle werden ggf. von Entsorgungsfachbetrieben recycelt und/oder entsorgt, sind aber aufgrund des Gebietscharakters nicht zu erwarten. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle und Abwässer ist somit gewährleistet. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen entstehen nicht.		keine Auswirkungen
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Ergänzung der Bestandsbebauung für Wohnzwecke keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.		keine Auswirkungen
Risiken für menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe oder Umwelt	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Nachverdichtung im Siedlungsbestand in Form von Wohnbebauung keine zusätzlichen Risiken.		keine Auswirkungen
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Es handelt sich um die Erweiterung von Wohnbauflächen im Bestand, für die entsprechender Bedarf aus der örtlichen Bevölkerung besteht. Hieraus können keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit den bereits realisierten Wohngebieten abgeleitet werden.		keine Auswirkungen
Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.	Die Planung führt anlagebedingt auch zu einer Zunahme an versiegelten und überbauten Flächen. Dadurch entsteht ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine Zunahme von Flächenaufheizungen, insbesondere auch im Zusammenhang mit den prognostizierten Folgen des Klimawandels (Zunahme von Starkregenereignissen, möglicher globaler Temperaturanstieg). Betriebsbedingt ist mit einer geringen Zunahme von Emissionen (Verkehr, Heizung etc.) zu rechnen. Es werden Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen sowie Maßnahmen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser getroffen. Ebenso sind Flachdächer zu begrünen und sämtliche Park-, Stellplatz- und Hofflächen in wasserdurchlässiger Belagsausbildung herzustellen, so dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen minimiert werden können.		Gering
eingesetzte Techniken und Stoffe	Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet mit Einzelhausbebauung kann auf die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beurteilung der eingesetzten Techniken und Stoffe verzichtet werden.		keine Auswirkungen
Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.		keine Auswirkungen

6. Empfohlene Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft:

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (V, M, A)	mit Wirkung auf folgende Schutzgüter									
	Arten	Biotope	Boden	Grundwasser	Oberflächenwasser	Klima und Luft	Orts- und Landschaftsbild	Erholung	Kultur- und Sachgüter	Mensch
Maßnahmen für den Arten- und Biotopschutz sowie Festsetzungen zur Durch- und Eingrünung des Baugebiets - Abgrenzung privater Grünflächen im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, in denen keine baulichen Anlagen zulässig sind - Pflanzung standortgerechter Laub- oder Obstbäume auf privaten Grundstücksflächen (je 500 m² angefangene Grundstücksfläche 1 Baum) - Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nur in der Zeit zwischen dem 01. November und dem 28. Februar vorzunehmen. - Festsetzungen zur Gebäudegestaltung zur Vermeidung von Vogelschlag - Festsetzungen und Regelungen zur Verwendung insektenschonender Beleuchtung im Außenbereich - Dachbegrünung für die zusätzlich möglichen Baukörper von WR-3 einschl. Garagen und Carports	V	V	M	M	M	M				
	M, A	M, A				M, A	M, A			
	V, M									
	V									
	V, M									
	M	M	M	M	M	M				
Maßnahmen und Regelungen zum Bodenschutz - Beschränkung der versiegelten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß und Durchführung der Erdarbeiten für die Erschließungsmaßnahmen möglichst im Massenausgleich - Beachtung der gängigen Normen bei der Bauausführung zum Schutz des Bodens			V, M							
			V, M							
Maßnahmen und Regelungen zum Schutz von Grund und Oberflächenwasser, z.B. Herstellung der Wege-, Hof- und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Belagsausbildung, sofern keine Verunreinigungen des Grundwassers zu erwarten sind			V, M	V, M	V, M					

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (V, M, A)	mit Wirkung auf folgende Schutzgüter									
	Arten	Biotope	Boden	Grundwasser	Oberflächenwasser	Klima und Luft	Orts- und Landschaftsbild	Erholung	Kultur- und Sachgüter	Mensch
- Einschränkungen bezüglich der Verwendung wassergefährdender Materialien bei Dach- und Fassadenverkleidungen - Festsetzung von Retentionszisternen, sofern eine gesonderte Ableitung von Schmutz- und unbelastetem Dach- und Oberflächenwasser nicht möglich ist			V, M	V, M	V, M					V
Sonstige Maßnahmen und Regelungen, z.B. - Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhen - Abgrenzung eines Abfanggrabens im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zum Schutz vor stark abfließendem Oberflächenwasser - Beachtung § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde)							M			V
									V, M	

Aufgestellt:

Oberndorf, den 20.12.2021

THOMAS GRÖZINGER
 DIPL.ING.(FH) FREIER GARTEN-
 UND LANDSCHAFTSARCHITEKT