

F U N K

I N G E N I E U R B Ü R O

Gemeinde Untermarchtal
Alb-Donau-Kreis

Bebauungsplan Baugebiet „Steige IV“

Begründung zum Bebauungsplan
Umweltbericht zum Bebauungsplan
Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Aufgestellt: RF/R
Riedlingen, den 25.06.2013

F U N K
I N G E N I E U R B Ü R O

Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen
Telefon: 07371 / 1800-0 – Fax: 1800-10

Inhaltsverzeichnis:

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung.....	3
2. Beschreibung des Planbereiches und Planungskonzept	4
3. Verkehrskonzept	6
4. Schallprognose	7
5. Geologische Verhältnisse.....	8
6. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasser, Wasser, Stromversorgung	9
7. Bodenordnung	10
8. Altlasten	10
9. Städtebauliche Daten	10

B. Umweltbericht

1. Einleitung.....	11
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	11
1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen.....	12
2. Bestandsaufnahmen, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung, einschl. Prognose bei Durchführung der Planung	13
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	18
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	18
4.1 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	18
4.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz - Eingriffsregelung nach § 1a BauGB	22
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	26
6. Zusätzliche Angaben	27
6.1 Beschreibung der Methodik und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ..	27
6.2 Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen.....	28
7. Zusammenfassung	29

C. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Anlage 1 zum Umweltbericht: Artenschutzbeitrag

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung

Zur weiteren Entwicklung und zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der Infrastruktureinrichtung benötigt Untermarchtal die Bereitstellung von Wohnbauplätzen.

Im bisherigen Baugebiet „Steige III“ sind keine verfügbaren Bauflächen mehr vorhanden. Der Gemeinderat hat deshalb am 07.02.2012 beschlossen, den Bebauungsplan „Steige IV“ aufzustellen. Durch das am östlichen Rand von Untermarchtal vorgesehene Baugebiet mit ca. 2,1 ha können 17 Bauplätze bereitgestellt werden. Der Bedarf an Bauplätzen kann somit mittelfristig befriedigt werden.

Die Gemeinde ist um eine Innenentwicklung (Nachverdichtung) bemüht. Innerörtliche Flächen in geeigneter Größe sind nicht verfügbar. Zusätzlich wurde ein Innenentwicklungskonzept im Rahmen eines „Leaderprogrammes“ erstellt. Durch das Konzept sollen nicht mehr genützte innerörtliche Grundstücke einer Bebauung zugeführt werden.

Um die Bevölkerung zu sensibilisieren und eine Investitionsbereitschaft anzustoßen, wurde im Rahmen des Konzeptes eine Bürgerversammlung abgehalten. Zusätzlich wurden einzelne Grundstücks- und Hausbesitzer angesprochen und persönlich informiert. Inzwischen konnte ein Innengrundstück einer Bebauung zugeführt werden. Weiterhin wurde ein vorgesehener Umbau des ehemaligen Postgebäudes beim ELR-Programm angemeldet.

Bis auf eine kleine Teilfläche liegt der Planbereich innerhalb des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wurde deshalb aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen entwickelt. Die Planfläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2. Beschreibung des Planbereiches und Planungskonzept

Das geplante Baugebiet liegt am östlichen Rand von Untermarchtal. Es bildet die planerische südliche Fortsetzung des 2006 aufgestellten Bebauungsplanes „Steige III“. Westlich begrenzt der Planbereich von „Steige II“ das geplante Baugebiet.

Die Planfläche wird im Wesentlichen bisher landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Den Planbereich durchschneidet ein landwirtschaftlicher Feldweg (Grasweg).

Der südliche Teil des Bebauungsplanes umfasst eine Magerrasenfläche (Flst. 1032). Der größte Teil der Fläche wird nur selten gemäht, im Gegensatz zu Bereichen entlang der Munderkinger Straße (L 257), welche durch die Straßenmeisterei häufiger gemäht werden. Die Magerrasenfläche wird durch einen Grasweg durchschnitten. Der nördliche Teil der Magerrasenfläche wird durch den Nährstoffeintrag der nördlich anschließenden Ackerfläche und durch abgelagerte Erdhaufen beeinträchtigt. Im südlichen Teil wurde eine Teilfläche des Magerrasens als geschütztes Biotop kartiert.

Im westlichen Teil des Flst. 1032 hat sich in den nicht mehr gemähten Bereichen zwischen der Straßenböschung und den Gartenflächen ein Gehölz ausgebildet. Das Gehölz wurde 2012 als geschütztes Biotop („Feldgehölz“) kartiert.

Westlich des Feldgehölzes schließen zwischen den vorhandenen Gartenflächen und der Munderkinger Straße magere, häufiger gemähte Flächen an.

Im Planbereich kommt in den Magerrasenflächen als besondere Tierart die Zauneidechse vor. Als besondere Pflanzenarten wurden die Karthäuser Nelke und der Echte Wiesenhafer kartiert. In der östlichen Magerrasenfläche stockt eine Feldahorngruppe, die einschließlich ihres Kronenbereiches als Naturdenkmal geschützt ist. Der südliche Planbereich schließt mit der Munderkinger Straße (L 257) ab. Die Planfläche im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes fällt insgesamt von Nordost nach Südwest mit ca. 3% ab.

Die Planfläche liegt zu 97% auf der Gemarkung Untermarchtal. 3% der Planfläche (Teile der Linksabbiegespur und der öffentlichen Grünfläche / Sichtwinkel, Flst. 162/1 S) liegen auf der Gemarkung Munderkingen.

Die geplanten Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Alle in Allgemeinen Wohngebieten im Allgemeinen zulässigen Nutzungen, mit Ausnahme der Schank- und Speisewirtschaften, werden zugelassen. Die nach der BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Im Plangebiet wird eine eingeschossige Bauweise mit maximal 8,0 m Gesamthöhe zugelassen.

Die Grundflächenzahl entspricht der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze.

Eine Gebäudestellung wird nicht festgelegt.

Das Baugebiet wird im Norden über den Lindenweg an das örtliche Straßennetz und im Süden über einen geplanten Anschluss an die L 257 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die geplanten Erschließungsstraßen im Planbereich haben sowohl den direkten Verkehr aus dem geplanten Baugebiet als auch den Verkehr, welcher sich in Richtung Munderkingen entwickelt, aus den vorhandenen angrenzenden Baugebieten aufzunehmen. Da die Erschließungsstraßen nicht in der Lage sind, sowohl einerseits den ihnen durch die Baugebiete zugewiesenen fließenden Verkehr als auch zusätzlich noch einen größeren ruhenden Verkehr aufzunehmen, werden im Baugebiet Hausgruppen ausgeschlossen und pro Wohngebäude werden maximal drei Wohneinheiten zugelassen.

Die geplante durchschnittliche Bauplatzgröße mit 656 m² entspricht dem örtlichen Bedarf.

Die Wohngebäude halten einen Abstand größer 20 m zum geplanten Rand der L 257 ein.

Das Baugebiet wird nach Osten hin mit einer 5 m breiten Wildstrauchhecke eingegrünt. Nach Süden erfolgt die Eingrünung durch die vorhandenen Gehölze auf Flst. 1032. Zur städtebaulichen Aufwertung des Straßenraumes werden entlang den Straßen Pflanzgebiete für Bäume festgelegt.

Zur Lärminderung der Freiflächen in der südlichen Bauplatzreihe wird zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem vorhandenen Grasweg auf Flst. 1032 ein Erdwall mit ca. 1,70 bis 0,5 m Höhe angelegt. Die Oberkante des Erdwalles kommt ca. 2,80 m bis 2,30 m über der Fahrbahn der L 257 zu liegen. Zur Abschätzung der durch die L 257 zu erwartenden Lärmimmission hat die Gemeinde eine Schallprognose durch ein Fachbüro eingeholt. Es ist bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

Durch eine besondere Gestaltung des Erdwalles können die potentiellen Lebensräume für die auf dem Flst. 1032 vorkommenden besonders geschützten Zauneidechsen mittelfristig erheblich erweitert werden. Zur Abschätzung einer möglichen Gefährdung der vorhandenen Eidechsenlebensräume durch den Bau der Anschlussstraße, des Fußweges mit Kanalleitung und des geplanten Erdwalles wurde durch ein Fachbüro eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

3. Verkehrskonzept

Das Baugebiet wird durch 5,5 m breite Erschließungsstraßen mit einseitigem Gehweg erschlossen. Die Gehwege erhalten zur Fahrbahn eine Tiefbordabgrenzung.

Der geplante Anschluss an die L 257 mit einer 6,0 m breiten Fahrbahn erfolgt in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung. Hier werden keine Gehwege vorgesehen. Zur Bewirtschaftung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flurstücke wird nördlich der geplanten Anschlussstraße ein landwirtschaftlicher Weg vorgesehen.

Das Baugebiet erhält eine Fuß- und Radwegverbindung in Richtung Ortsmitte bis zur Straße „Lerchenfeld“. Die Wegführung nimmt auf das vorhandene geschützte Biotop „Feldgehölz“ weitestgehend Rücksicht. Zur Minimierung des Eingriffes in das Biotop wurde der Wegverlauf mit einem Biologen vor Ort abgestimmt.

4. Schallprognose

Da ca. 20 m südlich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes die L 257 vorbeiführt, ist auf den Wohnbauflächen mit Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Um die auf das Wohngebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen abzuwägen, hat die Gemeinde ein schalltechnisches Gutachten eingeholt. In dem Gutachten werden die Verkehrsbelastungen der L 259 für das Jahr 2025 prognostiziert und die danach zu erwartenden Lärmimmissionen an den geplanten Gebäudefassaden errechnet.

In der geplanten ersten südlichen Baureihe werden die Immissionsrichtpegel der „DIN 18055 - Verkehr“ am Tag um maximal 5,8 dB(A), in der Nacht um maximal 6,8 dB(A) überschritten. In der geplanten zweiten Baureihe werden tagsüber keine Überschreitung und nachts nur sehr geringe Überschreitungen ermittelt.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. sehr hoher Lärmschutzwall bzw. Lärmschutzwand) sind wegen der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich. Der bisher schon geplante Lärmschutzwall mit einer Höhe bis zu 1,7 m über Gelände ist z.B. in den besonders betroffenen ersten Obergeschossen der Gebäude völlig wirkungslos. Die Gebäude können deshalb durch die örtlichen Gegebenheiten nicht mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen geschützt werden. Deshalb wurde planerisch das vorhandene Verkehrszeichen „70 km/h“ bis zur Plangrenze in Richtung Munderkingen versetzt. Durch diese Maßnahme kann der Verkehrslärm um ca. 3 dB(A) reduziert werden. Für die erste Baureihe wird dadurch nachts nur noch eine Überschreitung von maximal 3,9 dB(A) ermittelt und tags eine Überschreitung von maximal 3,0 dB(A). Die Gemeinde beantragt deshalb bei der Straßenbauverwaltung eine Versetzung des Verkehrszeichens.

Die trotz der Versetzung des Verkehrszeichens noch verbleibende Überschreitung muss durch zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen wie die Schalldämmung der Gebäudefassaden (z.B. bei Außenwänden, Rolladenkästen, Lüftungen, Fenster) und durch die Grundrissgestaltung ausgeglichen werden.

In dem Gutachten werden die passiven Schallschutzmaßnahmen ausführlich erläutert. Teilweise werden die bauakustischen Anforderungen schon durch den heutigen Stand der Technik erfüllt.

Der Freizeitbereich (Ohrhöhe ca. 1,5 m über Geländeoberkante) wird in der ersten südlichen Baureihe durch den geplanten Lärmschutzwall wirkungsvoll geschützt. Die Erstellung dieser Lärmschutzmaßnahme wird in dem Gutachten angeraten.

Auf Anregung der Straßenbauverwaltung wurden nachträglich zum Gutachten noch ergänzende Ausführungen gemacht. Dabei wurden neben der geplanten Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit alternative, theoretisch mögliche, aktive Lärmschutzmaßnahmen

(höherer Wall, Flüsterasphalt) ausführlich diskutiert. Als Fazit wird festgestellt, dass die „alternativen“ Lärmschutzmaßnahmen unwirtschaftlich und unverhältnismäßig sind.

Das Gutachten mit ergänzenden Ausführungen ist bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

5. Geologische Verhältnisse

Die Gemeinde hat zur Untersuchung der Versickerungsmöglichkeit sowie zur Gründung von Kanalleitungen ein geologisches Gutachten im Zuge der Erschließungsplanung eingeholt.

Zur Erkundung des Untergrundes wurde im Bereich des geplanten Sickerbeckens und im Bereich einer geplanten Erschließungsstraße jeweils eine Schürfgrube ausgehoben und ingenieurgeologisch angesprochen. Dabei wurden folgende Untergrundschichten festgestellt:

- Mutterboden (schwach toniger, feinsandiger, lokal gering kiesiger (Kalksteinfragmente) und humoser Schluff) - Schichtstärke 0,3 bis 0,5 m,
- Hangschutt (Gemisch aus Schluff und Steinfragmenten aus Kalkstein, geringe bis mäßige Tragfähigkeit) - Schichtstärke ca. 0,3 m,
- Felsersatz und Fels des Weißjura (Mergel-, Mergelstein- und Kalksteinschichten, im oberen Bereich stark geklüftet und verlehmt Kluffflächen, zur Tiefe hin geringere Verlehmung, eine Versickerung in den gering verlehmt Kalksteinlagen ist möglich, gute Tragfähigkeit) - zwischen 0,6 bis 0,8 m unter Gelände bis zur Baggerschürfsohle ca. 2,7 m bzw. 3,5 m unter Gelände.

Grundwasser wurde keines festgestellt. Nach langanhaltenden Niederschlagsereignissen ist mit lokalen Schichtwässern zu rechnen. Das geotechnische Gutachten ist bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

6. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasser, Wasser, Stromversorgung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen wird in einem, am südwestlichen Rand angeordneten Erdbecken zurück gehalten, soweit wie möglich versickert und gedrosselt abgeleitet. Das im Zuge des Bebauungsplanes „Steige III“ für das Niederschlagswasser angelegte provisorische Erdbecken auf Flst. 1046/2 wird zurückgebaut. Die bisher in diesem Becken zurückgehaltenen Niederschlagswässer werden nun ebenfalls in das Regenrückhaltebecken „Steige IV“ eingeleitet. Der Drosselablauf des Beckens wird einem südlich des Beckens geplanten Mischwasserkanal zugeführt. Dieser Mischwasserkanal wird auf der Trasse eines geplanten Fußweges nach Westen geführt und in den vorhandenen Mischwasserkanal des Baugebietes „Steige II“ bei Flst. 1020/36 eingeleitet.

Das vorhandene Mischsystem links der Donau wird nicht stärker als bisher belastet, da die Drosselung aus dem Pufferbecken den natürlichen Abfluss des Außengebietes nicht übersteigt.

Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser der Anschlussstraße an die L 257 mit Ausnahme des Einmündungsbereiches ebenfalls an das geplante Regenrückhaltebecken anzuschließen. Der Einmündungsbereich der Anschlussstraße an die L 257 soll dann über seitliche Gräben entwässert werden.

Das Schmutzwasser des Baugebietes wird in einem Schmutzwasserkanal am geplanten Regenrückhaltebecken vorbeigeführt und südlich des Beckens zusammen mit dem Drosselablauf über den geplanten Mischwasserkanal abgeleitet. Das Mischwasser wird der Sammelkläranlage Rottenacker zugeführt.

Die Trinkwasserversorgung wird durch das örtliche System gewährleistet. Die Feuerlöschreserve wird zurzeit durch eine Löschwasserbedarfsberechnung ermittelt. Falls erforderlich, werden ergänzende Maßnahmen vorgesehen.

Die Stromversorgung wird durch die EnBW gewährleistet.

Die Erdgasversorgung ist durch „Erdgas Südwest“ vorgesehen.

7. Bodenordnung

Sämtliche Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Untermarchtal oder deren Erwerb durch die Gemeinde ist vorgesehen. Die für den Verbindungsweg erforderliche Teilfläche³ von Flst. 1034/4 wird ebenfalls durch die Gemeinde erworben.

Flst. 45 S (L 257) und Flst. 162/1 S (L 257) befinden sich im Eigentum des Landes Baden-Württemberg.

8. Altlasten

Altlasten sind der Gemeindeverwaltung und dem Landratsamt keine bekannt.

9. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes – ca.:	20.860 m ²	=	100,0 %
- Baugrundstücksflächen – ca.:	11.160m ²	=	53%
- Private Grünfläche mit Pflanzgebot – ca.:	370 m ²	=	2%
- Öffentliche Grünfläche – ca.:	4.150 m ²	=	20%
- Verkehrsflächen – ca.:	5.180 m ²	=	25%

17 neue Bauplätze

Durchschnittliche überbaubare Bauplatzgröße 656 m²

17 Einzelhäuser x 2,0 Wohneinheiten = 34 Wohneinheiten

34 Wohneinheiten x 2,5 Einwohner = 85 geplante Einwohner

B. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Untermarchtal benötigt zur weiteren Entwicklung, zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der Infrastruktureinrichtungen die Bereitstellung von Wohnbauplätzen.

Die Gemeinde ist um eine Innenentwicklung bemüht. Konzepte zur Innenentwicklung wurden erarbeitet. Innerörtliche Flächen in geeigneter Größe stehen aber der Gemeinde im Moment nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde will deshalb am östlichen Ortsrand ein ca. 2,1 ha großes Allgemeines Wohngebiet ausweisen. Dadurch können 17 Bauplätze bereit gestellt werden.

Im Flächennutzungsplan ist die Planfläche im Wesentlichen als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der nördliche Teil der Fläche wird zurzeit als Ackerfläche genutzt. Im südlichen Teil liegen ungenutzte Magerwiesenflächen und direkt anschließend daran die L 257.

Im Baugebiet wird eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und max. 8,0 m Gesamthöhe zugelassen.

Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse ist im östlichen Planbereich ein Straßenanschluss an die L 257 vorgesehen.

Zum Schutz und zur Fortentwicklung der vorhandenen Magerrasenflächen und der vorhandenen Zauneidechsenpopulation werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird in einem Regenrückhaltebecken zurück gehalten, teilweise versickert und gedrosselt abgeleitet.

1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie den Naturschutzgesetzen, dem Bundes-Bodenschutzgesetz und den Wassergesetzen ist besonders das Baugesetzbuch und hier die Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a zu berücksichtigen.

Durch die im südlichen Planbereich vorkommenden besonders geschützten Zauneidechsen sind die Artenschutzvorschriften und das Bundesnaturschutzgesetz (§ 44ff BNatSchG) besonders zu beachten.

Die Beurteilungsgrundlage für die Verkehrslärmimmission der L 257 im geplanten Baugebiet sind die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“.

Die Wohnbaufläche des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten. Vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit einem Landschaftsplan in ausreichendem Maße berücksichtigt. Die allgemeinen Ziele des Regionalplanes wurden im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Ca. 110 m südwestlich des Planbereiches beginnen das FFH-Gebiet „Donau zwischen Munderkingen und Riedlingen“ und das Vogelschutzgebiet „Täler der Mittleren Flächenalb“. Ca. 50 m südwestlich beginnt das Naturschutzgebiet „Flusslandschaft Donauwiesen zwischen Zwiefaltendorf und Munderkingen“ und direkt südlich anschließend an die L 257 beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Untermarchtal“. Diese außerhalb des Planbereiches liegenden Schutzgebiete sind durch die Planungen nicht betroffen.

Besonders sind die innerhalb des Planbereiches liegenden und kartierten Biotope „Magerrasen an der Straße nach Munderkingen II“ und das 2012 kartierte Biotop „Feldgehölz“ und deren Erhaltungsziele zu berücksichtigen. Weiterhin ist das innerhalb des Planbereiches liegende Naturdenkmal „41 Feldahorn“ zu beachten. Beeinträchtigungen der Biotope und des Naturdenkmals werden soweit wie möglich vermieden. Durch Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes wird eine Entwicklung des Magerrasenbiotopes gefördert.

2. Bestandsaufnahmen, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung, einschl. Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Beschreibung des Bestandes	Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des gepl. Vorhabens	Bewertung der Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Im nördlichen Planbereich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen mit geringem Strukturenreichtum. - Vorhandene geringe Immissionen (Lärm, Geruch, Staub) durch intensive landwirtschaftliche Nutzung. - Im nördlichen Planbereich landwirtschaftlicher Feldweg mit nur untergeordneter Bedeutung für die Naherholung. - Im südlichen Planbereich strukturreiche Magerrasenfläche mit Sträuchern, Bäumen oder Obstbaumhochstämmen und weiter südlich anschließend weitere Landschaftsstrukturen mit großen Bäumen, Hecken und Waldrändern. - Vorhandene Immissionen durch Verkehrslärm von der L 257. - Vorhandener Grasweg auf Flst. 1032 mit geringer Bedeutung für Naherholung durch Verkehrslärm und fehlende fußläufige Anbindung. - Südlich der L 257 vorhandener Fuß- und Radweg in Richtung Munderkingen / Frauenkirche. - Ausblick nach Osten über landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen in Richtung Gewerbegebiet Munderkingen und Frauenkirche möglich. Im Norden und Westen Blickbegrenzung durch vorhandene Bebauung, im Süden Blickbegrenzung durch vorhandenen Wald. - Insgesamt mittlere Bedeutung für Naherholung. 	Baubedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhte Lärm- und Staubbelastung während der Bauphase. 	mittel
		Anlagebedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Verlust von unverbauter Landschaft. - Veränderung des Landschaftsbildes durch die Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in Bau- und Gartenflächen. 	mittel
		<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung von vorhandenen Magerrasenflächen durch Pflegemaßnahmen, Förderung von Blütenpflanzen durch die extensive Pflege. 	keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.
		<ul style="list-style-type: none"> - Lärmimmissionen in südlicher erster Bauplatzreihe liegen über den Immissionsrichtpegeln. Passive Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich. 	hoch
		Betriebsbedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Veränderung der Verkehrsströme in den angrenzenden Baugebieten durch die Aufteilung des Verkehrs auf zukünftig zwei Anschlüsse an überörtliche Straßen. - Verbesserung der Fuß- und Radwegverbindung in Richtung Ortsmitte durch geplanten Verbindungsweg. 	gering
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - Im nördlichen Planbereich intensiv genutzte Ackerflächen mit landwirtschaftlichem Grasweg, ca. 1,5 ha, mit geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Die Feldlerche (Kulissenflüchter) ist durch die vorhandene randliche Bebauung im Norden und Westen und durch die südlich vorhandenen Gehölzstrukturen nicht zu erwarten. - Im südlichen Planbereich extensiv genutzte bis nicht genutzte Flächen (Ruderalflächen, Gebüsche, Hecken, Magerrasen, Flst. 1032), ca. 0,4 ha, mit hoher Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Vorkommen der besonders geschützten Zauneidechse. - Vorhandene versiegelte Straßenflächen (L 257), ca. 0,2 ha, keine Bedeutung für Tiere 	Baubedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhte Lärm- und Staubbelastung während der Bauphase. - Verdichtung der Böden. - Eine mögliche Gefährdung der besonders geschützten Zauneidechse durch die Baumaßnahmen wurde in einem Fachbeitrag gesondert untersucht und schadensbegrenzende und funktionserhaltende Maßnahmen wurden festgelegt. 	gering mittel
		Anlagebedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung und Überbauung. 	mittel

Gemeinde Untermarchtal – Alb-Donau-Kreis
Bebauungsplan Baugebiet „Steige IV“

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 25.06.2013

Schutzgut	Beschreibung des Bestandes	Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des gepl. Vorhabens	Bewertung der Erheblichkeit
	<p>und Pflanzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geschützte Biotope (Feldhecke, Magerrasen) und Naturdenkmal sind im südlichen Planbereich vorhanden. - FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet liegen südlich außerhalb des Planbereiches und sind durch die Planung nicht betroffen. - Das Plangebiet besitzt als Jagdgebiet für Fledermäuse keine besondere Bedeutung. Lediglich zwei Obstbäume besitzen potentielle Fledermausquartiere (Faullöcher). Nach dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird aber davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion von potentiell betroffenen Quartieren im räumlichen Zusammenhang gewährleistet bleibt. - Für höhlenbewohnende europäische Vogelarten sind lediglich zwei Obstbäume relevant. Offenlandarten werden auf Grund der Größe und der Lage des Gebietes allenfalls peripher tangiert. Auch Halboffenlandarten sind nur gering betroffen. Es wird deshalb im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der potentiell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gegeben ist. 	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung des Bodens, des Wasserhaushaltes sowie der klimatischen Verhältnisse. - Die Auswirkung eines geplanten Erdwalles im nördlichen Teil von Flst. 1032 auf den Lebensraum der besonders geschützten Zauneidechse wird in einem Fachbeitrag gesondert untersucht. - Optimierung des Lebensraumes für die Zauneidechse durch umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen im südlichen Planbereich. - Östliche Randeingrünung des Baugebietes, langfristige Ausbildung eines Lebensraumes für Tiere und Pflanzen in der ausgeräumten Ackerflur. <p>Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung der vorhandenen Magerrasenflächen durch festgesetzte Pflegemaßnahmen. Dadurch ist eine Verbesserung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu erwarten. - Störung der Ausgleichsflächen durch das geplante angrenzende Baugebiet, Gefahr der Ablagerung von Gartenabfällen und eine vermehrte Betretung der Flächen ist zu erwarten. 	<p>mittel</p> <p>mittel</p> <p>positive Umweltauswirkungen zu erwarten.</p> <p>positive Umweltauswirkungen zu erwarten.</p> <p>positive Umweltauswirkungen zu erwarten</p> <p>mittel</p>
Boden:	<ul style="list-style-type: none"> - Nach Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg (M.-1:200.000): Parabraunerde aus lehmigem Schluff und schluffig-tonigem Lehm über sandig-tonigem Lehm und sandigem Ton. - Nach der geologischen Karte von Baden-Württemberg (M.-1:25.000) Blatt Munderkingen: Lößlehm, brauner feinsandiger Schluff, in Randbereichen liegende Bankkalke, hellgrauer Kalkstein in Bänken mit Mergellagen. - Im Zuge der Erschließung wurde ein geotechnisches Gutachten eingeholt. Danach stehen im Untergrund Mergel-, Mergelstein- und Kalksteinschichten an. Im oberen Bereich sind die Felshorizonte stark geklüftet und die Klufflächen verlehmt. Zur Tiefe hin nimmt die Verlehmung der Klüfte tendenziell ab. - Im nördlichen Planbereich schwach geneigte Lage mit mittlerer bis guter Eignung für Ackerbau und Grünland. 	<p>Baubedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Belastung durch Baustellenverkehr, Aushub, Umlagerung, Verdichtung, Lagerung von Baumaterial. <p>Anlagebedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung, Verdichtung und Umformung, vorgesehener mittlerer Versiegelungsgrad durch ein Wohngebiet. <p>Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Belastung der Böden durch Düngung und Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln auf den Gartenflächen. 	<p>mittel</p> <p>hoch</p> <p>gering</p>

Gemeinde Untermarchtal – Alb-Donau-Kreis
Bebauungsplan Baugebiet „Steige IV“

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 25.06.2013

Schutzgut	Beschreibung des Bestandes	Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des gepl. Vorhabens	Bewertung der Erheblichkeit
	<ul style="list-style-type: none"> - Im nördlichen Planbereich Nutzung als Ackerfläche, deshalb belastet durch Düngung und Pflanzenschutzmittel, durch Bodenbearbeitung (Umpflügen) und durch Befahren mit landwirtschaftlichen Maschinen (Verdichtung). <p>Bodendaten waren nur in Form der Gesamtbewertung zu erhalten. Die nachfolgend unten aufgeführten Bewertungsklassen der Bodenfunktionen wurden an Hand der vorhandenen Wertstufe der Gesamtbewertung und an Hand der Bewertung der Bodenfunktionen aus dem Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan ermittelt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Standort für die natürliche Vegetation (Bedeutung für schutzwürdige Pflanzen), keine hohe und sehr hohe Bewertungen, d.h. geringe bis mittlere Bewertungsklasse. - Standort für Kulturpflanzen (natürl. Bodenfruchtbarkeit), mittlere Bewertungsklasse. - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (Aufnahme von Niederschlagswasser bzw. Abflussverzögerung bzw. Verminderung), hohe Bewertungsklasse. - Filter und Puffer für Schadstoffe, hohe Bewertungsklasse. - Gesamtbewertung: 2,67 (mögliche Wertstufen Skala von 0,0 bis 4,0). 		
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Kein ausgewiesenes Wasserschutzgebiet.. - Fläche für Grundwasserneubildung nur geringe Bedeutung, da in den oberen Bodenschichten relativ wasserundurchlässige Schluff- und Lehmböden und verlehnte Felsböden vorhanden. 	<p>Baubedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine nennenswerten baubedingten Auswirkungen zu erwarten. <p>Anlagebedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einschränkung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung, aber Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten privaten Stellplätzen und befestigten Gartenflächen vorgeschrieben. Teilversickerung im vorhandenen Regenrückhaltebecken vorgesehen. <p>Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten. 	<p>gering</p> <p>gering</p> <p>gering</p>

Gemeinde Untermarchtal – Alb-Donau-Kreis
Bebauungsplan Baugebiet „Steige IV“

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 25.06.2013

Schutzgut	Beschreibung des Bestandes	Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des gepl. Vorhabens	Bewertung der Erheblichkeit
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Immission durch landwirtschaftliche Betriebsvorgänge, ansonsten gute Luftqualität. - Lokales Kaltluftabflussgebiet. - Gute Luftqualität. - Lärmimmission im südlichen Teil des geplanten Allgemeinen Wohngebietes durch L 257. 	Baubedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhte Lärm- und Staubbelastung während der Bauphase. 	gering
		Anlagebedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Verlust von klimawirksamen Freiflächen und Verdunstungsflächen durch Versiegelung. 	mittel
		Betriebsbedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung der Lufttemperatur durch Heizwärme und Abstrahlung. 	gering
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Das Landschaftsbild wird im Norden und Westen durch die vorhandenen Wohngebiete Steige III und Steige II bestimmt. - Im Süden wird der Horizont durch den vorhandenen Hangwald zum Donautal hin begrenzt. Davor drei markante große Lindenbäume. - Nach Südosten Blick zur freistehenden barocken Frauenkirche mit Bäumen, Hecken und einem nach Süden abfallenden Gelände zur Donau hin. - Nach Nordosten leicht ansteigende strukturalme landwirtschaftlich intensivst genutzte Landschaft. Blickbegrenzung durch Gewerbegebiet. - Prägendes Landschaftselement innerhalb des Planbereiches ist der Gehölzbewuchs auf Flst. 1032 mit Laubbäumen, Sträuchern und alten Obstbaumhochstämmen. - Südlich an den Planbereich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Untermarchtal“ an, daran östlich anschließend das Landschaftsschutzgebiet „Munderkingen“. 	Baubedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine nennenswerten baubedingten Auswirkungen zu erwarten. 	gering
		Anlagebedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Veränderung des Ortsbildes am östlichen Ortsrand. - Verlust von unverbauter Landschaft. 	gering mittel
		Betriebsbedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten. 	gering
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Kulturgüter sind keine bekannt. - Sachgut sind die vorhandene Straße (L 257) und die vorhandene, den geplanten Fußweg im Westen kreuzende Freileitung der EnBW. 	Baubedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrssicherungsmaßnahmen bei den Anschlussarbeiten an die L 257 werden entsprechend den Vorschriften vorgenommen. - Sicherungsmaßnahmen bei Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Freileitung werden mit der EnBW abgeklärt. 	keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.
		Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Durch den geplanten Anschluss des Baugebietes an die L 257 wird eine ge- 	gering

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die nördlichen Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Es sind keine Änderungen des Umweltzustandes zu erwarten.

Durch die mangelnde Pflege ist eine weitere Verbuschung von Flst. 1032 (Magerrasen) zu erwarten. Der Wert der Fläche für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird sich deshalb vermutlich zukünftig verringern.

Die verkehrliche Anbindung der bisherigen Baugebiete „Steige I“ bis „Steige III“ durch nur einen Anschluss bleibt unverändert. Die hohe verkehrliche Belastung in diesen Baugebieten bleibt bestehen. Eine Zufahrt von Rettungsfahrzeugen in Notsituationen ist durch einen einzigen Anschluss nicht sicher gewährleistet.

Der Bedarf an Wohnbauflächen in Untermarchtal kann nicht befriedigt werden.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Mensch:

- Eingrünung des Baugebietes durch ein Pflanzgebot im Osten zur freien Landschaft hin und Festsetzungen zur Erhaltung und Pflege der vorhandenen Grünfläche auf Flst. 1032 im Süden.
 - Ausbildung eines Erdwalles am südlichen Rand des Wohngebietes, dadurch Verringerung der Lärmimmission von der L 257 im Freizeitbereich der Baugrundstücke.
 - Einholung einer schalltechnischen Berechnung durch ein Fachbüro.
 - Versetzung des Verkehrszeichens „70 km/h“ in Richtung Munderkingen.
 - Empfohlene passive Lärmschutzmaßnahmen.
 - Festsetzungen zur Maßstäblichkeit der Bebauung und zur Gestaltung der baulichen Anlagen.
-

- Erholungsfunktion im Baugebiet durch offene Bebauung mit Gartenflächen.
- Pflanzgebot für Bäume auf privaten Bauflächen zur Straßenraumgestaltung.
- Geplante fußläufige Anbindung in Richtung Ortsmitte.
- Schaffung von Wohnraum.
- Aufwertung von Flächen für die Erholungsfunktionen durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planbereiches und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planbereiches.
- Zusätzlicher Anschluss an das überörtliche Straßensystem, deshalb Entlastung von vorhandenen Erschließungsstraßen in den bisherigen angrenzenden Baugebieten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

- Festsetzungen zur Pflege und Weiterentwicklung der Flächen auf Flst. 1032, dadurch ist eine mittelfristige Aufwertung des Flst. 1032 für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.
 - Artenschutzrechtliche Untersuchung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens und bauökologische Begleitung im Zuge der Erschließungsarbeiten durch ein Fachbüro.
 - Festlegung der Bauzeiten auf den Sommer im Bereich von Flst. 1032 zum Schutz der Zauneidechsen in der Winterruhe und während der Eiablage im Frühjahr.
 - Aufteilung von Baumaßnahmen, die innerhalb des Lebensraumes der Eidechsen durchgeführt werden, auf die Bauabschnitte 2013 und 2014. Durch den zeitlichen Versatz werden für die Eidechsen Ausweichmöglichkeiten angeboten.
 - Ökologische Baubegleitung von Erdarbeiten innerhalb des Zauneidechsenlebensraumes.
 - Aufwertung von Flächen durch zusätzliche Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planbereiches.
 - Pflanzgebot für Laubbäume und Hecken.
 - Ausbildung von einer mageren Fläche am östlichen Rand und von mageren Bereichen im Rückhaltebecken.
 - Festsetzungen zum Bodenschutz.
-

Schutzgut Boden:

- Schutz des Bodens durch Bodenschutzfestsetzungen.
- Begrenzungen der Aufschüttungen und Abgrabungen und des Höchstmaßes der baulichen Nutzung in den Festsetzungen.
- Beschränkung der Straßenquerschnitte auf die notwendige Breite.
- Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen sind unzulässig.
- Aufwertung der Böden auf den geplanten Gartenflächen durch Oberbodenauftrag.
- Rekultivierung des Bodens nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen.
- Bodenschonendere Bewirtschaftungsmaßnahmen auf den Flächen von Ersatzmaßnahmen.

Schutzgut Wasser:

- Rückhaltung des Niederschlagswassers und teilweise Versickerung in Regenrückhaltebecken.
- Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen sind unzulässig.
- Verdunstungswirksame Grünflächen und Gartenflächen mit Gehölzen.
- Keine Veränderung des Grundwasserstandes zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft:

- Aufgelockerte Bebauung durch offene Bauweise und klimawirksame Gartenflächen.
 - Klimawirksame Grünflächen.
 - Teilweise klimawirksame Niederschlagswasserverdunstung durch Regenwasserrückhaltung.
 - Erhöhung der Verdunstung durch Ersatzmaßnahmen.
 - Durch freie Gebäudestellung und freie Dachgestaltung sind optimale Sonnenenergienutzungen und energetische günstige Gebäudeformen und Gebäudestellungen möglich.
-

Schutzgut Landschaft:

- Eingrünung des Gebietes.
- Beschränkung der max. Gebäudehöhe.
- Aufwertung der Landschaft durch Ersatzmaßnahmen.

Schutz Kultur- und Sachgüter:

- Durch die Abstimmung der Baumaßnahmen mit dem Straßenamt bzw. den Versorgungsträgern sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

- Durch die umfangreichen Festsetzungen zur Erhaltung bzw. zur Verbesserung der Flächen auf Flst. 1032 sind mittelfristige Verbesserungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen bezogen und nur unerhebliche negative Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bezogen zu erwarten.

4.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz - Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

Grundlage der Bewertung ist das in der Ökokontoverordnung verankerte Bewertungsschema. In dieses Bewertungsschema fließen neben dem Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ auch die Schutzgüter „Boden“ einschl. „Wasser (Grundwasser)“ mit ein.

Grundlage der Bewertung der Bodenmaßnahme ist neben der Ökokontoverordnung die Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis der ALK und ALB, Stand September 2011.

4.2.1 Beschreibung und Bewertung des Ausgangszustandes

Biotopmaßnahmen: Biotoptyp/-Nr.	Beschreibung/Ausprägung	ÖP/m ² oder St.	m ² oder St.	ÖP
35.62 / 42.23 35.62 ausdauernde Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte im Wechsel mit 42.23 Schlehen-Liguster-Gebüsch mittl. Standorte – kleinräumige Flächen im Wechsel = Gesamtbewertung und kein Ansatz von Einzelgehölzen	Nördlich vom Grasweg auf Flst. 1032, Teilfläche von Flst. 162/1 S (L 257) auf Gemarkung Munderkingen, westlicher Teilfläche von Flst. 45 S (L 257), welche durch geplanten Fußweg betroffen sind. Teilweise artenreiche Ausbildung, teilweise beeinträchtigt durch Eutrophierung, Ablagerungen, Straßenverkehr	16	1.344	21.504
36.50 Magerrasen basenreicher Standorte	§ 32 Biotop mit überdurchschnittlicher Artenausstattung, beeinträchtigt durch Verbuschung (deshalb kein Ansatz für Einzelbäume), Ablagerungen, Nutzungsauffassung, Straßenverkehr	30	571	17.130
36.50 Magerrasen basenreicher Standorte	Flächen südlich von Grasweg auf Flst. 1032 und Flst. 45 S (L 257), beeinträchtigt durch Verbuschung (deshalb kein Ansatz für Einzelbäume), Ablagerungen, Nutzungsauffassung, Straßenverkehr	23	1.245	28.635
37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	Flst. 1034, Teilflächen von Flst. 1036 und 1038	4	15.004	60.016
41.21 Feldhecke trockenwarmer Standorte	Naturdenkmal Feldahorn mit Kronenbereich	23	200	4.600
41.22 Feldhecke mittlere Standorte	§ 32 Biotop „Feldhecke“, beeinträchtigt durch Eutrophierung, Straßenverkehr, Beimischung nicht standortheimischer Gehölzarten	14	55	770
60.21 Völlig versiegelte Straße	L 257	1	1.368	1.368
60.25 Grasweg	Weg 1037, Teilflächen von Weg 1015 und Flst. 1032	6	1.073	6.438
Zwischensumme:			20.860	140.461

Gemeinde Untermarchtal – Alb-Donau-Kreis
Bebauungsplan Baugebiet „Steige IV“

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 25.06.2013

Bodenmaßnahmen:

Flst.Nr.	FIPU	AKI- WAS	NAT- BOD	NAT- VEG	GES- BEW	Öko- punkte pro m ²	Fläche	Ökopunk- te
Flst. 1034, Teilflächen von Flst.: 1032, 1036, 1038, durch einen Fehler im EDV-System des „LRA“ war nur die Gesamtbewertung der Böden verfügbar	?	?	?	x	2.666	10,66	17.505	186.603
Flst. 1037, Teilflächen von Flst.: 45 S, 162/1 S (Gemarkung Munderkingen), 1015, 1020/36, 1034/3, 1046 S – auf diesen Flächen sind keine Bodendaten vorhanden.	0	0	0	x	0	0	3.355	0
							20.860	186.603

Gesamtsumme:

327.064

4.2.2 Beschreibung und Bewertung des Zielzustandes:

Biotopmaßnahmen:
Biototyp/-Nr.

Biototyp/-Nr.	Beschreibung/Ausprägung	ÖP/m ² oder St.	m ² oder St.	ÖP
23.20 Steinriegel	Südliche Hälfte von Erdwall, Biotop für Zauneidechse	23	312	7.176
23.30 Lesesteinhaufen				
23.40 Trockenmauer				
33.43 Magerwiese mittl. Standorte	Regenrückhaltebecken und östlicher magerer Streifen	21	1.232	25.872
33.70 Trittpflanzenbestand	Vorhaltefläche	4	19	76
35.62 Ausdauernde Ruderalvegetation trockenwarme Standorte	Nördliche Hälfte von Erdwall	15	312	4.680
36.50 Magerrasen basenreicher Standorte	Aufwertung von vorh. § 32 Biotop durch festgesetzte Pflegemaßnahmen	36	571	20.556
36.50 Magerrasen basenreicher Standorte	Aufwertung von Flächen außerhalb von vorh. § 32 Biotop durch festgesetzte Pflegemaßnahmen	30	1.141	34.230
41.22 Feldhecke mittl. Standorte	Beeinträchtigt durch Beimischung nicht standortheimischer Gehölzarten (max. 25%) und angrenzender Gartennutzung, privates Pflanzgebot	12	365	4.380

Gemeinde Untermarchtal – Alb-Donau-Kreis
Bebauungsplan Baugebiet „Steige IV“

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 25.06.2013

60.10	11.161 m ² Bauflächen x 0,4 = 4.464 m ²	1	4.464	4.464
Von Bauwerken bestandene Flächen				
60.21	Öffentliche Verkehrsflächen	1	4.832	4.832
Völlig versiegelte Straße				
60.23	Geplanter landwirtschaftlicher Weg	2	353	706
Weg mit Kies oder Schotter				
60.25	Teilflächen von Flst. 1032, wie Ausgangszustand	6	562	3.372
Grasweg				
60.60	11.161 m ² Bauflächen x 0,6 = 6.697 m ²	6	6.697	40.182
Garten				
45.30				
Einzelbäume auf geringwertigen Biototypen				
Stammumfang:				
Pflanzgebot Bauflächen, auch nicht heimische Arten lt. Festsetzungen 10.1 und 10.2 zugelassen	78 cm x 7 = 546P	546	33	18.018
Einzelbäume auf hochwertigen Biototypen, Pflanzgebot magerer östlicher Streifen	78 cm x 4 = 312P	312	4	1.248
Zwischensumme:			20.860	169.792

Bodenmaßnahmen:

Flst.Nr.	FIPU	AKI-WAS	NAT-BOD	NAT-VEG	GES-BEW	Öko-punkte pro m ²	Fläche	Ökopunkte
Flst. 1034, Teilflächen von Flst.: 1032, 1036, 1038, Versiegelte Flächen: Verkehrsflächen = 2.901 m ² Bauflächen 10.758m ² x0,4 = 4.303m ² Summe: 7.204 m ²	0	0	0	x	0	0	7.204	0
Gartenflächen ohne Festsetzung: 10.758 m ² x 0,6 = 6.455 m ²	-	-	-	x	2,66 6	10,66	6.455	68.810
Festgesetzte öffentl. Grünflächen 3.481 m ² festgesetzte private Grünflächen 365 m ² → Summe: 6.820 m ²	-	-	-	x	2,66 6	10,66	3.846	40.998
Oberbodenauftrag auf Gartenflächen 6.455 m ² + 365 m ² = 6.820 m ²				x		4	(6.820)	27.280
Verbesserung der Grundwassergüte, Oberjura c (Schwäbische Fazies), lt. ÖKVO Anhang 2, unter 3.2, Gartenflächen				x		2	(6.820)	13.640
Flst. 1037, Teilflächen von Flst.: 45 S, 162/1 S (Gemarkung Munderkingen), 1015, 1020/36, 1034/3, 1046 S	0	0	0	x	0	0	3.355	0
							20.860	150.728

Gesamtsumme:

320.520

4.2.3 Vergleich Zielzustand mit Ausgangszustand

	Ausgangswert (ÖP)	Zielwert (ÖP)	Ergebnis (ÖP)
Biotopmaßnahmen:	140.461	169.792	29.331
Bodenmaßnahmen:	186.603	150.728	-35.875
	327.064	320.520	-6.544

Der Eingriff ist nicht ausgeglichen, er verursacht ein Defizit von 2% gegenüber dem Ausgangswert.

Der restliche Eingriff wird durch Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet „Hinter Zeinen“ ausgeglichen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde besitzt keine anderen ausreichend großen Flächen für ein Baugebiet innerhalb der Ortslage. Die Gemeinde versucht, durch verschiedene Maßnahmen auch kleinere ungenutzte innerörtliche Grundstücke einer Nutzung zuzuführen.

Andere räumliche Alternativen für Neubaugebiete wurden bereits im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes überprüft.

Andere Erschließungsvarianten wurden im Zuge der Vorplanung des Bebauungsplanes untersucht. Der im Zuge des Vorentwurfes vorgesehene Anschluss an die L 257 hätte erhebliche größere Eingriffe in das Biotop „Magerrasen“ und in das Naturdenkmal „Feldahorn“ bedingt. Die jetzige Lage der geplanten Anschlussstraße ist der geeignetste Kompromiss zwischen den Belangen der Straßenbauverwaltung und den Belangen der Unteren Natur-schutzbehörde.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der Methodik und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es wurde eine Kartierung der Nutzungsstrukturen und der örtlichen Verhältnisse durchgeführt.

Es wurde die geologische Karte M.-1:25.000 von Baden-Württemberg, Blatt Munderkingen und das geotechnische Gutachten (Versickerungsnachweis und Kanalgründung), eingesehen.

Die Einschätzungen zum Schutzgut Boden basieren auf der Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg M.-1:200 000, auf der ökologischen Standorteignungskarte für den Landbau in Baden-Württemberg M.-1:250.000 und der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen auf Grundlage der Bodendaten, hrsg. vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau. Informationen über Schutzgebiete wurden über den Internet-Daten- und Kartendienst der LUBW eingesehen.

Es wurde der Flächennutzungsplan einschl. Landschaftsplan eingesehen sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Die verwendeten Daten stellen den derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde dar.

Die Bewertung des Bestandes erfolgte qualitativ an Hand von Erfahrungswerten. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Erheblichkeitsstufen der Umweltauswirkungen unterschieden.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde nach dem Bewertungsschema der Ökokontoverordnung durchgeführt.

Durch ein Fachbüro wurden die Artenschutzbelange der Zauneidechse untersucht und in einem Fachbeitrag zusammengefasst.

Durch ein Fachbüro wurden die von der L 257 ausgehenden Lärmimmissionen auf den geplanten Bauflächen errechnet.

Schwierigkeiten hat es bei der Zusammenstellung der Angaben nicht gegeben.

6.2 Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen

Vorhergesehene Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“, insbesondere auf die Zauneidechse, und auf das Schutzgut „Boden“ und die unvorhergesehenen Auswirkungen auf potentiell betroffene Schutzgüter sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkung auf die Schutzgüter werde von der Gemeinde im Zuge der Baugenehmigung überwacht (§ 4c BauGB).

Auch bei der Erstellung der baulichen Anlagen und Ausgleichsmaßnahmen auf Flst. 1032 wird die Gemeinde zusätzlich durch Ortsbesichtigungen die Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ überprüfen. Über eine ökologische Baubegleitung wird die sachgerechte Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet und baubedingte Beeinträchtigungen der Eidechsenpopulation vermindert.

Die Gemeinde wird die langfristige Entwicklung der Magerrasenflächen und der südlichen Wallseite überwachen und ggf. ergänzende Erhaltungsmaßnahmen durchführen.

Die Funktionsfähigkeit des Rückhaltebeckens wird von der Gemeinde regelmäßig überprüft.

Weiterhin findet eine allgemeine Überwachung durch die Fachbehörden entsprechend den Umweltgesetzen und entsprechend § 4 (3) BauBG statt.

7. Zusammenfassung

Das geplante Wohngebiet soll mittelfristig den Bedarf an Wohnbauflächen in Untermarchtal befriedigen.

Im nördlichen Planbereich werden durch die geplanten Wohnbauflächen Ackerflächen überplant. Im südlichen Planbereich würde durch einen vorgesehenen Straßenanschluss an die Landesstraße, durch einen geplanten Fuß- und Radweg und durch einen vorgesehenen Erdwall erheblich in die naturschutzfachlich wertvollen Flächen von Flst. 1032 eingegriffen werden. Insbesondere wären vorhandene Zauneidechsenpopulationen beeinträchtigt. Durch festgesetzte Maßnahmen kann der Eingriff auf ein verträgliches Maß minimiert werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Zauneidechse kann ausgeschlossen werden. Langfristig wird der Lebensraum optimiert.

Mittel- bis langfristig ist durch die festgesetzten Maßnahmen sogar mit Aufwertung des Zauneidechsenlebensraumes zu rechnen. Auch die vorhandenen Magerrasenflächen werden durch die festgesetzten Maßnahmen mittel- bis langfristig aufgewertet.

Der erhebliche Verlust der Bodenfunktionen durch die Versiegelung, Verdichtung und Überformung des Bodens wird als hoch eingeschätzt. Als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme werden unter anderem Festsetzungen zum Bodenschutz festgelegt.

Die Lärmimmission der L 257 auf die südliche erste Bauplatzreihe wird als hoch eingeschätzt. Als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme wird ein Erdwall zum Schutz des Freizeitbereiches aufgeschüttet und passive Schallschutzmaßnahmen werden empfohlen.

Der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen und das Schutzgut Boden und deren Ausgleich wird weiterhin mittels einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bewertet.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten für Wohnbaugebiete hat die Gemeinde nicht. Die Gemeindeverwaltung, eine ökologische Baubegleitung und die Fachbehörden werden die vorgesehenen erheblichen und die unvorhergesehenen erheblichen Auswirkungen der Planung überwachen.

Langfristig wird die Gemeinde die weitere Entwicklung auf den Ausgleichsflächen kontrollieren.

C. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Aus baugestalterischer Absicht werden Festsetzungen zur Dachgestaltung zu den Aufschüttungen und Abgrabungen und zu den Werbeanlagen getroffen.

Die Vorschriften zur Dachgestaltung wurden in Anlehnung an die Vorschriften des Baugebietes „Steige III“ so festgelegt, dass die Baugebiete gestalterisch miteinander harmonieren.

Aus gestalterischen Gründen werden die Art und die Größe von Einfriedungen beschränkt.

In Untermarchtal besteht nur ein begrenztes Nahverkehrsangebot. Ein Zweit- bis Drittfahrzeug pro Familie ist die Regel. Die geplanten Straßen sind nicht geeignet, den kompletten ruhenden Verkehr aufzunehmen. Es sind deshalb pro Wohnung mindestens 2,0 Stellplätze herzustellen.

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Wassergesetz sind die privaten Stellplätze und Zufahrten und die sonstigen privaten befestigten Flächen wasserdurchlässig herzustellen oder die Flächen müssen in privaten Grünflächen entwässern und dort versickern. Zum Schutz des Bodens in den Versickerungs-/Rückhalteanlagen werden Vorschriften über die zulässige Art der Dacheindeckungen getroffen.

Weiterhin sind aus gestalterischen Gründen oberirdische Niederspannungsleitungen unzulässig.