

GEMEINDE
STÖDTLEN



OSTALBKREIS

Begründung
zum
Bebauungsplan
„Breiten“
in Dambach



INGENIEURBÜRO
GRIMM + PARTNER

Dresdener Str. 8
73479 Ellwangen

Tel.: 07961 / 9023-0
www.grimm-partner.de

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	2
2.	Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die Bauleitplanung, Raumordnung	2
3.	Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung	3
4.	Bestand und Topografie innerhalb und außerhalb des Plangebiets	3
5.	Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung	4
5.1	Verkehrerschließung	4
5.2	Abwasserbeseitigung	4
5.3	Wasser- und Stromversorgung	6
6.	Bauliche und sonstige Nutzung, Bodenordnung	6
7.	Grünordnung, Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz	6
8.	Abwägungsgebot	10
9.	Kosten	10

Anlage 1 : Auszug aus Flächennutzungsplan M.1:10.000

Anlage 2: Schnitte 1-1 und 2-2, M.1:500/500

Anlage 3: Umweltbericht

Aufgestellt:

Ellwangen, den 14.02.2008 / 17.07.2008

INGENIEURBÜRO GRIMM + PARTNER

gez. Grimm
Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm

Ausgefertigt:

Stöttlen, den 28.07.2008

GEMEINDE STÖDTLEN

gez. Leinberger
RALF LEINBERGER
Bürgermeister

1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Dambach, einem Teilort der Gemeinde Stöttlen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst das Flurstück Nr. 2326 (Gehweg), eine Teilfläche des Flurstückes 2327 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 2283 (Gaxhardter Straße). Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstückes Nr. 105 (K3210 / Gaugenfeldstraße)
- im Osten durch den westlichen Fahrbahnrand der Gaxhardter Straße auf Flurstück Nr. 2283
- im Süden durch eine geplante Grenze auf Flurstück Nr. 2327
- im Westen durch eine geplante Grenze auf Flurstück Nr. 2327 sowie durch die westliche Grenze des Flurstückes 2326.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die Bauleitplanung, Raumordnung

Das Plangebiet ist im genehmigten und rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Tannhausen mit den Gemeinden Stöttlen, Tannhausen und Unterschneidheim als mischgenutzte Baufläche enthalten (vgl. hierzu beiliegenden Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde trotz der äußerst geringen Flächenausdehnung des Bebauungsplanes (Größe des Plangebietes ca. 0,3 ha) die Erfordernis eines Umweltberichtes nach BauGB § 2a deutlich. Der Umweltbericht liegt als Anlage der Begründung bei.

3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Im Ortsteil Dambach stehen derzeit keine Bauflächen für Bauwillige zur Verfügung. Nachdem nun ein Interessent mit konkreten Bauabsichten auf die Gemeinde Stöttlen zugekommen ist und ein weiterer Bauwilliger sein ernsthaftes Interesse bekundet hat in Dambach zu bauen, ist es nur konsequent, dass die Gemeinde Stöttlen entsprechend ihrer vorbereitenden Bauleitplanung einen Bebauungsplan im Bereich Breiten ausweist. Hintergrund ist auch das Ziel der Gemeinde Stöttlen, junge Familien durch attraktives Bauland zu erschwinglichen Preisen in den verschiedenen Ortsteilen zu halten und damit das Abwandern junger Bevölkerungsschichten aus dem ländlich strukturierten Raum zu verhindern.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines ca. 0,3 ha großen Dorfgebietes. Die wesentlichen planerischen Merkmale des Bebauungsplanes sind:

- die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet (MD)
- die Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Geschossen)
- die Dachformen: Sattel-, Walm- und Zeltdächer sind zugelassen
- die Erschließung der Bauflächen von der bestehenden Gaugenfeldstraße (K3210)
- die Randeingrünung der Bauflächen zur freien Landschaft
- die separate Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

4. Bestand und Topographie innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist derzeit keine Bebauung vorhanden. Das gesamte Plangebiet stellt sich als eine relativ stetig nach Südosten abfallende Wiesenfläche dar, die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Busch-, Gehölz oder

Baumstrukturen sind nicht vorhanden. Im Norden schließt das Plangebiet an die Kreisstraße an, im Osten an die bestehende Bebauung von Dambach. Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft an, wobei im Süden in ca. 100 m Entfernung die Grenze eines Landschaftsschutzgebietes (Liastrauf) verläuft (siehe Lageplan und Auszug aus Flächennutzungsplan).

Plangrundlage des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Stand 2004) sowie eine aktuelle topographische Geländeaufnahme (Stand 2008).

Die im Zuge des Bebauungsplanes festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen orientieren sich zum einen an der Höhenlage der bestehenden Gaugenfeldstraße, von der aus die Erschließung der Grundstücke erfolgt und zum anderen an der vorhandenen Topographie des Baugeländes (vgl. hierzu beiliegende Schnittzeichnungen).

5. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der bestehenden Gaugenfeldstraße (K3210) aus. Die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich unmittelbar westlich des Plangebietes (siehe Lageplan). Es ist vorgesehen südlich entlang der Gaugenfeldstraße einen 1,50 m breiten Gehweg anzulegen. Weitere verkehrliche Maßnahmen zur Erschließung der Bauflächen sind nicht notwendig und nicht geplant.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung von Dambach erfolgt im Mischsystem: das Mischwasser wird über - z.T. zwei parallele Mischwasserkanäle - im freien Gefälle nach Strambach geleitet, von wo es zur Kläranlage Gaxhardt gepumpt wird. Der Bereich des hier gegenständlichen Bebauungsplanes ist in der Entwässerungsplanung für den Ortsteil Dambach nicht berücksichtigt (vgl. hierzu Abwasserbeseitigung Dambach, Ingenieurbüro Grimm + Partner vom 20.02./11.04.1997).

Deshalb werden folgende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Das Dachflächenwasser der Gebäude und Nebenanlagen wird separat abgeleitet und über den Wegseitengraben entlang der Gaxhardter Straße in den Gaugengraben geleitet. Zur Sammlung des Regenwassers wird im Süden des Plangebietes ein öffentlicher Regenwasserkanal verlegt.
- Stellplätze und Zufahrten werden mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt

Die geringen Mengen an Schmutzwasser und verunreinigtem Niederschlagswasser, die dem öffentlichen Mischwasserkanal aus dem geplanten Dorfgebiet zugeführt werden, sind vernachlässigbar und führen nicht zu Abflussproblemen im Kanalnetz - zumal die Fläche nördlich der Gaugenstraße derzeit überwiegend unbebaut ist, gemäß Kanalnetzberechnung jedoch als vollständig bebaute Fläche enthalten ist. Maßnahmen an der öffentlichen Mischwasserkanalisation sind deshalb nicht geplant.

Die drei geplanten Baugrundstücke werden über separate Hausanschlüsse an den Mischwasserkanal in der Gaugenfeldstraße angeschlossen. Eine Entwässerung der Kellergeschosse ist dabei aufgrund der relativ geringen Tiefenlage des vorhandenen Kanals i.d.R. nicht möglich.

Eine Regenwasserrückhaltung des Dachflächenwassers, z.B. mittels Zisternen, ist aufgrund des geringen Höhenunterschiedes zwischen geplanter Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Vorflutgraben je nach Anordnung und Gestaltung der Gebäude und der privaten Außenanlagen teilweise nur mit relativ großem Aufwand möglich. Der Gemeinderat hat deshalb und aufgrund der relativ geringen Wassermengen entschieden, von einer Regenwasserrückhaltung auf den Privatgrundstücken abzusehen. Statt dessen wird der Wegseitengraben „gumpenartig“ aufgeweitet und ggf. kaskadenartig gestaltet, so dass in den entstehenden Mulden und Gumpen eine Rückhaltewirkung und teilweise Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Dachflächenwassers erzielt wird bevor das Dachwasser

in den Gaugengraben eingeleitet wird. Damit wird eine zentrale Regenwasserrückhaltung und Versickerung für das Plangebiet erreicht.

5.3 Wasser- und Stromversorgung

Die Versorgung des Neubaugebiets mit ausreichendem Trinkwasser ist über das bestehende Wasserleitungsnetz sichergestellt. Im Zuge der Erschließung werden die jeweiligen Hausanschlüsse durch den zuständigen Wasserversorger hergestellt.

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie wird von der EnBW ODR gewährleistet.

6. Bauliche und sonstige Nutzung, Bodenordnung

Der Zielsetzung, dem Bedarf und der angrenzenden Bebauung entsprechend ist das Bebauungsplangebiet als Dorfgebiet (MD) im Sinne von § 5 BauNVO ausgewiesen.

Die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Stöttlen bzw. werden im freien Grundstücksgeschäft erworben. Besondere Maßnahmen zur Bodenordnung, wie z.B. eine Baulandumlegung sind daher nicht erforderlich.

7. Grünordnung, Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz

Bestandsanalyse

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird derzeit als Wiesenfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gehölze, Sträucher oder Büsche sind im gesamten Plangebiet nicht vorhanden. Die Wiesenfläche erstreckt sich bis zum Gaugengraben und darüber hinaus (siehe auch Darstellung im beiliegenden „Ausschnitt aus dem FNP“). Die gesamte Fläche ist drainiert, die Dränagen laufen in den Gaugengraben aus.

Im Süden grenzt in ca. 100 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Liastrauf zwischen Oberzell und Landesgrenze“ an. Besonders geschützte Biotope sind im Bebauungsplangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht ausgewiesen; ebenso sind keine Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens bekannt.

Die Lage des Plangebietes kann für das kleinräumige Landschaftsbild als prägend bezeichnet werden: Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand, direkt am Ortseingang von Dambach sowie in unmittelbarer Nähe und in Sichtbeziehung zum Landschaftsschutzgebiet.

Beschreibung des Eingriffs

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichte Bebauung wird insbesondere derzeit unbefestigte Wiesenfläche dauerhaft versiegelt. Die versiegelte Fläche beträgt etwa 1.200 m² (drei Gebäude mit max. 400 m²) zuzüglich ca. 150 m² für den Gehweg, so dass insgesamt eine zusätzlich versiegelte Fläche von ca. 1.350 m² entstehen wird. Die natürlichen Bodenfunktionen (vgl. Umweltbericht) gehen dabei weitestgehend gänzlich verloren.

Durch die mögliche Anhebung des Geländes auf Niveau der Kreisstraße werden Bodenschichten umgelagert, was im Ergebnis – trotz des positiv zu wertenden Erdmassenausgleiches auf den Baugrundstücken – zu einer weiteren Beeinträchtigung der Bodenfunktionen führt.

Außerdem ist mit Veränderungen im Landschaftsbild zu rechnen, da das Plangebiet am westlichen Ortseingang von Dambach liegt und in direkter Sichtbeziehung zum Landschaftsschutzgebiet des „Liastraufes“ für den aus Westen kommenden Betrachter steht.

Maßnahmen hinsichtlich Grünordnung und Landschaftsbild

Es ist vorgesehen, das Plangebiet im Süden mit einem 10 m breiten und im Westen mit einem 5 m breiten Grünstreifen zur freien Landschaft hin abzugrenzen. Die Fläche des intensiv zu begrünenden Grüngürtels beträgt ca. 1.100 m² und entspricht damit in etwa der maximal versiegelten Fläche von ca. 1.350 m² (siehe oben).

Der Grünstreifen wird als private Grünfläche ausgewiesen und ist mit einheimischen, gebietstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, abgängige Pflanzen sind durch den jeweiligen Eigentümer in gleicher Anzahl und Art zu ersetzen. Durch die so geschaffene Randeingrünung wird ein landschaftstypischer und harmonischer Übergang in die unbebaute Umgebung gewährleistet.

Es ist ferner davon auszugehen, dass großzügige, artenreiche Hausgärten mit zahlreichen Blütenpflanzen, Busch- und Strauchgruppen, Bäumen, etc. entsprechend den Strukturen und Gewohnheiten im ländlichen Bereich entstehen werden. Es werden dadurch bislang nicht vorhandene Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Kleinlebewesen, Insekten und Vögel geschaffen.

Den Belangen des **Landschaftsbildes** wird im vorliegenden Entwurf in besonderem Maße Rechnung getragen. Dementsprechend sind folgende Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten:

- Im Sinne des Landschaftsbildes auffallende Farbgestaltungen der Fassaden und Dachflächen sind nicht zulässig.
- Glänzende oder die Sonne reflektierende Materialien für Dach- und Fassadenflächen sind unzulässig.

- Die bei Garagen und Carports zulässigen Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Bodenschutz

Im Zuge der Erschließung von Bauland ist auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden geboten und gemäß Landesbodenschutzgesetz gefordert. Dies wird bei der vorliegenden Planung in idealer Weise umgesetzt, da die Erschließungsanlagen (mit Ausnahme des Gehweges) schon vorhanden sind und somit Flächenversiegelungen durch Verkehrsanlagen nur in geringem Umfang notwendig werden.

Folgende weitere Maßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen, mit denen dem Bodenschutz Rechnung getragen wird:

- Wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze und Zufahrten.
- Durch die getroffene Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe wird ein Ausgleich der Erdmassen auf dem jeweiligen Baugrundstück möglich (siehe beiliegende Schnitte). Deponieraum wird dadurch geschont und unnötige Fahrten (CO₂-Ausstoß) vermieden.

Der humose Oberboden wird in jedem Fall separat aufgenommen und einer geeigneten Wiederverwertung zugeführt.

Gegenüberstellung: Eingriff - Ausgleich

Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die vorgesehene Bebauung zwar unvermeidbar beeinträchtigt, das Schutzgut Boden wird jedoch nicht isoliert betrachtet, sondern im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Ausgleich für den Eingriff in die anderen Schutzgüter.

Durch die Ausweisung eines breiten Grüngürtels am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes und durch die artenreiche Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen und Sträuchern der

Grünstreifen sowie durch die Maßnahmen zur separaten Ableitung und Rückhaltung des Dachflächenwassers wird der verursachte Eingriff ausgeglichen.

8. Abwägungsgebot

Es hat bislang eine Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, insbesondere durch Erörterungen im Gemeinderat stattgefunden.

Folgende Aspekte wurden sorgfältig geprüft und abgewogen:

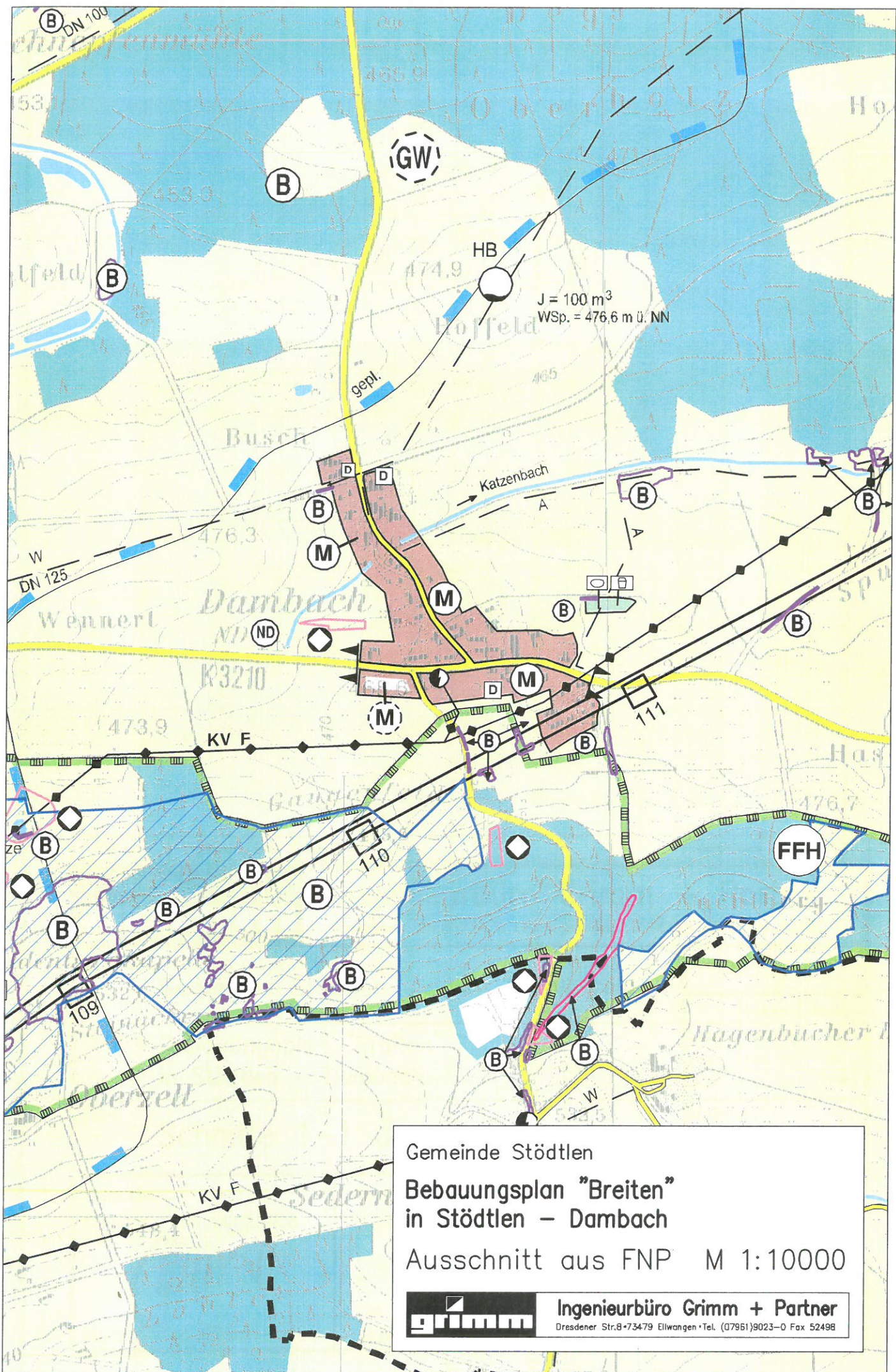
- Erfordernis von Bauflächen in Dambach;
- Belange des Landverbrauchs;
- Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie des Bodenschutzes;
- Belange der Zersiedelung und des Städtebaus;
- private Interessen.

Die Abwägung wird fortgesetzt, wenn weitere Bedenken und Anregungen dies erforderlich machen sollten.

9. Kosten

Die Kosten zur Erschließung der Baugrundstücke (Gehweg, Regenwasserkanal, Hausanschlüsse) gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan werden auf ca. 60.000 € abgeschätzt (zzgl. der Kosten für Grunderwerb, Katastervermessung und Bauleitplanung).





H:\VE\PROJEKTE\2008\08-007 BP Breiten in Stöttlen-Dambach\Textteile\2008-07-17 Begründung BP Breiten in Dambach.doc



Gemeinde Stöttlen
Bebauungsplan "Breiten"
 in Stöttlen - Dambach
 Ausschnitt aus FNP M 1:10000



Ingenieurbüro Grimm + Partner
 Dresdener Str.8 • 73479 Ellwangen • Tel. (07951)9023-0 Fax 52498

Datum	Ergänzung bzw. Änderung	gezeichnet	geprüft
		Ingenieurbüro Grimm + Partner Dresdener Str.8 • 73479 Ellwangen • Tel. (07961)9023-0 Fax 52498	
Bauherr: Gemeinde Stöttlen • Ostalbkreis		Anlage: 2	
Projekt: Bebauungsplan "Breiten" in Stöttlen – Dambach		bearb.: Feb. 08	CG
		gez.: Feb. 08	Mu
		gepr.: Feb. 08	
Plan: Schnitte 1-1 und 2-2		Maßstab: 1:500	
Aufgestellt: Ellwangen, den 14.02.2008  Ingenieurbüro Grimm+Partner		Anerkannt: Stöttlen, den 28.07.2008  Leinberger, Bürgermeister	
		Auftrags-Nr. 007/08	
		Zeichnungs-Nr.	
		Format: 0.58 m x 0.30 m	
		Fläche: 0.17 m ²	

GEMEINDE
STÖDTLEN



OSTALBKREIS

BEBAUUNGSPLAN „BREITEN“ in Dambach

Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. EINLEITUNG	2
1.1 INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	2
1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	3
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	3
2.1 BESTANDSBESCHREIBUNG	3
2.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSE	5
2.3 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH	6
2.4 UNTERSUCHUNG VON ALTERNATIVEN	7
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	7
3.1 TECHNISCHE VERFAHREN, HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN	7
3.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG	7
3.3 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DER UMWELTPRÜFUNG	8

Aufgestellt:

Ellwangen, den 17.07.2008

INGENIEURBÜRO GRIMM + PARTNER

Dipl.-Ing. C.-P. Grimm



INGENIEURBÜRO
GRIMM + PARTNER

Ausgefertigt und anerkannt:

Stödtlen, den 28.07.2008

GEMEINDE STÖDTLEN

RALF LEINBERGER
Bürgermeister

Dresdener Str. 8
73479 Ellwangen

Tel.: 07961 / 9023-0
www.grimm-partner.de

1. EINLEITUNG

1.1 INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeinde Stöttlen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Breiten“ in Dambach, die Errichtung von drei Einfamilien- bzw. Doppelhäusern zu ermöglichen. Hintergrund ist, dass zum einen derzeit im Ortsteil Dambach keine verfügbaren Bauflächen vorhanden sind und dass zum anderen zwei junge Familien mit konkreten Bauabsichten an die Gemeinde herangetreten sind, in Dambach jeweils ein Einfamilienhaus erstellen zu wollen. Damit junge Familien in dem sehr ländlich strukturierten Ortsteil langfristig ein Zuhause ermöglicht werden kann, hat die Gemeinde Stöttlen den Bebauungsplan „Breiten“ aufgestellt.

Der Bebauungsplan Breiten ist in vollem Umfang im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Tannhausen mit den Gemeinden Stöttlen, Tannhausen und Unterschneidheim als mischgenutzte Baufläche enthalten.

Das Plangebiet ist entsprechend seiner Umgebung und seiner vorgesehenen Nutzung als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffen die Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser), die Grundflächenzahl von höchstens 0,4, die Geschossflächenzahl von max. 0,6 sowie die Dachform (Satteldach, Walmdach und Zeltdach sind zulässig).

Das geplante Baugebiet ist derzeit bereits verkehrlich voll erschlossen. Es grenzt direkt an die Gaugenfeldstraße an, die hier als K 3210 als Ortsdurchfahrt in Dambach verläuft. Durch die Lage der K 3210 innerorts sind Zufahrten zu den angrenzenden Gebäuden unter Berücksichtigung der Sichtverhältnisse problemlos möglich. Zusätzliche verkehrliche Anlagen sind – mit Ausnahme eines 1,5 m breiten angebauten Gehweges - zur Erschließung der drei Baugrundstücke nicht notwendig. Die Versiegelung von Flächen beschränkt sich dadurch im Wesentlichen auf die eigentlichen Hochbauvorhaben, was im Ergebnis eine Minimierung der Flächenversiegelung bedeutet.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes sind entlang der Gaugenstraße bereits Wohn- und Nebengebäude vorhanden.

Die Ausweisung des unmittelbar südlich angrenzenden Bereiches ist vor dem Hintergrund einer kompakten Siedlungsstruktur konsequent.

1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Die Siedlungsentwicklung soll so erfolgen, dass negative Auswirkungen auf die Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Klima, Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie die Bedürfnisse des Menschen weitgehend vermieden werden.

Der Standort des Plangebietes wurde bereits im Flächennutzungsplan so gewählt, dass möglichst geringe Aufwendungen für die Erschließung notwendig sind und den Siedlungsraum „Dambach“ sinnvoll abrunden.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 BESTANDSBESCHREIBUNG

Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Unteren Jura (Lias). Anzutreffen sind unter einer Oberbodenauflage ein mittel- bis tiefgründiger Boden der Bodenart „Lehm über Ton“. Die bodensystematische Einheit ist als „Pseudogleye aus Fließerden“ zu kennzeichnen – im allgemeinen werden Böden diesen Typus' als hoch- bis sehr hochwertig eingestuft. Die hier vorkommenden Böden sind meist stauwasserbeeinflusst, wobei die vertikale Sickerwasserströmung in der Regel sehr gering ist.

Bodenpotenzial und Bodennutzung

Die Fläche des Plangebietes ist im Bereich des geplanten Dorfgebietes derzeit unversiegelt und unbefestigt. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt und ist vollständig drainiert.

Die vorhandenen Bodenfunktionen können wie folgt bewertet werden (von 1=sehr gering bis 5=sehr hoch):

- Die **natürliche Bodenfruchtbarkeit** sowie die Funktion „**Standort für Kulturpflanzen**“ sind mit mittel einzustufen (3).
- Die Bedeutung für den **Ausgleichskörper im Wasserkreislauf** wird durch die vorhandene Dränierung als gering bis mittel bewertet (2 bis 3).
- Ebenfalls als gering bis mittel (2 bis 3) wird - bedingt durch die Dränierung die Funktion „**Filter und Puffer**“ eingeschätzt.
- Als **Standort für die natürliche Vegetation** ist die Bedeutung des Plangebietes durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung als gering (2) einzustufen.

Das Gelände fällt derzeit von Nord nach Südosten mit ca. 5 %. Zur sinnvollen Nutzung der Grundstücke ist es zulässig, das bestehende Gelände abzugraben bzw. anzuschütten, damit eine einigermaßen ebene Fläche entsteht

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unter Umständen können erhöhte geogene Arsen- und Schwermetallführungen im Boden auftreten, die über den zulässigen Werten nach Bodenschutzverordnung für das Schutzgut Mensch liegen.

Grund- und Oberflächenwasser

Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der Gaugengraben, der südlich des Plangebietes in Richtung Osten verläuft. Der Gaugengraben ist ein relativ geometrisch angelegter Bachlauf, der in den Sommermonaten kein Wasser führt.

Grundwasseraufschlüsse liegen nicht vor. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass aufgrund des Austrocknens des Gaugengrabens relativ tiefe Grundwasserstände vorhanden sind, die durch die geplante Ansiedelung von drei kleineren Gebäuden nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Klima

Die durchschnittliche Jahrestemperatur kann mit ca. 7° bis 9° C angegeben werden, die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Mittel ca. 800 mm bis 900 mm pro Jahr.

Fauna - Flora

Die Fläche des Bebauungsplanes „Breiten“ wird derzeit als landwirtschaftliche Grünfläche intensiv genutzt. Biotopstrukturen in Form von Busch- und Baumgruppen sind im gesamten Plangebiet sowie in den angrenzenden Bereichen nicht vorhanden.

Im Süden grenzt in ca. 100 m Entfernung zum Bebauungsplangebiet das Landschaftsschutzgebiet „Liastrauf zwischen Oberzell und Landesgrenze“ an.

Landschaftsbild

Die Landschaft um den Untersuchungsraum ist in Richtung Süden geprägt durch die Geländekante des Liastraufs. Die Landschaft wirkt durch die ausgedehnten, landwirtschaftlich genutzten Acker- und Wiesenflächen aufgeräumt und „intakt“. Aufgrund seiner Lage im Bezug zur bestehenden Bebauung und seiner relativ geringen flächenmäßigen Ausdehnung wirkt sich das unmittelbare Plangebiet auf das Landschaftsbild nur begrenzt aus. Allerdings bildet der Bebauungsplan „Breiten“ nach Westen hin den abschließenden Siedlungsrand von Dambach und prägt damit das Erscheinungsbild von Dambach für den von Westen kommenden Betrachter.

Besiedelung

Das Plangebiet grenzt im Norden an eine Ortsstraße an, die wiederum derzeit bereits einseitig angebaut ist. Im Osten schließt sich der Ortskern von Dambach an. Im Westen und im Süden grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft an

2.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSE

Die Realisierung der Maßnahme wird im Vergleich zu dem derzeitigen Zustand zu einer zusätzlichen Versiegelung an Bodenflächen führen.

Durch die Realisierung von drei Wohngebäuden ist bei einer Grundflächenzahl vom 0,4 mit einer maximalen Versiegelung von ca. 1.200 m² zu rechnen, zuzüglich der Versiegelung durch

den ca. 100 m langen und 1,5 m breiten Gehweg entlang der K 3210.

Die Versiegelung der Bodenfläche führt zu einem vollständigen Verlust aller natürlichen Bodenfunktionen.

Festgesetzt ist im Bebauungsplan, dass Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen sind. Damit wird zumindest die Funktion des Bodens für den Wasserkreislauf teilweise erhalten, wenngleich die übrigen Bodenfunktionen weitestgehend verloren gehen.

Die zulässige Geländemodellierung innerhalb der Grundstücke ist zum einen positiv zu sehen, da damit der anfallende Erdaushub auf dem jeweiligen Grundstück wieder eingebaut werden kann - Lkw-Fahrten (CO₂-Ausstoß) werden vermieden und Deponieraum geschont. Zum anderen führt dies jedoch zu einer Umlagerung von Bodenschichten, was den Eingriff in das Schutzgut „Boden“ eher noch erhöht.

Durch die Aufsiedelung von drei Gebäuden in unmittelbarem Anschluss an den vorhandenen Siedlungsraum wird das Landschaftsbild - bei Vermeidung auffallender Farben und Strukturen - nicht beeinträchtigt.

2.3 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

Die Ausweisung des Dorfgebietes wird entsprechend dem Flächennutzungsplan sowie der konkreten Nachfrage auf das notwendige Maß begrenzt. Lediglich ein Bauplatz ist derzeit noch nicht verkauft bzw. vom privaten Bauherrn überplant.

Das Plangebiet grenzt direkt an die geschlossene Ortslage von Dambach an.

Auf die Errichtung zusätzlicher Erschließungsstraßen, Abbiegespuren oder ähnlichem wird gänzlich verzichtet. Eine Versiegelung durch zusätzliche Straßenflächen ist – mit Ausnahme des geplanten Gehweges entlang der K 3210 – nicht gegeben. Damit wird eine Minimierung der versiegelten Flächen bei maximaler bebaubarer Fläche erreicht. Zudem wird die Versiegelung durch die wasserdurchlässigen Beläge auf den Stellplätzen reduziert.

Zum weiteren Ausgleich wird im Süden ein 10 m und im Westen ein 5 m breiter Grüngürtel ausgewiesen. Auf diesen (privaten) Grünflächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Vielmehr ist durch die entsprechenden Festsetzungen geregelt, dass in diesen Bereichen artenreiche Hausgärten entstehen, die für Kleinlebewesen und Vögel zusätzliche, derzeit nicht vorhandene Nahrungs- und Nistmöglichkeiten bieten. Dabei sind ausschließlich einheimische Gehölze und Sträucher von den privaten Bauherren zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.4 UNTERSUCHUNG VON ALTERNATIVEN

Im Vorfeld wurden anderweitige Möglichkeiten der Ausweisung von Bauflächen in Dambach eingehend untersucht. Diese wurden insbesondere hinsichtlich ihrer möglichen Bebauung überprüft. Allerdings konnten keine adäquaten Flächen in Dambach akquiriert werden, die als Wohnbauflächen geeignet und eigentumsmäßig verfügbar gewesen wären.

Es stehen somit in Dambach keine Standortalternativen zur Verfügung, bei denen mit geringeren Beeinträchtigungen für die Umwelt zu rechnen wäre.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 TECHNISCHE VERFAHREN, HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Es liegen keine Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Erschließung des Bebauungsplangebietes vor. Die technischen Belange wurden bei einem gemeinsamen Gespräch mit Gemeindeverwaltung, Leitungsträgern und Straßenbauverwaltung besprochen und geklärt.

3.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind bei der Durchführung der Maßnahme nicht zu erwarten.

Der Erdaushub wird weitestgehend im Baufeld selbst wiederverwendet, nur darüber hinausgehendes überschüssiges Erdmaterial wird auf eine genehmigte Erddeponie abgefahren bzw. zum Wiedereinbau an anderer Stelle verwertet. Der Entsorgungsweg trägt damit auch einer möglichen geogenen Belastung des anstehenden Bodens Rechnung.

Besondere, über das übliche Maß hinausgehende Anforderungen an die Überwachung sind nicht erforderlich.

3.3 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan zu erwartenden Umweltauswirkungen ergeben sich in erster Linie durch die zusätzliche Versiegelung von Bodenflächen. Die Versiegelung wird nicht durch die zusätzliche Herstellung von Erschließungsflächen (Straßen) hervorgerufen (mit Ausnahme des Gehwegs), sondern lediglich durch die geplanten Gebäude selbst. Der relative Versiegelungsgrad bezogen auf die tatsächlich bebaubare Fläche ist damit äußerst gering.

Durch grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet selbst wird den Belangen des Umweltschutzes in ausreichendem Maße Rechnung getragen und der Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert.

H:\VE\PROJEKTE\2008\08-007 BP Breiten in Stöttlen-Dambach\Textteile\2008-07-17-Umweltbericht Breiten.DOC