

Bebauungsplan “Kapfstrasse / Steinmauerstrasse”

Planbereich 15.11 in Nürtingen-Neckarhausen

Umweltbericht

Anlage I zur Begründung
vom 13.06.2008

Satzung

Prechter + Schreiber

Architekten BDA
Landschaftsarchitekten BDLA
Stadtplaner



1 Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

1.1 Lage und Nutzungscharakter des Gebiets

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Neckarhausen. Im Norden und Osten grenzt das ca. 8.000 m² große Gebiet an die freie Landschaft an. Der südexpionierte Hang eröffnet eine gute Aussicht ins Neckartal und zur Schwäbischen Alb. Derzeit wird das Grundstück „Kapfstrasse 38“ als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt. Da eine Erweiterung des Betriebes zur Existenzsicherung auf dem derzeitigen Grundstück nicht möglich ist, ist eine Umsiedlung in den weiteren Außenbereich beabsichtigt. An der Steinmauerstrasse stehen bereits zwei Wohnhäuser, die zugehörigen Grundstücke sind abgemessen. Südlich der Steinmauerstrasse (außerhalb des Geltungsbereichs) steht eine Schule mit Sporthalle, südwestlich und westlich des Geltungsbereiches grenzt kleinteiligere 2- bis 3-geschossige Wohnbebauung mit Satteldächern an.

1.2 Art und Maß der Bebauung

Nach dem Freiwerden der Althofstelle soll im Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet entstehen, das sich strukturell an die westlich angrenzende Bebauung anfügt und nach Norden einen endgültigen Ortsrand definiert. Diese Entwicklung wird auch zu einer deutlichen Entlastung der bestehenden Wohnnutzung im Umfeld bezüglich Lärm und Gerüche beitragen. Entlang der Steinmauerstrasse werden aus städtebaulichen Gründen die bisher noch nicht bebauten Lücken ebenfalls mit Wohnhäusern geschlossen. GRZ / GFZ ist 0,4 / 0,8

1.3 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist gegeben über die Kapf- bzw. Steinmauerstrasse. Von der Kapfstrasse aus erschließt eine parallel zum Hang verlaufende Stichstrasse zusätzlich die geplante Wohnbebauung. Die südliche Gebäudezeile ist über die Steinmauerstrasse erschlossen.

1.4 Flächenbedarf

Der Geltungsbereich kann im städtebaulichen Sinne als „unbeplanter Innenbereich“ gesehen werden, weil er bis auf die Baulücken entlang der Steinmauerstrasse baulich genutzt ist. Bei der Planung handelt es sich insofern um eine Nutzungsänderung von der Gebietscharakteristik „Landwirtschaftliche Fläche“ zu einem „allgemeinen Wohngebiet“ (WA). Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren entsprechend geändert.

2 Fachziele des Umweltschutzes und Art ihrer Berücksichtigung

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbe-

sondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen, sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Mit der oben beschriebenen Planung werden diese Ziele durchweg erfüllt.

Das auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswasser soll durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden (§45 b Abs. 3 WG). Hierbei ist darauf zu achten, dass Verunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen unterbleiben. Aufgrund der sehr gering durchlässigen Bodenverhältnisse im Geltungsbereich ist eine Versickerung praktisch ausgeschlossen. Im Bereich Kapfstrasse / Steinmauerstrasse ist kein Trennsystem vorhanden. Angesichts der geringen Größenordnung des Plangebiets und der dort geplanten Nutzung ist eine Ableitung von Oberflächenwässern im Trennsystem deshalb nicht möglich, zumal die Anschlussmöglichkeit an eine geeignete Vorflut nicht gegeben ist. In jedem Fall ist Versiegelung weitestmöglich zu vermeiden, indem beispielsweise befestigte Hof- und Wegeflächen wasserdurchlässig angelegt werden und deren Ausdehnung so gering wie möglich gehalten wird.

Entsprechend den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wieder herzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenheit und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Im verfahrensgegenständlichen Fall beschränken sich die naturschutzfachlichen Ziele auf die Berücksichtigung erhaltenswerten Gehölzbestandes und die landschaftsgerechte Eingrünung des künftigen Ortsrandes nach Nord-Ost, bzw. Nord-West mit einer artenreichen Feldhecke. Mit der geplanten Wohnbebauung anstelle der abzubrechenden Hofstelle werden Eingriffe in unbesiedelten Bereiche vermieden.

3 Ziele der Planung

3.1 Gebietscharakterisierung

Nordwestlich und nordöstlich des Geltungsbereiches grenzt ein Landschaftsschutzgebiet „Um Nürtingen, Neckarhausen und Raidwangen“ an. Die Landschaft ist dort gekennzeichnet durch intensiven Ackerbau im Wechsel mit Dauergrünland (Pferdekoppeln) und geringfügigen Anteilen an Streuobstwiesen. Östlich der Hofstelle befindet sich an der Steinmauerstrasse ein Hochbehälter der Stadtwerke Nürtingen GmbH (Wasserschutzzone I), im weitem Umfeld bis an den Geltungsbereich heran reicht von Osten ein Wasserschutzgebiet Zone II. Im Geltungsbereich selbst stehen Großbäume und einige schwach entwickelte bzw. vergreiste Obstbäume auf Rasenflächen. Im äußersten Südosten befindet sich ein ca. 200 m² großer Feldgarten. In kleinen Abschnitten sind auch geschnittene und ungeschnittene Hecken zu finden, die aus nicht landschaftsgerechten Arten zusammengesetzt sind. Der Vegetationsbestand ist in Karte

Anhang 1 dargestellt. Ansonsten sind die nicht überbauten Flächen teilweise als Zufahrten und Hofflächen befestigt, bzw. versiegelt. Das im Nordosten befindliche Ökonomiegebäude der Hofstelle erreicht eine Firsthöhe von ca. 12 m. Von Norden kommend wirkt dieses Gebäude städtebaulich maßstabsfremd und landschaftlich störend.

3.2 Kurzbewertung der Schutzgüter nach LUBW

Schutzgut	Kurzbeschreibung	Kurzbewertung
Tiere, Pflanzen, Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> Ausschließlich Siedlungsbiotope vorhanden 	sehr gering
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Oberflächenwässer sind nicht vorhanden Hinsichtlich Grundwasser gering Empfindlichkeit, geringe Durchlässigkeit der oberen grundwasserführenden hydrologischen Einheit 	gering
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Für das Siedlungsgebiet liegen keine Aussagen in der Bodenkarte des LGBR vor Die Böden werden der pauschalen Klassifikation „Böden im Innenbereich“ zugeschlagen. 	gering
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> Hohe Bedeutung der umliegenden Wiesen- und Streuobstflächen für Kaltluftentstehung, Abfluss über Kapfstrasse Hohe Vorbelastung und Einstufung als durchgrüntes Wohngebiet führen zu Abwertung der Siedlungsfläche 	gering
Landschaftsbild / Erholung	<ul style="list-style-type: none"> Wohngebiet hat keine allgemeine Naherholungsfunktionen Einheitlicher Landschaftsraum mit guter Durchgrünung, jedoch Vorbelastung durch vorhandene Bebauung. 	gering
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> Minderung der Lärm- und Geruchsbelastung 	sehr gering
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Nicht vorhanden 	sehr gering

3.3 Vorkommen geschützter Arten

a Streng geschützte Arten

Es wurde eine faunistische Untersuchung von Herrn Dipl. Biologe Veile, Juli 2007 durchgeführt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass ein Individuum Zwergfledermaus angetroffen wurde. Der Abriss der Gebäude wird im Hinblick auf das Vorkommen der Zwergfledermaus für unbedenklich erachtet. Dennoch wurde von der LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH ein Antrag auf Befreiung des § 42 BNatSchG gestellt. Das Regierungspräsidium hat mit Schreiben vom 12.02.2008 bestätigt, dass die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt sind und dass es somit weder einer Ausnahme noch einer Befreiung bedarf.

b Besonders geschützte Arten

Das Vorkommen besonders geschützter Arten (Vögel) ist nicht auszuschließen. Allerdings kann aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung davon ausgegangen werden, dass es sich um suboptimale Habitate handelt, die nach Bebauung von den besonders geschützten Arten wieder besiedelt werden können. Eine Gefährdung der lokalen Population muss nicht angenommen werden, eine Artenkartierung kann deshalb entfallen.

4 Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

4.1 Frage der erheblichen Betroffenheit

Bei der Frage der erheblichen Betroffenheit ist davon auszugehen, dass die gemäß den Maßstäben der LUBW als „gering“ oder „sehr gering“ bewerteten Schutzgüter keinem erheblichen Eingriff unterliegen. Daraus ergibt sich folgende Einstufung:

Schutzgut	Bemerkung	Erheblich betroffen
Tiere, Pflanzen, Lebensräume	Siedlungsbiotope mit keiner bzw. sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.	nein
Wasser	Geringe Grundwasserneubildungsrate, bereits vorhandene Besiedlung	nein
Boden	Aufgrund der Besiedlung über Jahrzehnte ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenfunktionen keine Rolle mehr spielen	nein
Luft / Klima	Geringe Bedeutung als klimarelevante Fläche; Siedlungscharakter bleibt erhalten	nein
Landschaftsbild / Erholung	Geringe Bedeutung für das Landschaftsbild, keine Erholungsfunktion	nein

Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Keine zusätzliche Beeinträchtigung, jedoch Entlastung	nein
Kultur- und Sachgüter	Nicht vorhanden	nein

4.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet:

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nicht anzunehmen.

5 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Da die Innenbereichsplanung zu einem Eingriff führen kann, kommt die Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG grundsätzlich zu Anwendung. Demnach ist zu untersuchen, wie vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen und unvermeidliche minimiert werden können. Geeignete Vorkehrungen sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan vorzunehmen. Vermeidungs- und Verminderungsvorkehrungen können sich positiv auf die anzurechnenden Beeinträchtigungen auswirken.

5.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Durch entsprechende Festsetzungen des B-Plans wird sichergestellt, dass nur Baukörper errichtet werden, die sich in das bestehende Ortsbild einfügen. Die geplante Nutzungsart „allgemeines Wohngebiet“ gewährleistet, dass von dem Gebiet in Zukunft keine erheblichen Störungen mehr ausgehen werden. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan ist sicher zu stellen, dass möglichst wenig Grundfläche versiegelt wird und dass nicht für Bebauung oder Erschließung benötigte Flächen mit einer Vegetationsdecke versehen werden.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Bestandsaufnahme ergibt, dass bei sämtlichen Schutzgütern keine erhebliche Betroffenheit vorliegt. Da gemäß § 18 BNatSchG nur bei erheblichen Beeinträchtigungen Eingriffe im Sinne des Gesetzes entstehen, werden im vorliegenden Falle keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die oben angeführten Vermeidungsmaßnahmen sind aber umzusetzen. Die naturnahe Feldhecke am nordöstlichen und nordwestlichen Gebietsrand ist als Pflanzgebot im Bebauungsplan festzusetzen. Sie dient der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbilds.

6 Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Nichtdurchführung sowie deren Bewertung

Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Es ist davon auszugehen, dass es bei Nichtdurchführung der Planung zu weiterer Bebauung (Baulücken) kommt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Punkt 4 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Da die Auswirkungen nicht erheblicher Art sein werden, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

7 Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten

1. Nutzungsvarianten: Keine anzustrebenden
2. Erschließungsvarianten: Keine funktionstüchtigen

8 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für die vorliegende Abschätzung liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	Flächennutzungsplan 2000 Landschaftsplan 1995 Örtliche Biotopkartierung Luftbildatlas Nürtingen Bewertungsmodell der LUBW
Gebietsbezogene Datengrundlage	Bestandsaufnahme Büro Prechter + Schreiber vom 24.08.2006 (Anlage 1 + 2) Faunistisches Gutachten vom Juli 2007
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	keine

9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Aufgrund der Unerheblichkeit des Eingriffs insgesamt sind auch keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Ein Monitoring durch die Stadt Nürtingen ist daher nicht vorgesehen.

Sollten aufgrund umweltfachbehördlicher Erkenntnisse erhebliche Auswirkungen dennoch erkannt werden, müssen Abhilfemaßnahmen geprüft und ggf. getroffen werden.

10 Zusammenfassung Umweltprüfung

Die Umweltprüfung bezieht sich auf die Auswirkungen in den einzelnen Umweltschutzbelangen, die durch den Bebauungsplan abweichen von den Auswirkungen der bestehenden Bebauung.

Die Prüfung dieser Auswirkungsdifferenz hat bei keinem der geprüften Umweltschutzbelange derart kritische Bewertungen ergeben, dass die Durchführung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Form bezüglich der Umweltschutzbelange gesetzeswidrig wäre.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden festgestellt, dass keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Anlagen:	Anlage 1: Bestandsplan 07.09.2006
	Anlage 2: Fotodokumentation 07.09.2006
	Anlage 3: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
	Anlage 4: Faunistisches Gutachten, Juli 2007
Aufgestellt:	Prechter + Schreiber, Nürtingen
	Nürtingen, den 07.09.2006 - Dipl.-Ing. (FH) Andrea Seibold
Ergänzt:	Nürtingen, den 13.06.2008 – Dipl.-Ing. (FH) Andrea Seibold