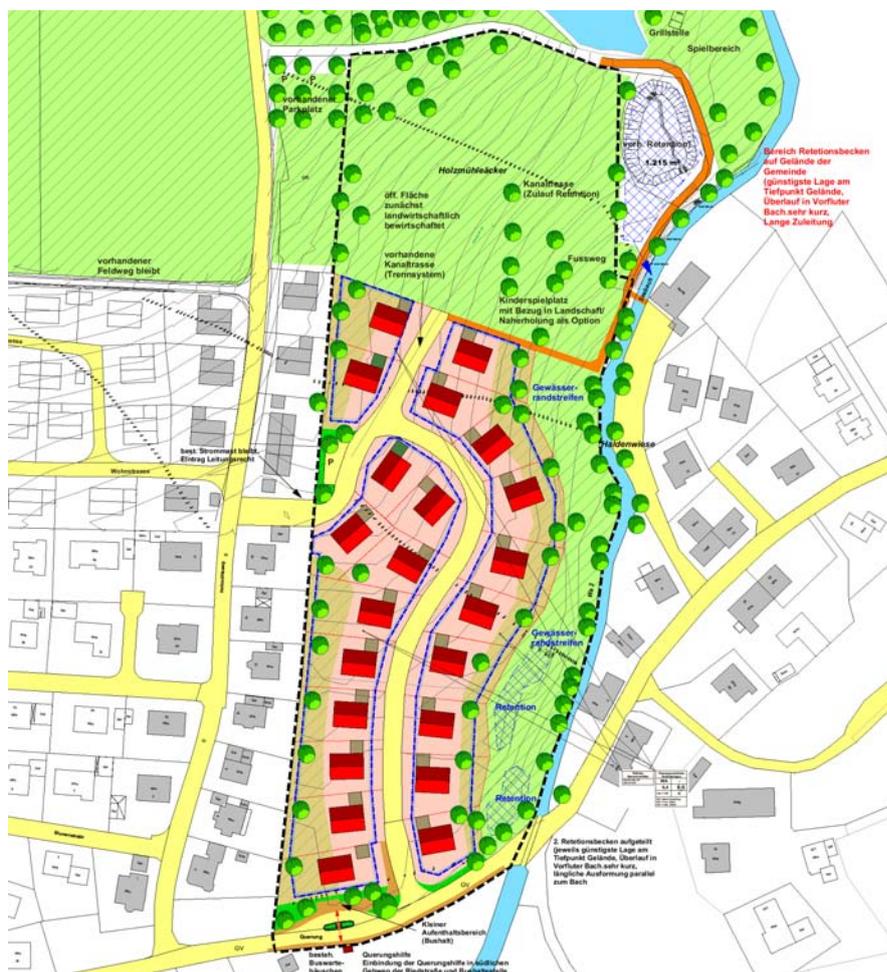


Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Holzmühleäcker IV“ in Ebersbach



Auftraggeber:
Gemeinde Ebersbach-Musbach
vertr. durch Herrn Bürgermeister Haug
Kirchplatz 4
88371 Ebersbach-Musbach

Inhaltsverzeichnis

1. Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung
2. Örtliche Bauvorschriften
3. Begründung
4. Planteil
5. Umweltinformation vom Büro Menz Umweltplanung

Bebauungsplan “Holzmühleäcker IV” in Ebersbach Gemeinde Ebersbach-Musbach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

RECHTSGRUNDLAGEN

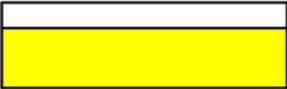
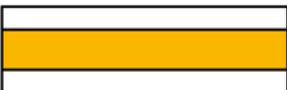
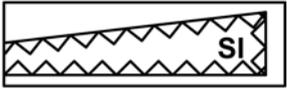
1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017. I 3634,
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 BGBl. I 2017, 3786
3. **Landesbauordnung (LBO)**
für Baden-Württemberg Gesetz in der Fassung vom 05.03.2010 GBl. 2010, 357, 358, ber. 416, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
4. **Planzeichenverordnung (PlanzV)**
vom 18.12.1990 BGBl. I 1991, 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 I 1057
5. **Gemeindeordnung (GemO)**
für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 GBl. 2000, 581, ber. S. 698, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 14 und 46 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1.	Art der baulichen Nutzung	§9(1)1	BauGB
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 4	BauNVO
	Einschränkung von Nutzungen im WA-Gebiet: von den nach § 4(3) genannten Nutzungsarten sind: - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, -Gartenbaubetriebe und -Betriebe des Beherbergungsgewerbes -sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, -Anlagen für Verwaltungen, -Tankstellen	§ 4(3)	BauNVO

	nicht zulässig		
	2. Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 9(1)1	BauGB
GRZ = siehe Eintrag Planteil	max. Größe der Grundfläche (GRZ) der baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)1	BauNVO
GFZ = siehe Eintrag Planteil	max. Größe der Geschoßfläche (GFZ) je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)2	BauNVO
WH = siehe Eintrag Planteil	<p>Wandhöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) Die max. Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, Dachvorsprüngen, mit der Außenkante der Dachfläche (Oberkante Bedachungsmaterial). Bei Pultdächern ist an der niederen Traufseite die max. zulässige Wandhöhe einzuhalten. An der hohen Pultdachseite darf der Mittelwert aus der max. Gebäude- und Wandhöhe nicht überschritten werden (max. Wandhöhe + max. Gebäudehöhe / 2 = Mittelwert)</p> <p>Bei Flachdächern ist die festgesetzte Wandhöhe, definiert als OK = Oberkante Attika, einzuhalten. Die festgesetzte Wandhöhe ist gleichzeitig die Höchstgrenze der Gebäudehöhe.</p> <p>Hinweis: Bei der Berechnung der max. zulässigen Pultdachhöhe ist jeweils die max. zulässige Wand- und Gebäudehöhe lt. Festsetzung im Bplan zugrunde zu legen.</p>	§ 16(3)2	BauNVO
GH = siehe Eintrag Planteil	<p>Gebäudehöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die max. zulässige Wandhöhe der max. zulässigen Gebäudehöhe.</p>	§ 16(3)2	BauNVO
EFH = siehe Eintrag Planteil	<p>Höhenlage der Gebäude: Die EFH = Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe mit Höhenangabe über Normal Null ist im Planteil festgelegt. Die EFH darf bis max. +/- 30 cm über- bzw. unterschritten werden.</p>	§ 9(2)	BauGB
	3. Bauweise entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 9(1)2	BauGB

	3.1.	offene Bauweise	§ 22	BauNVO
	3.2.	Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.	§ 3(1+3)	BauNVO
	3.3.	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlage der Gebäude (EFH)	§ 16(5)	BauNVO
	3.4.	Garagen und/oder Stellplätze Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.	§ 9(1)4	BauGB § 12 BauNVO
	4.	Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen	§ 9(1)2+4	BauGB, §23 BauNVO
		zulässig sind:		
	4.1.	nichtüberdachte Stellplätze		
	4.2.	Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren) mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze.		
	4.3.	Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 40 m ³ Rauminhalt, und max. 3,25 m Gesamthöhe bei einem Gesamtrauminhalt bei mehreren Nebengebäuden von max. 60 m ³ .		
	5.	Öffentliche Verkehrsflächen	§ 9(1)11	BauGB
	5.1.	Straßenfläche		
	5.2.	Fußweg bzw. Gehweg		
	5.3.	Sichtflächen an Einmündungen Sichthindernisse 0,80 m – 2,50 m über Fahrbahnhöhe sind unzulässig	§ 9(1)10	BauGB
	6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9(1)20	BauGB
	6.1.	Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser		
	6.1.1.	Niederschlagswasser Der auf den privaten Grundstücken entstehende Niederschlagswasserabfluss darf nicht direkt in	§ 9(1)20	BauGB

die Abwasserkanalisation sondern muss im Trennsystem abgeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen). Das Niederschlagswasser darf keine schädlichen Verunreinigungen aufweisen. Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.

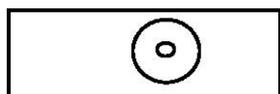
6.1.2 Bodenversiegelungen

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge für Garagenzufahrten und Stellplätze sind als wasserdurchlässiger Belag auszuführen. (z.B. wassergebundene Flächen, Schotterrassen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenteilen, Rasengittersteine)

6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen § 9(1) 25a BauGB Bepflanzungen

Einzelpflanzgebote

Die Lage der Bäume auf dem Grundstück ist frei verschieblich.



6.2.1 Pflanzgebot:

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Einzelbaumhochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzenliste zu verwenden.

Je Baugrundstück bis 1.000 m² Größe sind zwei standortgerechte Laubbäume und auf Grundstücken größer 1.000 m² Grundstücksfläche drei standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. (Arten lt. Pflanzenliste).

Im südöstlichen Vorhabenbereich sind vier Obstbäume zu pflanzen.

Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, die Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen.

Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Feld-Ahorn - *Acer campestre*

Kegelförmige Spitzahorn - *Acer platanoides*
"Cleveland"

Hainbuche – *Carpinus betulus*

Schwedische Mehlbeere – *Sorbus intermedia*

Vogelkirsche – *Prunus avium*

Purpur-Erle – *Alnus spaethii*

Spitz-Ahorn – *Acer platanoides*

Wild-Birne – *Pyrus pyreaster*

Mehlbeere – *Sorbus aria*

Winter-Linde – *Tilia cordata*

oder heimische Obstbäume.

7. Wohnungen

§ 9(1) 6 BauGB

Pro Einzelgebäude sind maximal 3 Wohnungen bei einer Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

8. Planbereich

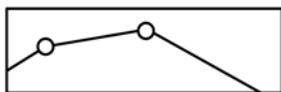
§ 9(7)

BauGB



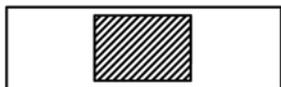
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

HINWEISE

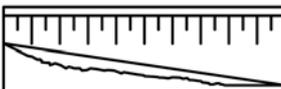


Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)

Grundstücksgrenzen mit Grundstücksnummer



Bestehende Gebäude



Bestehende Topographie
Höhenlinien und –angaben / Böschung

Bodenaushub

Unbelastetes Bodenaushubmaterial ist -soweit möglich – innerhalb des Planungsgebietes wiederzuverwenden.

Höhensystem

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "neue Höhensystem" über Normal-Null (NN)

Bodenarchäologie / Landesdenkmalamt

"Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen."

Auf die §§ 20 u. 27 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

Einrichtungen für die Stromversorgung

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstückflächen in einem Geländestreifen von 0,5 Meter Einrichtungen für die Stromversorgung (Kabelverteilungsschränke) an einigen Stellen erforderlich.

Grundwasserschutz / Wasserversorgung

Auf das Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne“ wird hingewiesen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Es sollte u.a. beachtet werden:

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten,... sind nicht zulässig.

Materialien für Dachinstallation: Die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink, Titanzink und Blei für kleinräumige Dachinstallationen wie bspw. Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre wird zwar trotz ihrer negativen Auswirkungen auf den Metallgehalt im Regenwasser toleriert, aus Gründen des Gewässerschutzes wäre jedoch ein Verzicht auf diese Materialien wünschenswert. Als Alternative für Rinnen und Fallrohre stehen Edelstahl, Aluminium, beschichtete Zink- oder Aluminium- und

Kunststoffteile zur Verfügung.

Regenwasserverwendung

Bei der Verwendung von Regenwasser für z.B. Gießzwecke, WC-Spülung oder vergleichbare Zwecke wird darauf hingewiesen, dass insbesondere bei der Verwertung von Regenwasser im Haushalt (Wasch- und Reinigungswasser) hygienische Bedenken entgegenstehen.

Nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) muss die Inbetriebnahme einer Betriebswasseranlage, die zusätzlich zur Hausinstallation eingerichtet wird, beim Landratsamt – Fachbereich Gesundheit- angezeigt werden.

Grundwasserstand

Eine „wasserdichte Wanne“ wird empfohlen

Naturschutz / Umweltschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

Baumpflanzungen

Für großwüchsige Bäume ist bezüglich der Baumstandorte das Nachbarrechtsgesetz hinsichtlich der Einhaltung von Grenzabständen zu beachten

(§ 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW)

Wiederverwendung des Oberbodens

Der Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen und zwischenzulagern. Er ist nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestschichtstärke von 20 cm auf dem übrigen Baugrundstück aufzutragen.

Bodenschutz

Zur Beachtung des fachgerechten und schonenden Umgangs mit dem Boden siehe Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“

(www.landkreisravensburg.de>Umwelt>Bodenschutz)

Der Nachweis bzw. die Umsetzung des schonenden (fachgerechten) Umgangs mit dem Boden im Rahmen der Erschließungsarbeiten kann in der Regel durch ein Bodenmanagementkonzept erfolgen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen eines zusätzlichen Ausgleichsbedarfs ist bei der Maßnahme/im Rahmen der Baumaßnahmen ein fachgerechter und gesetzeskonformer Umgang mit dem Boden notwendig und nachzuweisen (u. a. Einhaltung der DIN 19731 und DIN 18915). Dies entspricht dem Minimierungsgebot nach § 1a (3) BauGB i. V. mit § 15 BNatSchG.

Bohrtiefenbeschränkung Erdwärmesonden

Auf die Bohrtiefenbeschränkung für Erdwärmesonden und die mögliche Beeinträchtigung auf den Wasserhaushalt wird hingewiesen.

Lärmbelastung durch Wärmepumpe

Durch den Betrieb von Luft-Wasser Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelastungen in der Nachbarschaft kommen. Es wird deshalb empfohlen solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Auf jeden Fall sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten

werden.

Landwirtschaftliche Emission

Alle landwirtschaftlichen Emissionen (Geruch, Staub, Lärm), die aus der Bewirtschaftung von umgebenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen sind ersatzlos zu dulden.

ANLAGEN zum Bebauungsplan

Begründung in der Fassung vom 03.02.2021

Anerkannt:
Ebersbach-Musbach, den

Aufgestellt:
Altshausen, den 25.11.2020
zuletzt geändert: 03.02.2021



.....
Bürgermeister Roland Haug

.....
Dipl.-Ing. Roland Groß

Örtliche Bauvorschriften Zum Bebauungsplan “Holzmühleacker IV” in Ebersbach, Gemeinde Ebersbach-Musbach

A. RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO)

für Baden-Württemberg Gesetz in der Fassung vom 05.03.2010 GBl. 2010, 357, 358, ber. 416, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	§ 74(1)1	LBO
1	Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung Siehe Einschriebe im Plan.	§ 74(1)1	LBO
1.1	Dachform: SD = Satteldach PD = Pultdach WD = Walmdach FD = Flachdach laut Eintrag in der Nutzungsschablone zeichnerischer Teil Dachneigung DN = Dachneigungen laut Eintrag in der Nutzungsschablone zeichnerischer Teil Neben den jeweils festgesetzten Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen) sowie Gebäude auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche andere Dachformen zulässig.		
1.2	Dachdeckung: Blecheindeckungen sind für die Dachflächen der Hauptgebäude bei geneigtem Dach ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Flächen für z.B. Dachgauben. Beschichtete Blecheindeckungen sind zulässig für alle Nebengebäuden und Garagen / Carports.		
1.3.	Anlagen (Eindeckungen + Fassaden) zur Nutzung der Primärenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind zulässig		
2.	Mauern, Zäune und Hecken an der öffentlichen Verkehrsfläche	§ 74(1)	LBO
2.1	Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Stützmauern, Zäune und Hecken bis 0,90 m Höhe und in einem Mindestabstand von 0,5 m zulässig.		
3.	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten	§ 74(1)3	LBO

Grundstücke

- 3.1 Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken und werden deshalb wie nachfolgend beschrieben eingeschränkt:

Maximalhöhe der Erdaufschüttung: 1,50 m bezogen auf das vorhandene natürliche Gelände.

Anböschungen und Abböschungen sind nur zulässig, sofern sie die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation berücksichtigen. Sie sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Die jeweiligen Böschungswinkel dürfen max. im Verhältnis 2:1 ausgeführt werden.

Hinweis: Die Gesamtgestaltung muss darüber hinaus unter Beachtung des Nachbarrechts ausgeführt werden.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

§ 74(3)2 LBO
§ 47(3)2 LBO

Bei der Errichtung von neuen Gebäuden oder Bauteilen ist das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der privaten Grundstücke zwingend wie folgt abzuleiten:

1. Einleitung ins Trennsystem

Die Versickerung über einen Sickerschacht ist nicht zulässig.

5. Außenantennen

§ 74(1)4 LBO

Satellitenantennen sind maximal eine Anlage pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig.

Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften

Begründung in der Fassung vom
zuletzt geändert:

Anerkannt:
Ebersbach-Musbach, den

Aufgestellt:
Altshausen, den 25.11.2020
zuletzt geändert 03.02.2021

.....
Bürgermeister Roland Haug

.....
Dipl.-Ing. Roland Groß

Bebauungsplan “Holzmühleäcker IV“ in Ebersbach, Gemeinde Ebersbach-Musbach

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES
 2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
 3. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
 4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
 5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHABEN
 6. NOTWENDIGKEIT DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG
 7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
 8. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
 9. ERSCHLIESSUNG
 10. BAULICHE NUTZUNGEN
 11. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
 12. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN
 13. AUSWIRKUNGEN
 14. UMWELTSCHUTZ, EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT MIT
AUSGLEICHSBILANZIERUNG
 15. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
 16. PLANDATEN
 17. KOSTEN
- Begründung der Örtlichen Bauvorschriften:**
18. GESTALTERISCHE VORSCHRIFTEN

1. Allgemeines

Die im Bebauungsplan abgegrenzte Fläche umfasst im Osten von Ebersbach einen bisher unbebauten Außenbereich. Der Planungsbereich schließt direkt an das bestehende Neubaugebiet an.

Im Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als unbebauter Bereich / landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Das Verfahren wird nach §13b BauGB durchgeführt, da die zulässige Grundfläche deutlich unterschritten wird und das Baugebiet als untergeordnete Erweiterung des bestehenden Wohngebiets bzw. der historischen Ortslage entwickelt ist. Die Erweiterungsfläche schließt im Westen und Süden an das bestehende Siedlungsgebiet an.
2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan ist gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil abgegrenzt:

Im Norden durch den Feldweg Flst. Nr. 505,
 im Osten durch den Seebach Flst. Nr. 133,
 im Süden durch die Gemeindeverbindungsstraße Flst. Nr. 89,
 im Westen durch den bestehenden Bebauungsrand des Neubaugebiets.
3. Räumliche und strukturelle Situation

Der Planungsbereich liegt am Ostrand von Ebersbach. Westlich grenzt Wohnbebauung an. Das Flurstück Nr. 398 wird als landwirtschaftliche Fläche, als Acker bzw. Grünlandwiese genutzt.

Die nördlich angrenzenden Flurstücke sind Wald bzw. Naherholungsfläche mit kleinem Weiher und Grillhütte.
4. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Für den Planungsbereich gibt es keinen Bebauungsplan und damit keine rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung. Die geplante Wohnbebauung ist im genehmigten Flächennutzungsplan bisher nicht als künftige Wohnbaufläche dargestellt.
5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben:

Der Flächennutzungsplan weist im Planungsgebiet für die im Bebauungsplan vorgesehene Wohnbaufläche bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche aus.
6. Notwendigkeit der Bebauungsplan Aufstellung

In Ebersbach besteht dringender Bedarf an Wohnbaufläche. Die in den letzten Jahren bereitgestellten Wohnbauflächen sind bereits vollständig verkauft und großteils bebaut. Es konnten nicht alle Nachfragen nach Bauplätzen aus der Gemeinde abgedeckt werden. In den letzten Jahren hat die Gemeinde Ebersbach mehrere durch Grunderwerb verfügbare Innenentwicklungsflächen genutzt und mit Ausnahme des zwischenzeitlich genehmigten Gewerbegebietes (bereits weitgehend bebaut) keine Neubaugebietsfläche in Anspruch genommen. Weiterhin wurden im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum alle Möglichkeiten zur Umnutzung und Baulückenschließung genutzt. Derzeit stehen alternativ konkret keine verfügbaren Innengebietsentwicklungsflächen als Baupotenzial zur Verfügung. Die Gemeinde kann derzeit für Bauinteressenten keine Bauplätze anbieten. Um

Abwanderung in andere Gemeinden und der vorhandenen Nachfrage Rechnung zu tragen sollen daher Bauplätze zur Verfügung gestellt werden.

7. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die städtebauliche Gesamtentwicklung des östlichen Teilbereichs von Ebersbach in diesem Teilabschnitt abgeschlossen. Nach Osten wird für diesen Teilbereich des Ortes ein klarer Siedlungs- und Ortsrand in Abstimmung mit den Notwendigkeiten der Landwirtschaft abgegrenzt und baulich ausgebildet. Durch die naturräumlichen Rahmenbedingungen der kleinen Talau mit dem Seebach im Osten ergibt sich ein abschließend definierter Ortsrand. Im Norden begrenzt der dortige kleine Wald die zukünftige Siedlungsentwicklung. Im Süden begrenzt die Straße bzw. ebenfalls der Seebach mit Gewässerrandstreifen die Siedlungsmöglichkeiten.

Hinsichtlich der Art der Bebauung wird in Fortführung der bisherigen Wohnbebauung ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Mit der flächenmäßig zurückhaltenden, und für die Gemeinde Ebersbach angemessenen, Ausweisung des neuen Wohngebietes wird ein konfliktfreies Wohngebiet hoher Wohnqualität geschaffen.

Im Hinblick auf die Bebauungsstruktur wird auf Maßstäblichkeit und Gebäudestruktur die bisherige Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohnbebauung weitergeführt. Ebenfalls weitergeführt und ergänzt wird die bestehende Erschließungsstruktur.

Durch die Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsvorleistungen und Wegeflächen wird im Sinne der gewünschten Innenentwicklung eine wirtschaftliche und flächensparende Erschließung von Wohnbauflächen erreicht.

In der Gesamtabwägung ist deshalb die vorgesehene Bebauungsstruktur sachgerecht und der Ortsstruktur angemessen.

Mit der Ausweisung von Einfamilienhäusern im WA-Bereich wird in adäquater städtebaulicher Form die vorhandene Umgebungsbebauung weitergeführt.

8. Eigentumsverhältnisse:

Der Planungsbereich muss noch von der Gemeinde erworben werden.
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Erschließung:

Der Planungsbereich ist in einem Teilbereich durch die Riedstraße bereits erschlossen. Die neue, zusätzliche Erschließungsstraße verknüpft den Holzmühleweg mit der Riedstraße im Süden.

10. Bauliche Nutzungen: Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet trägt der vorhandenen Umgebungsbebauung Rechnung und entspricht auch den voraussichtlich, zukünftigen Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes.
Mit dieser Ausweisung wird dem gesamtstädttebaulichen Rahmen des östlichen Teils von Ebersbach entsprochen.
- Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die maximal bebaubare Grundfläche, Geschossfläche und durch Baugrenzen sowie die maximale Wand- und Gebäudehöhe sowie die Festsetzung von maximal zulässigen Vollgeschossen.
- Als für unzulässig erklärte Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Beherbergungsbetriebe und Anlagen für Verwaltung werden mit der umgebenden Nutzungsstruktur der Wohnbebauung im Hinblick auf eine Störung durch Verkehrsfrequenzen und damit Lärmimmissionen im Allgemeinen Wohngebiet begründet.
- Die Einschränkungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen der Kleintierhaltung werden mit dem hohen Ruhebedürfnis im zukünftigen Wohngebiet begründet. Aufgrund der für ein dörflich geprägtes Wohngebiet relativ höheren Dichte entsteht ein erhöhtes Ruhebedürfnis insbesondere in der Nachtzeit und bezüglich der im Wohngebiet üblichen Freizeitbetätigungen. Den zu erwartenden Lebensgewohnheiten und den Wohnwartungen im geplanten Wohngebiet widersprechen Nebenanlagen zur Kleintierhaltung die nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall, nach Art und Anzahl der Tiere sowie den Immissionsverhältnissen (Störungen und Beeinträchtigungen der Nachbarschaft) das in dem Baugebiet nach der Verkehrsanschauung übliche Maß überschreiten.
- Die Beschränkung auf maximal 3 Wohneinheiten pro Gebäude wird mit der Erschließungsstruktur, der besonderen Lage am Ortsrand und der umgebenden Bebauungsstruktur mit Einfamilienhäusern begründet.
11. Grün- und Freiflächen: Das städtebauliche Grundkonzept der Bebauungsstruktur ermöglicht größere zusammenhängende Privatgärten und ergibt eine angemessene Übergangszone in den angrenzenden Außenbereich. Als Übergangszone zum Seebach wird ein breiter unbebauter Bereich von Bebauung freigehalten. Nach Norden zum Wald und zum Naherholungsbereich wird ebenfalls ein sehr großzügig bemessener Grünraum von Bebauung freigehalten. Damit entstehen auch ausreichende Abstandsflächen zu zukünftigen landwirtschaftlichen Nutzflächen der Feldflur. Hinsichtlich Eingriffs in den Naturhaushalt und den Artenschutz wird auf den Umweltinformation des Büros Menz im Einzelnen verwiesen.
12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Das Schmutzwasser aus dem gesamten Planungsbereich wird kanaltechnisch erfasst und kann in die Kläranlage der Gemeinde eingeleitet werden. Mit der geplanten Bebauung ist die ordnungsgemäße Abwasserreinigung wie auch die Oberflächenwasserableitung gewährleistet.

Vom beauftragten Ingenieurbüro Schranz aus Bad Saulgau liegt ein erster, grober Erläuterungsbericht mit Kostenberechnung vor.

Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass

- ein geeigneter natürlicher Vorfluter in angemessener und wirtschaftlicher Entfernung vorhanden ist
- ein Trennsystem realisiert wird.

Der Planungsbereich ist mit Frischwasser und Elektrizität bereits versorgt bzw. wird die vorhandene Versorgungsstruktur erweitert und ergänzt.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

13. Auswirkungen:

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes führt die vorhandene Nutzungsstruktur in diesem Bereich von Ebersbach entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Entwicklungsplanung konsequent weiter.

Störungen oder Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

14. Umweltschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft:

Umweltbericht und Grünordnungsplan

Hier wird auf die noch zu erstellende Umweltinformation des Fachplanungsbüros Menz Umweltplanung, Tübingen, verwiesen.

Allgemeine Zusammenfassung:

Der Bebauungsplan „Holzmühleäcker IV“ wird aus der vorhandenen Bebauungs- und Erschließungsstruktur der vorhandenen Ortslage heraus entwickelt.

Die vorgesehenen Bauformen entsprechen dem angrenzenden Baubestand und sehen eine offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Durch Ausnutzung von vorhandener Erschließung wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ermöglicht.

Durch die Anordnung der geplanten Baukörper ergeben sich zusammenhängende private Grünzonen. Durch randliche Bepflanzung wird das Baugebiet in die Landschaft eingefügt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden in der Umweltinformation bewertet.

15. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange:

Sowohl die Bürger wie auch die Träger Öffentlicher Belange werden angehört. Die Ergebnisse dieser Verfahrensschritte werden im Verlauf des Verfahrens entsprechend den gesetzlichen vorgesehenen Verfahrensschritten und Abwägungen eingearbeitet.

16. Plandaten:

Das Verfahrensgebiet umfasst ca. 3,5 ha.

Nur ein Teilbereich wird als Wohnbaufläche genutzt.

17. Kosten:

Die Erwerbskosten sind im Haushalt der Gemeinde Ebersbach-Musbach berücksichtigt. Die notwendigen Grundstücksflächen werden soweit erforderlich erworben.

Die anfallenden Kosten für die Erschließung werden in den Haushaltsplan der Gemeinde eingestellt.

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften:

18. Gestalterische Vorschriften: Gestalterische Vorschriften, festgesetzt als örtliche Bauvorschriften, werden mit dem Ziel der Weiterführung und Erhaltung des Ortsbildes, der Einfügung in das Landschaftsbild und der Notwendigkeit der Integration dieses Teilbereiches in die vorhandene Umgebungsbebauung begründet und festgesetzt.

Aufgrund der leichten Hangsituation werden den Stützmauern, notwendig überwiegend nur für Lichtschächte der Untergeschosse und für Terrassenausbildungen, hinsichtlich der Höhenentwicklung und auch hinsichtlich des Abstands zur öffentlichen Straßenfläche eingeschränkt um gestalterisch unverträgliche Geländeversprünge auszuschließen und im Straßenraum gestalterisch unverträgliche Massierungen von Mauern zu vermeiden. Als Berücksichtigung von Nutzungsansprüchen im den dem Haus zugeordneten Freibereichen werden erhöht liegende, ebene Terrassenflächen ermöglicht. Für Zäune und Hecken werden aus den obigen Gründen ebenfalls maximale Höhen und Abstände zur öffentlichen Verkehrsfläche getroffen.

Im Hinblick auf die sehr heterogene vorhandene Bebauungsstruktur der historischen Ortslage hinsichtlich Dachformen, Dachneigungen und Dachdeckungsmaterialien werden hier auch für die geplanten Neubauten adäquate Freiräume durch die Zulässigkeit von unterschiedlichen geeigneten Dächern einschließlich der Zulässigkeit von Flachdächern festgesetzt. Dies schließt die Zulässigkeit von Blechmaterialien zur Dachendeckung mit ein und berücksichtigt somit auch die Materialität größerer Solaranlagen.

Die Beschränkung von Satellitenanlagen pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte wird mit der gestalterischen starken Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes und damit des Ortsbildes begründet. Durch heutige technische Möglichkeiten kann auch in einem Mehrfamilienhaus durch eine gemeinsame Anlage das Recht auf Informationsfreiheit gesichert werden.

Die geplanten Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung begründen sich aus den zwingenden Erfordernissen der Erschließungsplanung. Hier wird auf die entsprechenden Ausführungen des IB Schranz verwiesen.

Anerkannt:
Ebersbach, den

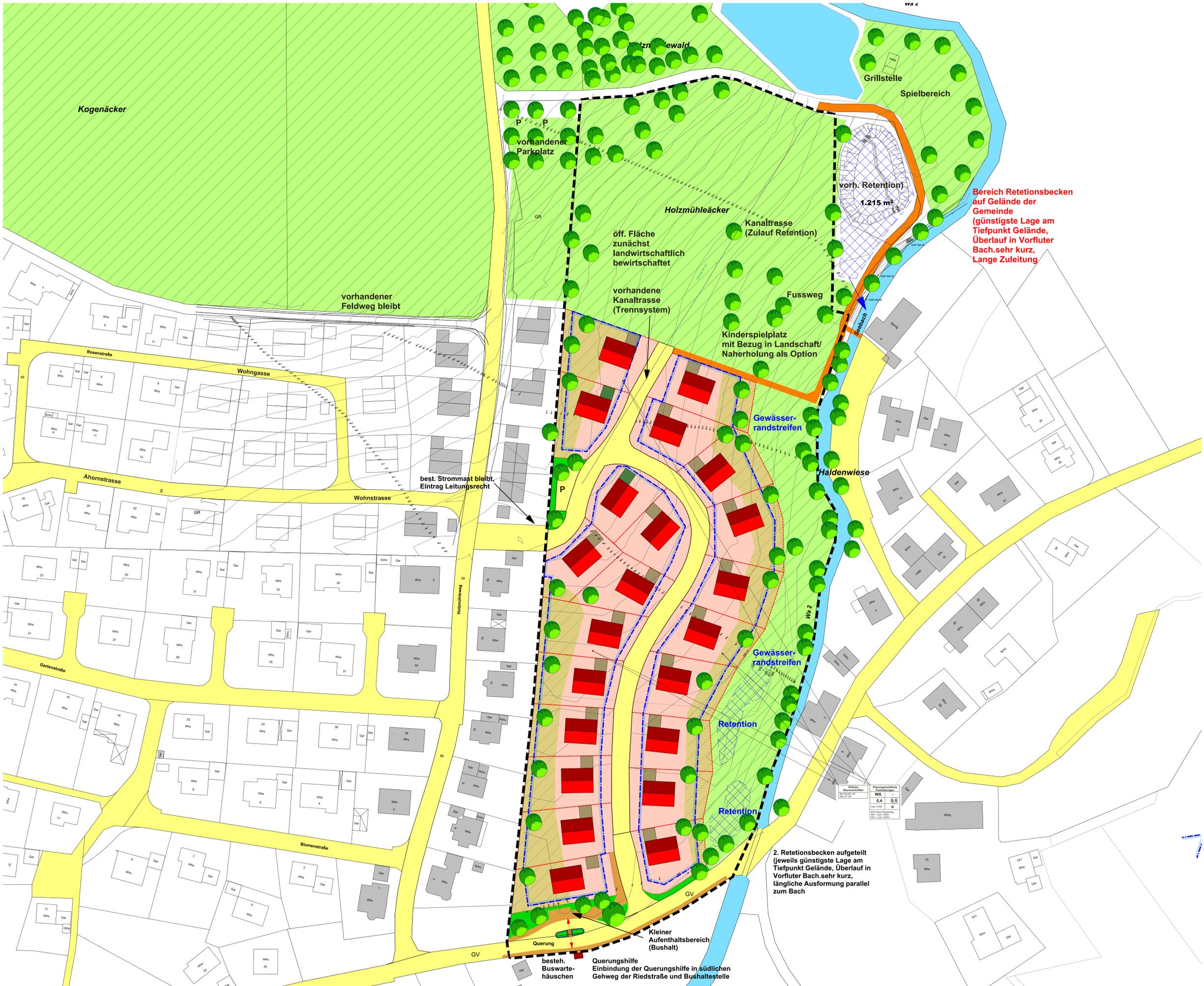
Aufgestellt:
Altshausen, den 25.11.2020
zuletzt geändert: 03.02.2021

.....
Bürgermeister Roland Haug

.....
Roland Groß

Gestaltungsplan

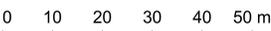
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften



Bereich Retentionsbecken auf Gelände der Gemeinde
 (günstigste Lage am Tiefpunkt Gelände, Überlauf in Vorfluter Bach.sehr kurz, Lange Zuleitung)

2. Retentionsbecken aufgeteilt (jeweils günstigste Lage am Tiefpunkt Gelände, Überlauf in Vorfluter Bach.sehr kurz, längliche Ausformung parallel zum Bach)

besteh. Buswarte-häuschen
 Querungshilfe Einbindung der Querungshilfe in südlichen Gehweg der Riedstraße und Bushaltestelle



Bebauungsplan "Holzmühleäcker IV" Ebersbach			
AUFTRAGGEBER: Gemeinde Ebersbach-Musbach vertr. d. Herrn BM Haug Kirchplatz 4 88371 Ebersbach- Musbach			
PLANUNG: DIPL. ING. R.GROSS STADTPLANER OSRL FREIER ARCHITEKT HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN TEL. 07584/921505 E-MAIL: info@rolandgross.de			
MASSTAB	DATUM	ÄND.-DAT.	PROJEKT
1: 500	18.12.2019	03.02.2021	P 03-19

Umweltinformation zur Berücksichtigung der Umweltbelange zum Bebauungsplan „Holzmühleäcker IV“ in Ebersbach, Gemeinde Ebersbach-Musbach

08.02.2021

Auftraggeber: Gemeinde Ebersbach-Musbach

Bearbeiter: Martin Wöldicke

Inhalt

1	Einleitung	2
2	Bestandserfassung und Bewertung	3
2.1	Betroffene Schutzgebiete	3
2.2	Boden, Wasserhaushalt	4
2.3	Klima, Luft, Lärm (menschliche Gesundheit)	5
2.4	Landschaftsbild, Erholung, Kulturgüter	7
2.5	Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	8
2.5.1	Biototypen	8
2.5.2	Europäische Vogelarten und weitere artenschutzrechtlich relevante Arten (Habitatpotenzial)	9
2.5.3	Biotopverbund	9
3	Prognose der Umweltauswirkungen	10
4	Artenschutz, Umwelthaftung	11
5	Empfohlene Maßnahmen	13
6	Literatur	14

Datengrundlage Abbildungen und Pläne (sofern nicht abweichend gekennzeichnet):
Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg,
www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

Geofachdaten © Landesverwaltung Baden-Württemberg

2. Die artenschutzrechtlichen Belange werden in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) behandelt, diese ist in die Umweltinformation (Kap. 2.5 und 4) integriert.
3. Mögliche Umweltschäden und sonstige besonders geschützte Arten werden in der Umweltinformation ebenfalls berücksichtigt (2.5 und Kap. 4).

Zur Erfassung von besonders geschützten Biotopen, FFH-Lebensraumtypen und der Habitatstruktur erfolgte eine örtliche Bestandsaufnahme am 23.05.2019.

2 Bestandserfassung und Bewertung

2.1 Betroffene Schutzgebiete

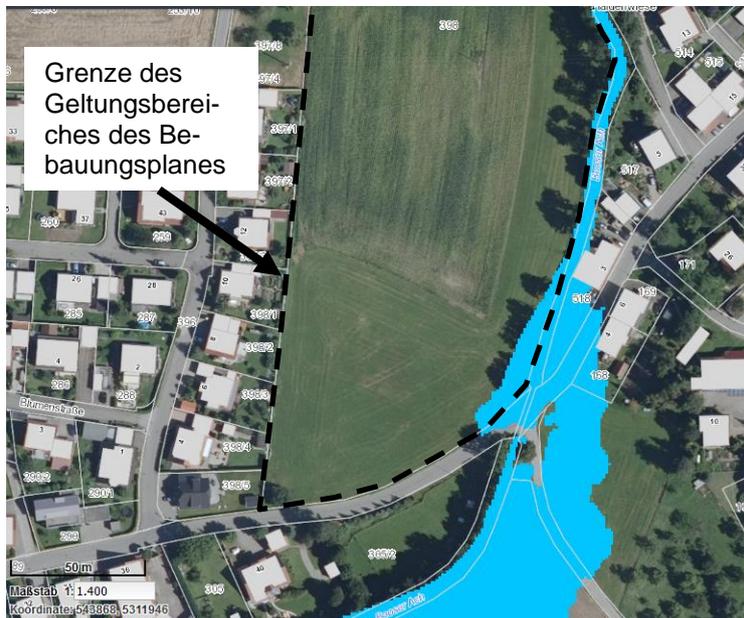
Der südöstliche Vorhabenbereich befindet sich nach Angaben der Hochwassergefahrenkarte der LUBW (2019) innerhalb der Überflutungsflächen eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (siehe Abbildung 2).

Gemäß § 29 WG ist im Innenbereich ein 5 m breiter und im Außenbereich ein 10 m breiter Streifen ab der Böschungsoberkante des Baches als Gewässerrandstreifen festgesetzt.

Für das Gebiet sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete ausgewiesen, besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG liegen nicht vor. Des Weiteren liegt das Plangebiet außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Außerhalb des Vorhabenbereiches grenzt entlang dessen Ostseite der Riedbach mit einem gewässerbegleitenden Auwaldstreifen an. Dieser Lebensraum ist den gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG sowie dem FFH-Lebensraumtyp 91E0* Auwald mit Erle und Esche zuzuordnen.

Abb. 2: Überflutungsflächen (blaue Signatur) bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (LUBW 2019)



2.2 Boden, Wasserhaushalt

Entlang der Ostgrenze sowie im südlichen Drittel des Vorhabenbereiches stehen als Leitböden Gley und Kolluvium-Gley aus holozänen Abschwemmassen über Schwemmsedimenten (U133) an. Im mittleren und nördlichen Vorhabenbereich herrscht Parabraunerde aus schluffig-sandigen Beckensedimenten vor (U70) (LGRB 2019). Die Bewertung der Böden im Hinblick auf ihre natürlichen Funktionen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgt nach den Arbeitshilfen der LUBW (2011 und 2012). Eine solche Bewertung des im Planungsgebiet vorkommenden Bodentyps ist der Tabelle 1 zu entnehmen.

Tab. 1: Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen im Untersuchungsgebiet auf Grundlage der BK50: Bodenkundliche Einheiten (LGRB 2019)

Bodentyp	Bewertung der Leistungsfähigkeit (Bedeutung)				
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Sonderstandort für die naturnahe Vegetation*	Gesamtbewertung der Böden*
U70	4	2,5	3	8	3,17
U133	2	2	2	2,5	2
Wertklassen und Funktionserfüllung: 0= keine 1 = gering; 2 =mittel; 3 =hoch; 4 = sehr hoch, 8 = keine hohe oder sehr hohe Bewertung * Für die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ werden nur Standorte der Wertklasse 4 berücksichtigt					

Als hydrogeologische Einheit stehen entlang der Ostgrenze und im südlichen Drittel des Vorhabenbereiches Verwitterungs- und Umlagerungsbildungen an. Sie sind je nach lithologischer Ausbildung Porengrundwasserleiter mit meist geringer Durchlässigkeit und Ergiebigkeit oder sie weisen Deckschichten mit stark wechselnder Porendurchlässigkeit und meist mäßiger Ergiebigkeit auf. Auf den mittleren und nördlichen Flächen im Vorhabenbereich kommen Glazialsedimente vor. Sie sind ebenfalls den Porengrundwasserleitern zuzuordnen und weisen mittlere (komponentengestützte Diamikte) bis geringe Durchlässigkeiten (matrixgestützte Diamikte) auf. Die Ergiebigkeit ist stark wechselnd. Lokale Vorkommen von Feinsedimenten wirken als Grundwassergeringleiter. Zudem bestehen lokal hydraulische Stockwerksgliederungen durch bindige Zwischenlagen. Unter diesen Deckschichten stehen im gesamten Vorhabenbereich eiszeitliche Schotter des Alpenvorlandes an (vgl. LGRB 2019).

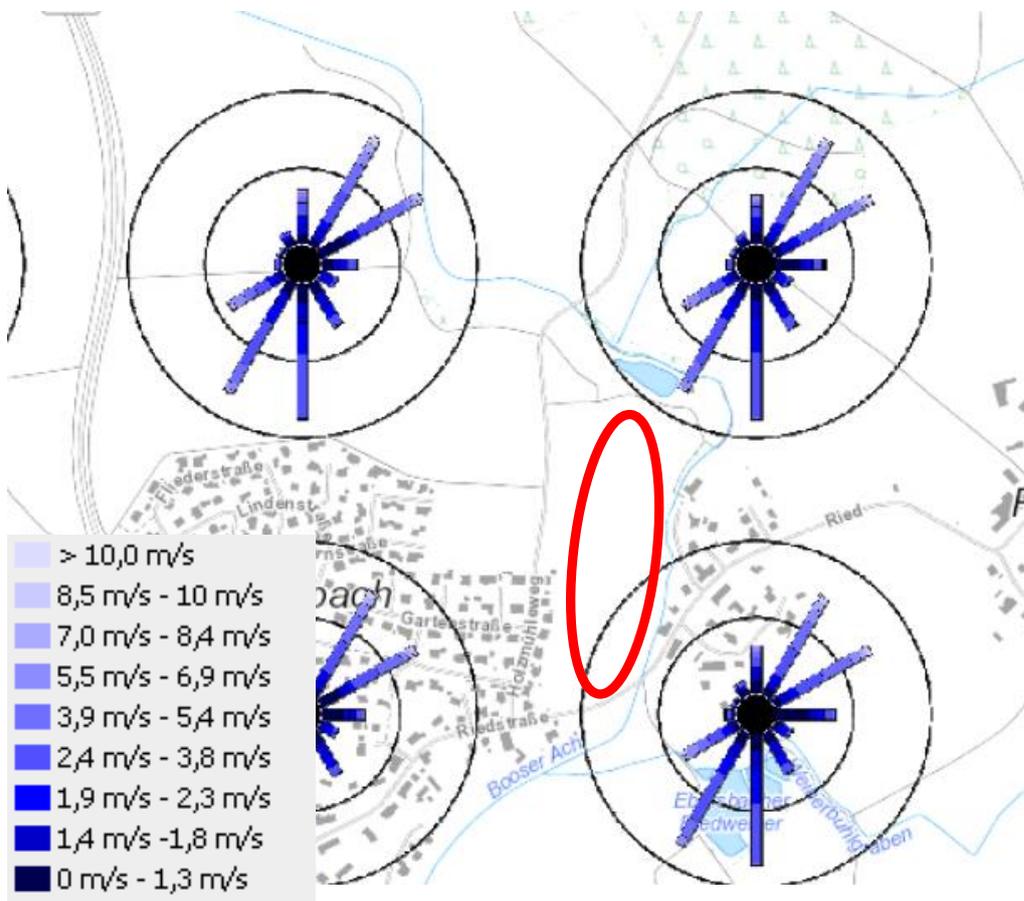
2.3 Klima, Luft, Lärm (menschliche Gesundheit)

Klima, Luft

Die Hauptwindrichtung im Planungsraum ist Süd. Es besteht eine mittlere Inversionshäufigkeit (150 bis 175 d/a), eine gute Durchlüftung und eine hohe sommerliche Wärmebelastung (20,1 bis 25 Tage im Sommerhalbjahr) (LUBW 2006).

Auf den Grünland- und Ackerflächen entsteht in Strahlungs Nächten Kaltluft. Aufgrund der Geländetopografie fließen die Kaltluftströme langsam in östliche Richtung bis zum Riedbach ab. In der hier bestehenden Muldenlage werden die Ströme in südliche Richtung bis zu den südlichen Siedlungsflächen von Ebersbach umgelenkt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Flächen im Vorhabenbereich siedlungsklimatisch von untergeordneter bzw. geringer Bedeutung sind.

Abb. 3: Synthetische Wind- und Ausbreitungsstatistik (LUBW 2019), (Lage Vorhabengebiet rot umrandet)



Die mittlere Anzahl der Sommertage beträgt für den Beobachtungszeitraum 2001 bis 2010 im Landkreis Ravensburg 42 d/a. Seit 1990 ist ein Anstieg um ca. 7,5 Tage zu verzeichnen. Für die Zukunft sind für den Raum neue Belastungen durch Klimaveränderungen prognostiziert, vor allem durch eine Zunahme der Zahl, Dauer und Intensität von Sommer- und Hitzetagen. Bis in die Mitte des Jahrhunderts wird eine mittlere Anzahl der Sommertage von durchschnittlich 56 prognostiziert¹ (POTSDAM-INSTITUT FÜR KLIMAFOLGEN-FORSCHUNG 2019). Hinsichtlich der Verletzlichkeit gegenüber Phänomenen des Klimawandels wird für die Themenfelder Mensch, Wirtschaft, Gebäude, Infrastruktur und Siedlungsgrün für den Raum von einer mittleren Gesamtvulnerabilität in naher Zukunft (bis 2050) ausgegangen (MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT 2015).

¹ Grundlage ist das RCP 8,5 – Szenario des IPCC – Sachstands Berichts 2007, da die derzeitigen Emissionen in der Nähe oder über den Annahmen dieses Szenarios liegen. Der untere Wert bildet die Prognose bei sehr hohem Strahlungsantrieb (8,5 W/m² im Jahr 2100) und mittlerer Temperaturzunahme ab, während der obere Wert bei gleichen Ausgangsannahmen den Fall der hohen Temperaturzunahme darstellt.

Die lufthygienische Situation lässt sich anhand der für das Gebiet modellierten durchschnittlichen Belastungswerte für die Hauptkomponenten Stickstoffdioxid (NO₂), Feinstaub (PM₁₀) und Ozon (O₃) beschreiben. Tabelle 2 zeigt die Vorbelastungswerte für das geplante Baugebiet.

Tab. 2: Vorbelastungswerte relevanter Luftschadstoffe (LUBW 2019)

Schadstoffkomponente	Beurteilungswert 39. BImSchV	Prognosebelastung 2020
NO ₂ -Jahresmittel [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	40	8
PM ₁₀ -Jahresmittel [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	40	14
PM ₁₀ Überschreitungshäufigkeit des Tagesmittelwertes von 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ [Anzahl]	35	1
Ozon-Jahresmittel [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	-	52

Die zum Schutz der menschlichen Gesundheit erlassenen Immissionsgrenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) werden für Stickstoffdioxid und Feinstaub deutlich unterschritten. Die Belastungswerte für Ozon liegen bezogen auf den ländlichen Raum Baden-Württembergs im mittleren Bereich.

Globalstrahlung

Die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung ist ein Maß für die energetische Nutzbarkeit der Sonne. Sie liegt im geplanten Gebiet bei 1 150 kWh/m² (bei horizontalen Flächen), die Werte liegen je nach Region im Baden-Württemberg zwischen 1 048 und 1 197 kWh/m² (LUBW 2019).

Lärm

Im Süden des geplanten Baugebietes grenzt die Riedstraße (nicht klassifiziert) an. Es liegen keine Angaben über das durchschnittliche Verkehrsaufkommen vor.

2.4 Landschaftsbild, Erholung, Kulturgüter

Das geplante Baugebiet befindet sich im Nordosten von Ebersbach. Die Flächen werden teils als Acker, teils als Grünland genutzt. Ein Apfelbaum steht im Südwesten nahe der Riedstraße. Im Osten grenzt außerhalb des geplanten Baugebietes der Riedbach mit einem schmalen gewässerbegleitenden Auwaldstreifen an. Im Nordwesten befindet sich ebenfalls außerhalb des Vorhabenbereiches ein kleinflächiger Streuobstbestand. Des Weiteren grenzen im Westen bestehende Wohngebiete an. Im Süden schließt sich nach der Riedstraße die offene Landschaft an, nördlich des geplanten Wohngebietes befindet sich eine kleine Park- bzw. Erholungsanlage.

Abb. 4: Blick von Süden (Riedstraße) Richtung Norden auf die Flächen des geplanten Baugebietes



Nach einer landesweiten Bewertung des Landschaftsbildes (ROSER 2014) kommt dem betroffenen Gebiet eine mittlere Bedeutung zu (Wert 5 auf einer Scala von 0 bis 10).

Entlang der Nordgrenze des Vorhabenbereiches verläuft ein Feldweg, der im Westen eine Anbindung an die Holzmühlestraße aufweist und in östlicher Richtung auf einen außerhalb des geplanten Wohngebietes gelegenen Grillplatz führt. Nördlich dieses Feldweges grenzt eine kleine Park- bzw. Erholungsanlage mit einem Teich an.

Bedeutende Kulturgüter sind für den betroffenen Bereich nicht bekannt.

2.5 Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

2.5.1 Biotoptypen

Zur Beurteilung dieses Schutzgutes wurden die Biotoptypen am 23.05.2019 kartiert. Das Grünland im Vorhabenbereich ist den Fettwiesen mittlerer Standorte (LUBW Nr. 33.41) zuzuordnen. Der Ackerstandort (LUBW 37.10) weist eine artenarme Unkrautvegetation auf. Im Südwesten des Vorhabenbereiches wurde ein mittelalter Apfelbaum (LUBW Nr. 45.30) festgestellt. An der Ostgrenze des Vorhabenbereiches schließt sich außerhalb der gewässerbegleitende Auwaldstreifen (LUBW Nr. 52.33) des Riedbaches an.

2.5.2 Europäische Vogelarten und weitere artenschutzrechtlich relevante Arten (Habitatpotenzial)

Vögel

Im Rahmen der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes Holzmühleäcker III wurden die Brutvögel durch GROM (2015) erhoben. Der Untersuchungsraum umfasst auch die mittleren und nördlichen Flächen des geplanten Baugebietes „Holzmühleäcker IV“. Die Ergebnisse werden daher für das vorliegende Baugebiet ausgewertet. Für die südlichen Flächen wird ein Habitatpotenzial erstellt.

Innerhalb des geplanten Baugebietes Holzmühleäcker IV wurde lediglich die Bachstelze nahe der Ostgrenze des Vorhabenbereiches festgestellt.

Nahe der Südgrenze des Vorhabenbereiches wurde ein Obstbaum festgestellt. Dieser ist als potenzieller Lebensraum für häufige und weit verbreitete Arten zu werten. Die Arten müssen eine gewisse Verträglichkeit in Bezug auf die bestehenden Störungen der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete aufweisen.

Aufgrund der Kulissenwirkung der angrenzenden Bebauung sowie des gewässerbegleitenden Auwaldstreifens entlang des Riedbaches ist ein Vorkommen der Feldlerche auf den südlichen Flächen des Vorhabenbereiches auszuschließen.

Fledermäuse

Der Apfelbaum im Südwesten des geplanten Baugebietes ist nicht als Habitatbaum für Fledermäuse zu werten. Ein Vorkommen von Quartieren der Artengruppe im Vorhabenbereich wird daher ausgeschlossen. Der Gehölzstreifen entlang des Riedbaches kann von strukturgebundenen Fledermausarten für Jagd- und Transferflüge genutzt werden.

Sonstige Arten

Aufgrund der festgestellten Habitatstrukturen ist ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten als unwahrscheinlich zu werten.

2.5.3 Biotopverbund

Die nordöstlichen Flächen des Vorhabenbereiches befinden sich mit bis zu ca. 12 m innerhalb einer 500 m Suchraumfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte (LUBW 2014) (siehe Abbildung 5).

Abb. 5: Lage des Vorhabenbereiches (schwarze Strichlinie) innerhalb der 500 m Suchraumfläche (grüne Fläche) des Biotopverbundes mittlerer Standorte (LUBW 2014)



3 Prognose der Umweltauswirkungen

Durch den geplanten Bebauungsplan wird eine zusätzliche Bebauung ermöglicht. Dadurch wird sich der Versiegelungsgrad zwangsläufig erhöhen.

Bei Niederschlagsereignissen tritt aufgrund der neuen Versiegelungen eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses ein.

Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch Luftbelastungen sind nicht zu erwarten. Es ist von ortstypischen Lärmbelastungen auszugehen, wie sie auch für die umliegende vorhandene Bebauung besteht.

Die bioklimatische Situation wird nicht negativ verändert. Vor dem Hintergrund der Klimaveränderungen ist allerdings mit zunehmender sommerlicher Wärmebelastung zu rechnen. Dieser Effekt wird sich innerhalb baulicher Strukturen stärker auswirken und sollte in der Planung berücksichtigt werden.

Die neuen Baukörper führen zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Zur Minderung der Beeinträchtigungen sind Durchgrünungsmaßnahmen erforderlich.

Der Vorhabenbereich befindet sich teilweise innerhalb des 500 m Suchraumes des Biotopverbundes mittlerer Standorte. Der Bebauungsplan sieht vor, dass in dem nordöstlichen Bereich keine Bebauung erfolgt. Eine Beeinträchtigung des Biotopverbundes tritt daher nicht ein.

4 Artenschutz, Umwelthaftung

Grundsätzlich unterliegen alle besonders geschützten Arten den Regelungen des § 44 BNatSchG. Das Schutzregime unterscheidet jedoch unterschiedliche Schutzkategorien, sodass sich unterschiedliche Rechtsfolgen ergeben. Die untenstehende Matrix (Tabelle 3) stellt den Zusammenhang zwischen den nach unterschiedlichen Rechtsgrundlagen besonders geschützten Arten und den jeweils zu beachtenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen her.

Das strengere Schutzregime des § 44 ist auf folgende Gruppen anzuwenden:

- Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie
- Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie
- Arten, die im Bestand gefährdet sind, für die die Bundesrepublik eine hohe Schutzverantwortung besitzt und die per Rechtsverordnung nach nationalem Recht geschützt sind.

Für alle weiteren besonders geschützten Arten greift die Legal Ausnahme des § 44 Abs. 5 Satz 5. Das setzt jedoch voraus, dass für diese Arten eine angemessene Berücksichtigung in Form von Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogenen funktionserhaltenden Maßnahmen erfolgt. Bei einem Bebauungsplan nach § 13a und b BauGB gelten aufgrund des Bebauungsplans zu erwartende Eingriffe "als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" (§ 13a Abs. 2 Nr. 4. BauGB) und es findet keine Umweltprüfung statt (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 und 13 Abs. 3 BauGB). Bekannte Vorkommen der o.g. Arten sind in diesem Fall als schwerwiegende Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB zu betrachten, die von der Gemeinde in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Tab. 3: Schutzstatus und daraus resultierende Bestimmungen des § 44 BNatSchG (rot umrandet: Prüfgegenstand der saP bei Zulassungsentscheidungen zu Eingriffen n. § 15 BNatSchG [z.B. Planfeststellung] oder Bebauungsplänen; gestrichelt: zurzeit nicht anzuwenden, da RVO nicht vorliegt)

Gliederung der besonders geschützten Arten	Anzuwendende Regelungen des besonderen Artenschutzes					
	Töten/Verletzen § 44 (1) 1.	Störung § 44 (1) 2.	Fortpflanzungs- u. Ruhestätte § 44 (1) 3.	Pflanzen entnehmen, Standorte beschädigen od. zerstören § 44 (1) 4.	Kein Verb. n. § 44 (1) 3. u. 4. wenn ökolog. Funktion weiterhin gewährleistet § 44 (5) S. 2	Generelle Freistellung bei n. § 15 zul. Eingriffen und Vorhaben n. § 18 (2) S. 1 ¹⁾ § 44 (5) S. 5
Streng gesch. Art n. Anh. IV FFH-RL	X	X	X	X	X	
Europäische Vogelart nach VSR	X	X	X		X	
Nach RVO zu § 54 (1) 2. im Bestand gefährdete Arten für die hohe Schutzverantwortung der BRD besteht (Verantwortungsarten)	X		X	X	X	
Streng gesch. Art n. Anh. A EG-VO	X	X	X	X		X
National streng gesch. Art n. Anl. 1 Sp. 3 BArtSchVO	X	X	X	X		X
Arten n. Anhang B EG-VO (besonders gesch. Arten)	X	-	X	X		X
Arten n. Anl. 1, Sp. 2 BArtSchVO (national besonders geschützt)	X	-	X	X		X
¹⁾ Vorhaben n. § 18 (2) 1 BNatSchG: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhaben in geltenden Bebauungsplänen nach § 30 BauGB ▪ Vorhaben innerhalb in Aufstellung befindlicher B-Pläne nach § 33 BauGB ▪ Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB 						

Daher ist es in diesen Fällen erforderlich, die mögliche Betroffenheit weiterer besonders geschützter Arten auch außerhalb der Eingriffsregelung in den Blick zu nehmen.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Um bei Eingriffen in die Gehölze Verstöße gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, müssen diese außerhalb der Brutperiode von Vögeln erfolgen.

Erhebliche Störungen von Vogelarten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können ausgeschlossen werden, da keine erheblichen Rückwirkungen auf deren lokale Populationen zu erwarten sind.

Der Brutstandort der festgestellten Bachstelze befindet sich im Bereich des Gewässerrandstreifens. In diese Flächen wird im Rahmen des geplanten Baugebietes nicht eingegriffen.

Es kommt zu einer Inanspruchnahme eines Obstbaumes, der potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte von häufigen Gehölzbrütern ist.

Hierzu ist Folgendes zu beachten: Das Entfernen von Gehölzbeständen außerhalb der Vogelbrutzeit, die ausschließlich häufigen Gehölzbrütern als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen, ist grundsätzlich nicht als verbotsrelevant im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG einzustufen (TRAUTNER et al. 2015). Die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 ist weiterhin erfüllt, weil eine zeitlich vorgezogene Entwicklung auf Landschaftsebene in den letzten Jahren stetig zu einem steigenden Gehölzbestand geführt hat².

Umwelthaftung

Nach § 19 BNatSchG geschützte Lebensräume kommen im Vorhabensbereich nicht vor. Zum Schutz von Vögeln werden entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen, unter deren Berücksichtigung ein Umweltschaden nicht zu erwarten ist.

5 Empfohlene Maßnahmen

Gehölzfällungen oder -rodungen dürfen zum Schutz der Vögel ausschließlich zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

Zur Minderung von Funktionsverlusten des Bodens sind für Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Außerdem ist die getrennte Lagerung des Oberbodens während der Bauarbeiten sowie nach Möglichkeit dessen Wiederauftragung auf den verbleibenden Grundstücksflächen festzusetzen.

Es sind Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers zu treffen.

Vor dem Hintergrund zunehmender Wärmebelastungen sowie zur Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild ist auf Grundstücken bis 600 m² ein standortgerechter Laubbaum und auf Grundstücken größer 600 m² Grundstücksfläche sind zwei standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Es sind die Arten der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden. Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, die Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Folgende Laubbaumarten sind zu verwenden:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Kegelförmiger Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i> (auch in Sorten)
Purpur-Erle	<i>Alnus spaethii</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>

² Im Naturraum Oberschwäbisches Hügelland hat die gehölzbedeckte Fläche im Zeitraum zwischen 1996 und 2010 um 44,1 m²/ha zugenommen.

Wild-Birne	<i>Pyrus pyreaster</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

oder heimische Obstbäume

Die Flächen des 100-jährlichen Überschwemmungsbereiches dürfen nicht bebaut werden.

Im Bereich des Gewässerrandstreifens darf Grünland nicht umgebrochen werden. Darüber hinaus ist es hier verboten, bauliche Anlagen zu errichten.

6 Literatur

- Grom, J. (2015): Erfassung der Brutvögel im Rahmen des Vorhabens Holzmühleäcker III in Ebersbach, Gemeinde Ebersbach-Musbach. unveröff.
- IPCC (2007): Expert Meeting Report - Towards New Scenarios for Analysis of Emissions, Climate Change, Impacts, and Response Strategies Noordwijkerhout, The Netherlands, 19-21 September 2007.
- LGRB Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (2019): Fachthemen Bodenkunde und Hydrogeologie des Geodatenservers. – <<http://maps.lgrb-bw.de>> (zul. aufgerufen am 26.10.2019).
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2006): Klimaatlas Baden-Württemberg. – DVD Karlsruhe.
- LUBW Landesanstalt für Umwelt Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg., 2011): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. - Bodenschutz Heft 24, 32 S., Karlsruhe.
- LUBW Landesanstalt für Umwelt Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg., 2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. - Bodenschutz Heft 24, 28 S., Karlsruhe.
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.; 2014): Fachplan landesweiter Biotopverbund. Karlsruhe.
- LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2019): Daten und Kartendienst der LUBW (UDO). - <<http://brsweb.lubw.baden-wuerttemberg.de>>, Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Immissionsvorbelastung, Windstatistiken, Klima und regenerative Energien (zuletzt aufgerufen am 25.10.2019).
- Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (2015): Strategie zur Anpassung an den Klimawandel in Baden-Württemberg. – 178 S., Stuttgart.

- Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung (Hrsg.) (2019): Internetportal KlimafolgenOnline. - Gemeinschaftsprodukt des Potsdam-Instituts für Klimafolgenforschung e. V. und der WetterOnline Meteorologische Dienstleistungen GmbH, <http://www.klimafolgenonline.com>, zul. aufgerufen 25.10.2019.
- Roser, Frank (2014): Landschaftsbildbewertung Baden-Württemberg. Forschungsprojekt. Landesweite Modellierung der landschaftsästhetischen Qualität als Vorbewertung für naturschutzfachliche Planungen. Abschlussbericht. Studie im Auftrag der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, bearbeitet durch Universität Stuttgart Institut für Landschaftsplanung und Ökologie
- Trautner, J.; Straub, F.; Mayer, J. (2015): Artenschutz bei häufigen gehölzbrütenden Vogelarten – Was ist wirklich erforderlich und angemessen? *Acta ornithoecologica* 8(2): 75-95.
- Umwelt- und Verkehrsministerium Baden-Württemberg (2011): Beschleunigte Planung mit § 13a BauGB – Handlungsleitfaden für Stadtplaner und kommunale Entscheidungsträger.