

Gemeinde Lottstetten



Bebauungsplan „Bettleäcker II“

Satzungsfassung

1. Satzung zum Bebauungsplan

2. Satzung örtliche Bauvorschriften

3. Bebauungsvorschriften

4. Begründung
 - Begründung
 - Auszug Flächennutzungsplan
 - Abgrenzungsplan

5. Umweltbericht
 - Bericht
 - Maßnahmenplan
 - Konfliktplan

6. Schalltechnisches Gutachten

7. Gestaltungsplan

8. Bebauungsplan Rechtsplan

SATZUNGEN DER GEMEINDE LOTTSTETTEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN "BETTLEÄCKER II"

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Lottstetten in öffentlicher Sitzung am 10.12.2015 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan im Gebiet Bettleäcker II“ ergibt sich aus dem Lageplan vom 10.12.2015.

§ 2 **Bestandteile der Satzung**

Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus:

1. Bebauungsvorschriften vom 10.12.2015
2. Zeichnerischem Teil vom 10.12.2015

Beigefügt sind

1. Begründung mit Plananlagen Abgrenzungsplan und FNP-Auszug vom 10.12.2015
2. Gestaltungsplan vom 10.12.2015
3. Umweltbericht Büro Burkhard Sandler Landschaftsarchitekten vom 01.10.2015
4. Schalltechnisches Gutachten Gerlinger + Merkle 15-058/21 vom 16.04.2015

§ 3 **Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Lottstetten, den

Jürgen Link,
Bürgermeister

SATZUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Seite 1 von 3

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl.S. 358, ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg vom 24.07.2000, jeweils in der derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Lottstetten am 10.12.2015 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Bettleäcker II" gemäß Abgrenzungsplan und zeichnerischem Teil vom 10.12.2015.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

- 1 Dachform und Gestaltung der Gebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
 - 1.1 Zulässig sind flache oder geneigte Dachformen. Die zulässige Dachneigung beträgt gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil 0°-10° bzw. 15°-38°. Bei Garagendächern sind generell auch Flachdächer zulässig.
 - 1.2 Grelle oder reflektierende Fassaden- oder Bedachungsmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Materialien der für den Betrieb von Solaranlagen zur Stromerzeugung oder Warmwasserbereitung erforderlichen Einrichtungen.
 - 1.3 Die Dacheindeckung der Dachflächen mit geneigten Dachformen ab 15° ist in einem Farbspektrum von rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit vorzunehmen.
 - 1.4 Zulässig ist (und wird besonders empfohlen) auch die Begrünung von Dächern.
 - 1.5 Bei Wohngebäuden sind Dachgaupen allgemein zulässig. Die Dachneigung des Hauptdaches muss mindestens 30° betragen. Dachgaupen können als Wiederkehr-, Dreiecks- oder Schleppegaupen ausgeführt werden. Sie dürfen sich insgesamt über maximal zwei Drittel der Dachlänge erstrecken. Von der Giebelwand ist jeweils ein Abstand von mindestens 0,6 m einzuhalten. Der Gaupenansatz darf nur bis maximal 0,5 m unterhalb des Dachfirstes geführt werden.

SATZUNGEN

2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für die Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen und Wege außerhalb der freizuhaltenden Sichtfelder gilt:

2.1 Maximale Höhe bei

Holz- oder Metallzäunen	1,2 m
Sockelmauern	0,3 m

2.2 Zulässig sind Einfriedungen als Bepflanzungen, Holz- oder Metallzäune (kein Stacheldraht), auch in Verbindung mit Sockelmauern. Wird ein Zaun auf eine Sockelmauer gesetzt, so ist die Gesamthöhe von höchstens 1,2 m einzuhalten.

2.3 Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen sind um mindestens 0,5 m hinter die Fahrbahnkante bzw. 0,25 m hinter die Gehweghinterkante zurückzusetzen.

3 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird erhöht:

0. Für Wohnungen bis 50 m ²	1,0 Stellplatz
1. Für Wohnungen über 50 m ² auf	1,5 Stellplätze
2. Für Wohnungen über 100 m ² auf	2,0 Stellplätze

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

4 Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Auffüllungen und Abgrabungen sind so durchzuführen, dass die Höhenlage der Grundstücke an die Höhenlage der Erschließungsstraße im jeweiligen Erschließungsbereich anschließt. Die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind dabei zu berücksichtigen. Höhenunterschiede an Grundstücksgrenzen, die nicht an den öffentlichen Straßenraum anschließen, sind so abzuböschten oder zu terrassieren, dass der Höhenunterschied jeweils nicht mehr als 1,0 m beträgt. Böschungswinkel sind mit maximal 1:1,5 auszuführen.

5 Ausschluss von Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

6 Anlagen zur Regenwassernutzung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung und -pufferung zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangsenteleertes spezifisches Volumen von mindestens 2,0 m³ pro 100 m² befestigte Dachfläche haben, welches mit einem Drosselabfluss von 0,5 l/s an eine Überlaufleitung oder einen vorhandenen Entwässerungsgraben abgegeben wird.

SATZUNGEN

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Lottstetten, den

Jürgen Link,
Bürgermeister

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGLB.I.S. 1748), i. V. mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl.S.132), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

1.) Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2.) Private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Planeintrag der maximalen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosflächenzahl (GFZ) im zeichnerischen Teil sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse als Höchstwerte.

2.2 Die maximale Höhe der Gebäude wird im zeichnerischen Teil durch die zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut), die zulässige Firsthöhe (FH) und die zulässige maximale Gebäudehöhe (GH) festgelegt. Die Angaben zur Traufhöhe und Firsthöhe erfolgen in Meter über Erschließungsstraße im jeweiligen Grundstücksabschnitt. Gemessen wird jeweils im arithmetischen Mittel der der Straße zugewandten Gebäudeeckpunkte. Die Angaben zur Gebäudehöhe erfolgt in Meter über Normalnull (NN).

2.3 Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil in Teilbereichen auf maximal 2 WE pro Wohngebäude Doppelhaushälfte und max. 3 WE pro Wohngebäude Einzelhaus festgesetzt.

3 Bauweise

Im Plangebiet wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser gemäß Planeintrag.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

5 Stellung der baulichen Anlagen

Die im Planteil eingetragenen First- bzw. Gebäudehauptrichtungen sind bei einer zulässigen Abweichung bis zehn Grad einzuhalten.

6 Stellplätze und Garagen/Carports

- 6.1 Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten.
- 6.2 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie zusätzlich auf den festgesetzten Flächen für Garagen und Carports zulässig. Die Zulässigkeit sonstiger untergeordneter Nebenanlagen auch außerhalb der festgesetzten Flächen, **nicht** jedoch auf den festgesetzten Grünflächen, bleibt hiervon unberührt.
- 6.3 Garagen, Carports und Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen sind zu einem Gebäude oder zu Gruppen zusammenzufassen.

7 Schutzflächen

- 7.1 Bei Straßeneinmündungen sind die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke von baulichen Anlagen freizuhalten.

8 Gebote zur Pflanzung und Pflanzehaltung

- 8.1 In den privaten Grundstücken sind die Laub- bzw. Obstbäume gemäß Maßnahmenplan und Pflanzliste (Anhang 1) zu pflanzen. Die Pflanzenstandorte können außer entlang der Bonnletstraße variieren, hier sind die Pflanzenstandorte und -arten im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 8.2 Zur Bepflanzung der Grundstücke sind gemäß Pflanzliste (Anhang 1) heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden. Es sind nur Koniferen der Pflanzenliste zulässig.
- 8.3 Die im zeichnerischen Teil mit Pflanzbindung ausgewiesenen Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- 8.4 Als Mindestpflanzqualitäten werden festgesetzt:

Private Flächen:

Laubbäume: Hochstämme, 2x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Obstbäume: Hochstämme, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Öffentliche Fläche/Kompensationsmaßnahmen:

Laubbäume: Hochstämme mit Ballen, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Obstbäume: Hochstämme mit Ballen, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Heister: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm

Sträucher, Strauch, verpflanzt im Container, Höhe: 60-100 cm

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 9.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 9.2 Wegeflächen, Stellplätze, Lager- und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden. Alternativ kann eine wasserundurchlässige Oberflächenbefestigung gewählt werden, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers schadlos auf dem Baugrundstück erfolgt.
- 9.3 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Maßnahmenflächen sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

A1: Entwicklung eines Magerrasens

A2: Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte

A3: Pflanzung eines Gebüsches trockenwarmer Standorte

A5: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen entlang der westlichen
Gebietsgrenze

Artenschutz (nachrichtlich)

- 9.4. Die Rodung von vorhandenen Gehölzen darf zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Sollte dies aus terminlichen Gründen nicht möglich sein, sind die Gehölze und Gebäude durch eine Fachkraft auf einen Brutvogelbesatz zu überprüfen. Rodung und Abbruch sind außerhalb der zulässigen Zeiten nur nach Freigabe der Arbeiten durch die Fachkraft zulässig. Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten. Die Beleuchtung soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen. Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

Bodenschutz (nachrichtlich)

- 9.5 Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen, zu lagern und ggfls. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen. Ggfls. anfallende Auffüllungen sind soweit möglich mit dem im Gebiet anfallenden Aushubmaterial durchzuführen. Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc) in den Boden gelangen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

II. Nachrichtliche Übernahme

Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege

Hinweis:

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Lottstetten, den

Jürgen Link,
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Die Gemeinde Lottstetten kann aktuell keine Baugrundstücke für das Wohnen mehr anbieten. Die Erschließung des zuletzt realisierten Baugebietes „Bonnlet“ wurde 2013 fertig gestellt und mit einer Ausnahme sind alle Bauplätze in diesem Gebiet verkauft.

Die Gemeinde achtet bei ihren Baulandentwicklungen sehr auf eine zeitnahe Realisierung, in dem sie einerseits nur auf tatsächlich verfügbaren Flächen plant und andererseits auch von der Möglichkeit Gebrauch macht, in den Kaufverträgen Bauverpflichtungen auszusprechen.

Durch die grenznahe Lage zur Schweiz mit einer sehr guten verkehrlichen Anbindung sowohl im überörtlichen Straßennetz wie auch an die Bahnlinie Schaffhausen-Zürich der SBB weist die Gemeinde Lottstetten einen besonders hohen Anteil an Grenzgängern auf, die in der Schweiz arbeiten und in Deutschland wohnen. Aus dieser Besonderheit entsteht eine andauernd hohe Nachfrage, die die Gemeinde nun zur Ausweisung und Erschließung eines neuen Wohnbaugebietes veranlasst.

Das Gebiet „Bettleäcker II“ wird im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Jestetten im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes als Wohnbauentwicklungsfläche aufgenommen. Das Gebiet stellt eine städtebaulich naheliegende Ergänzung der jüngeren Wohnbauentwicklung im Bereich Bettleäcker und eine Arrondierung des nördlichen Ortsrandes dar.

Zur Kompensation werden andere Wohnbauentwicklungsflächen aus dem FNP herausgenommen. Insgesamt erfolgt mit den Änderungen eine Schwerpunktbildung der Neubautätigkeit am nördlichen Ortsrand. Die Fläche weist gegenüber den zur Kompensation aufgegebenen Flächen eine bessere Zuordnung zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten und Gemeindehalle sowie auch eine bessere Zuordnung zu den Versorgungsbereichen mit Einzelhandel und Dienstleistungen auf.

Über den Erwerb der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches konnte die Gemeinde Vorverträge mit den Eigentümern abschließen, so dass eine zeitnahe Realisierung der Planung gesichert ist.

Die Einbindung des Gebietes in die örtliche Ver- und Entsorgung lässt sich mit vertretbarem Aufwand darstellen. Bei der Erschließung können vorhandene Strukturen aufgenommen und fortgeführt werden.

BEGRÜNDUNG

Zwangspunkte ergeben sich im Wesentlichen aus der Topographie und den Anknüpfungspunkten des vorhandenen Straßen- und Wegenetzes, womit auch eine gewisse Vorgabe für das Erschließungskonzept verbunden ist. Im Rahmen der Erschließung soll auch ein bestehender Verkehrsengpass bei der Verbindung von Bonnletstraße und Rosenhofweg zum westlich der Bahnlinie gelegenen Wohngebiet am Dornenweg beseitigt werden.

Die Fläche liegt auf einer leichten, von West nach Ost abfallenden Kuppenlage und weist insgesamt gute Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung auf. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Gebietes geschaffen werden.

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Jestetten ist das Plangebiet größtenteils bis zum östlich angrenzenden Wohngebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbauentwicklungsfläche aufgenommen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der 5. Änderung (Punktueller Änderungen für die Gemeinde Lottstetten) des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung ist die 5. Flächennutzungsplanänderung am 20.11.2015 wirksam geworden.

2.2 REGIONALPLAN

Aussagen des Regionalplanes stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Rand der ausgewiesenen Siedlungsflächen. Aufgrund der bereichsscharfen Festlegungen des Regionalplans ist davon auszugehen, dass das Gebiet noch den Siedlungsflächen zugeordnet werden kann. Lottstetten ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen.

BEGRÜNDUNG

3 VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Gemeinde Lottstetten hat am 19.03.2015 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich „Bettleäcker II“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Der vorliegende Vorentwurf wurde am 23.04.2015 gebilligt und beschlossen, eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand in Form einer Planaufgabe vom 11.05.2015 bis zum 12.06.2015 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel in die Planung eingeschaltet.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 12.10.2015 bis einschließlich 13.11.2015 statt.

Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 10.12.2015 gefasst.

4 GEBIETSBESCHREIBUNG

4.1 LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG

Die Abgrenzung des Gebietes ergibt sich aus der Eintragung im zeichnerischen Teil. Der Geltungsbereich schließt randlich im Osten und Süden an bebaute Bereiche an, im Norden grenzt der Wirtschaftsweg Flst.Nr. 423 und im Westen der Kalchhofweg an. Im Süden ergibt sich die Abgrenzung durch die Erschließungsstraße Bonnletstraße.

Das Gelände befindet sich am Hang und fällt nach Osten hin ab. Die Höhenlage liegt zwischen 447 m ü. NN und 433 m ü. NN. Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt etwa 2,84 ha.

BEGRÜNDUNG

4.2 KENNDATEN DER PLANUNG

Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
1	Baugrundstückflächen WA	1,99	70
2	Öffentliche Verkehrsflächen Erschließung inkl. Gehwege	0,33	12
3	Ausgewiesene private Grünflächen/Maßnahmenflächen	0,52	18
4	Gesamtfläche	2,84	100

Anz	Gebäudetyp	BGF (ca.)	WE (ca.)	E (ca.)
30	Einzelhäuser		45	113
3	Mehrfamilienhäuser	1800	18	45
33	Gebäude		63	158

Bruttobauland **WA**: 2,32 ha

Nettobauland **WA**: 1,99 ha

Bruttodichte: (Einwohner/Bruttobauland) = 68 E / ha

Durchschnittliche Grundstücksgröße Einzelhäuser: ca. 542 qm

Durchschnittliche Grundstücksgröße Mehrfamilienhäuser: ca. 1.175 qm

Die versiegelbare Fläche ermittelt sich wie folgt:

Gesamtfläche	2,84 ha
Abzgl. Grünflächen, Ausgleichsflächen	- 0,52 ha
Abzgl. öff. Verkehrsflächen inkl. Gehweg	<u>- 0,33 ha</u>
Nettobaugrundstücksfläche	1,99 ha
1,99 ha Wohnbaufläche x 0.40 GRZ x 1,5 (Anrechnung) bis max. 0,6 = 1,19 ha Gesamtversiegelung	1,19 ha
zzgl. Flächen öffentliche Erschließung	<u>+0,33 ha</u>
Summe versiegelbare Fläche	1,52 ha

BEGRÜNDUNG

4.3 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden 2,84 ha landwirtschaftliche Wirtschaftsflächen in Anspruch genommen. Die Flächen werden derzeit als Grünland- und Ackerflächen bewirtschaftet. Insoweit zusätzliche, das heißt bisher nicht im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen betroffen sind, so erfolgt eine Kompensation an anderer Stelle. Im Gewann Schlossäcker und südlich an den historischen Ortskern werden Flächen im Umfang von 2,5 ha aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen, welche somit bei der landwirtschaftlichen Nutzung verbleiben. Die zusätzliche Inanspruchnahme beschränkt sich somit auf lediglich 0,2 ha Fläche.

Die Grundsatzentscheidung zur Inanspruchnahme der Flächen in der vorgesehenen Größenordnung wird auf der Ebene des Flächennutzungsplanes getroffen. Durch die veränderte Planung ergeben sich lediglich Flächenverschiebungen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass hierdurch landwirtschaftsstrukturelle Belange nicht betroffen sind.

Das Landratsamt Waldshut (Landwirtschaft) hat im Zuge der Voranhörung darauf hingewiesen, dass es sich bei den betroffenen Flächen um wertvolle Standorte zur Erzeugung hochwertiger Nahrungs- und Futtermittel handele, die als solche erhalten bleiben sollten. Die Beeinträchtigung agrarstruktureller Belange wurde geltend gemacht.

Da die Stellungnahme im Rahmen des parallel laufenden Flächennutzungsplanänderungsverfahrens vorgebracht wurde und im Rahmen der Bebauungsplananhörung lediglich darauf Bezug genommen wurde, wird auf dieses Verfahren verwiesen. Dort wird die Flächenausweisung „Bettleäcker II“ durch Kompensationsflächen an anderer Stelle ausgeglichen. Die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen zu Wohnbauflächen wird somit durch einen Flächentausch innerhalb des Ortsteils kompensiert. Bei den Kompensationsflächen handelt es sich ebenfalls um siedlungsnahen, gut erschlossene und nahezu ebene Agrarflächen, die somit in ihrer Qualität vergleichbar sind. Durch die Entnahme der vorgeschlagenen Tauschflächen stehen diese folglich weiterhin für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung, so dass mit keinem agrarstrukturellen Flächenverlust zu rechnen ist. Zusätzlich wurde dem Plangebiet „Bettleäcker II“ unter anderem aufgrund seiner räumlichen Nähe zu den örtlichen Infrastruktureinrichtungen eine bessere Eignung für Wohnzwecke gegenüber den Tauschflächen zugeschrieben. Da in der Gesamtbilanz kein zusätzlicher Eingriff in landwirtschaftliche Flächen erfolgt, wird davon ausgegangen, dass agrarstrukturelle Belange nicht betroffen sind.

BEGRÜNDUNG

4.4 BAHNANLAGEN

Am Plangebiet führt die Bahnstrecke „Zürich-Bülach-Schaffhausen“ vorbei. Zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen von der Bahnstrecke in das geplante Baugebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten eingeholt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV und die städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet derzeit und in der Prognose bis 2025 eingehalten werden. Maßnahmen zum Schallschutz sind im Gebiet daher nicht erforderlich.

Die SBB AG Immobilien hat im Zuge der Voranhörung keine Bedenken und Anregungen zum Planvorhaben vorgetragen. Zu den geplanten Baumaßnahmen wurden Hinweise gegeben, die im Rahmen der Baurealisierung berücksichtigt werden.

4.5 BAUGRUND

Das Regierungspräsidium Freiburg (Geologie, Rohstoffe und Bergbau) weist daraufhin, dass der tiefere Baugrund aus Sand- und Mergelsteinen der Unteren Süßwassermolasse besteht. Folglich muss im Gebiet mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes gerechnet werden. Es wird empfohlen objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 vor Baubeginn durchzuführen. Sollte eine Versickerung des Oberflächenwassers geplant sein, wird ein entsprechendes hydrologisches Versickerungsgutachten empfohlen.

5 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließungsplanung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren erstellt. Erschließungs- und Bebauungsplanung werden aufeinander abgestimmt.

5.1 STRASSEN

Die innere Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine Haupteerschließungsachse, die im Süden an die Bonnetstraße angebunden ist und das gesamte Gebiet in Form einer Ringstraße erschließt. Eine befahrbare Verbindung zum Gebiet „Bettleäcker I“ ist aufgrund einer dort fehlenden Erschließungsanbindung nicht möglich, aber auch nicht erforderlich.

BEGRÜNDUNG

An einer Stelle wird jedoch eine fußläufige Verbindung vorgesehen, so dass die beiden Gebiete zumindest fußläufig verbunden werden.

Ergänzend wird eine neue verkehrsgerecht ausgebaute Anbindung von der Bonnletstraße zum Kalchhofweg vorgesehen. Damit wird die bisherige sehr schmale und durch eine enge Spitzkehre nur sehr eingeschränkt nutzbare südliche Verbindung für den Fahrzeugverkehr in beiden Fahrtrichtungen ersetzt. Die alte Verbindung kann somit auf einen Fußgängerweg zurückgebaut werden.

Die Erschließungsanlagen sind nach der RASt 06 als Anliegerstraßen in Anlehnung an Tab. 13 (Anliegerfahrbahnen und Anliegergassen) sowie Tab. 16 (Schmale Zweirichtungsfahrbahnen) dimensioniert.

Für die Haupteerschließungsstraße wird ein fahrbahnbegleitender Gehweg vorgesehen. Als Straßenquerschnitte sind vorgesehen:

- Erschließungsstraße: 5,50 m Bitu-Fahrbahn
- Verbindungsstraße: 6,00 Bitu-Fahrbahn

5.2 GEHWEGE

Der vorhandene Gehweg nördlich entlang der Bonnletstraße wird im Plangebiet aufgenommen und weitergeführt. In der Mitte des Plangebietes wird eine fußläufige Verbindung zum Gebiet „Bettleäcker I“ hergestellt und am nördlichen Rand eine Verbindung zum Kalchhofweg. Innerhalb der Gebietserschließung werden darüber hinaus keine Gehwege vorgesehen.

5.3 STELLPLÄTZE

Die baurechtlich notwendigen privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken herzustellen. Aufgrund des dem Gestaltungskonzept zugrundeliegenden Planungszieles einer hohen Wohnumfeldqualität werden erhöhte Anforderungen an den Stellplatznachweis gestellt. Pro Wohneinheit sollen – gestaffelt nach Wohnungsgröße – bis zu zwei Stellplätze realisiert werden. Maßgebend hierfür sind sowohl städtebauliche wie verkehrliche Gründe.

Generell liegt im ländlichen Raum die PKW-Dichte aufgrund der geringeren Siedlungsdichte und geringeren Versorgung im ÖPNV erheblich höher als in Ballungsräumen. Bei einem Plangebiet mit Ein- bis Zweifamilienhäusern ist in der Regel von Mehrpersonenhaushalten mit zwei PKW pro Haushalt auszugehen.

BEGRÜNDUNG

Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung sollen Behinderungen und Gefährdungen durch den ruhenden Verkehr vermieden werden. Die mit der Straßenraumgestaltung verfolgten städtebaulichen und verkehrlichen Zielsetzungen wie Verkehrsberuhigung, Wohnumfeldgestaltung und Verkehrssicherheit sind nur erreichbar, wenn der öffentliche Straßenraum nicht regelmäßig durch Anlieger als PKW-Abstellfläche in Anspruch genommen wird.

5.4 VERSORGUNG / ENTSORGUNG

5.4.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung für das Plangebiet kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz gesichert werden.

Im angrenzenden Baugebiet „Bettleäcker I“ sowie in der Bonnletstraße bestehen gute Anschlussmöglichkeiten an die örtliche Wasserversorgung. In der „Bonnletstraße“ steht eine duktile Gussleitung DN 100 mm zur Verfügung und in der Joseph-Weißhaar-Straße ebenfalls. Überflurhydranten werden entsprechend den Richtlinien vorgesehen.

5.4.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Entwässerung des nördlichen Gebietsteiles erfolgt im Trennsystem. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt generell in die bestehende Kanalisation mit Anschluss an die Kläranlage.

5.4.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Das Niederschlagswasser im Gebiet wird im Trennsystem gesammelt und abgeleitet.

Um eine gewisse Verzögerung des Regenwasserabflusses zu erreichen, wird die Errichtung von Zisternen mit einem zwangsentleerten Volumen und gedrosseltem Abfluss vorgeschrieben. Die Zisternen können auch für die Gartenbewässerung genutzt werden.

BEGRÜNDUNG

5.4.4 ENERGIEVERSORGUNG

Es sind Erweiterungsplanungen des Gasversorgungsnetzes im umliegenden Siedlungsgebiet durch die Badenova GmbH geplant. In diesem Zusammenhang ist die Wirtschaftlichkeit der Leitungsverlegungen noch zu prüfen. Bei einer gegebenen Wirtschaftlichkeit ist die Erweiterung des bestehenden Erdgasleitungsnetzes ausgehend von der Bonnletstraße und/oder Joseph-Weißhaar-Straße möglich.

Hinweis:

Neubauvorhaben gemäß DIN 18012 müssen ein Hausanschlussraum an der zur Straße zugewandten Außenwand für den Erdgasanschluss erstellen und die Anschlussleitungen geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum führen. Baumaßnahmen sind mindestens 4 Monate vor Erschließungsbeginn anzuzeigen.

5.4.5 STROMVERSORGUNG

Die künftige Stromversorgung soll über Erdkabel durch Erweiterung des vorhandenen Netzes erfolgen. Um Stellungnahme des Versorgungsträgers wird gebeten.

5.4.6 TELEKOMMUNIKATION

Zur Gebietsversorgung sind neue Telekommunikationsanlagen erforderlich. Das bestehende Netz kann für das Plangebiet erweitert werden.

Telekommunikationsfreileitungen werden in den örtlichen Bauvorschriften ausdrücklich ausgeschlossen, weil sie erhebliche nachteilige Wirkung auf das Ortsbild und die Gebietsgestaltung haben. Dies gerade im Gebiet Bettleäcker II, weil hier aufgrund der relativ kleinen Grundstücke in Verbindung mit der Wohnstraßenerschließung eine hohe Gestaltungsqualität erreicht werden soll.

Bei einer Neubaugebietserschließung ist dies auch wirtschaftlich zumutbar, da durch Koordination mit anderen Versorgungsträgern die Erstellungskosten anteilig reduziert werden können.

BEGRÜNDUNG

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom befinden, um deren Berücksichtigung gebeten wird. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang der Prüfung wird eine Ausbauentcheidung getroffen. Im Fall einer Versorgung durch einen anderen Anbieter wird auf die Errichtung eines eigenen Netzes verzichtet. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Um rechtzeitige Koordinierung der Baumaßnahmen (min. 3 Monate vor Beginn) wird gebeten.

Die PrimaCom Berlin GmbH weist darauf hin, dass die bestehenden Telekommunikationsleitungen für das Plangebiet erweitert werden können.

5.4.7 ABFALLBESEITIGUNG

Die Verkehrsflächen sind für das regelmäßige Befahren mit Müllfahrzeugen dimensioniert.

6 GEPLANTE BEBAUUNG

6.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Vorgaben und Zwangspunkte:

Die Zwangspunkte ergeben sich im Wesentlichen aus der Topographie und aus den Anknüpfungspunkten an das vorhandene Straßen- und Wegenetz.

Ziele und Grundsätze:

- Arrondierung und Gestaltung des nördlichen Siedlungsrandes mit einer landschaftlichen Einbindung durch Grünflächen
- Begünstigung der Nutzung regenerativer Energie durch die Gebäudestellung
- Schaffung verkehrsberuhigter Wohnstraßen
- Wirtschaftliche Erschließung
- Bedarfsorientiertes Angebot an Bauformen und Flächengrößen
- Angemessene bauliche Dichte mit Zielwert 70 E/ha

BEGRÜNDUNG

Die Grundsätze sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden in der Planung berücksichtigt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße und die städtebauliche Dichte belegen dies. Die Ausweisung von überwiegend Einzel- und Doppelhäusern entspricht der Bedarfssituation vor Ort.

Gestaltungskonzept:

Das Gestaltungskonzept sieht eine Bebauung des Gebietes Einzel- und/oder Doppelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen sowie in einem Teilbereich auch Geschosswohnungsbau in dreigeschossiger Bauweise vor. Die örtlichen Bauvorschriften erlauben eine relativ große Varianz z.B. bei den Dachformen, so dass auch moderne Bauformen mit flach geneigten Pultdächern oder versetzten Pultdächern oder auch Flachdächern zulässig sind.

Durch die Festsetzung einer großzügigen Grünfläche entlang des westlichen Gebietsrandes erfolgt eine angemessene landschaftliche Einbindung. Ferner wird hierdurch ein Abstand zur westlich vorbei führenden Bahnlinie sichergestellt. In diesem Bereich werden darüber hinaus notwendige Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.

Freiraum:

Eine Grün- und Ausgleichsfläche zur landschaftlichen Einbindung wird entlang der westlichen Gebietsgrenze vorgesehen. Diese Fläche bekommt jedoch keine öffentliche Zweckbestimmung. Aufgrund der dörflichen Randlage wird auf öffentlich nutzbare Freiraumflächen verzichtet. Stattdessen werden gute fußläufige Verbindungen zum angrenzenden Naherholungsraum vorgesehen.

6.2 ART DER NUTZUNG

Als Nutzungsart wird für die Wohnbauentwicklungsflächen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die östlich angrenzenden bebauten Gebiete sind ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Die Gebietsart WA fügt sich damit gut in die Umgebungsnutzungen ein. Nutzungskonflikte sind aus dem näheren Umfeld nicht zu erwarten.

Aufgrund der Randlage des Gebietes werden Nutzungen, die zu einer verstärkten Verkehrserzeugung innerhalb und außerhalb des Gebietes führen können, ausgeschlossen bzw. entsprechende Ausnahmeregelungen nicht zugelassen. Dies betrifft Tankstellen und Gartenbaubetriebe.

BEGRÜNDUNG

Zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen von der Bahnstrecke in das geplante Baugebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten eingeholt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV und die städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet derzeit und in der Prognose bis 2025 eingehalten werden. Maßnahmen zum Schallschutz sind im Gebiet daher nicht erforderlich.

6.3 MASS DER NUTZUNG

Das zulässige Nutzungsmaß wird im zeichnerischen Teil differenziert dargestellt. Die Angaben über das zulässige Maß der Nutzung sind im Planteil als Höchstgrenzen der Anzahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) eingetragen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe begrenzt.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in Teilbereichen gemäß Plandarstellung auf drei pro Wohngebäude (Einzelhaus) bzw. zwei pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte) begrenzt. Eine wesentlich über die rechnerisch prognostizierte städtebauliche Dichte hinausgehende Verdichtung soll dort zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und unter Berücksichtigung der Dimensionierung der Erschließungsanlagen vermieden werden.

6.4 BAUWEISE

Es wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil. Das im zeichnerischen Teil dargestellte Grundstücksraster erlaubt bei wahlweiser Festsetzung überwiegend auch die Teilung und Bebauung in Doppelhausform.

7 UMWELTBERICHT (§1A BAUGB)

Im Rahmen des B-Planverfahrens „Bettleäcker II“ ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich.

In dieser werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt erfasst und in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

BEGRÜNDUNG

Der B-Plan „Bettleäcker II“ beinhaltet die Ausweisung von Wohnbauflächen, um den dringenden Bedarf nach Wohnbauflächen (Vielzahl an Anfragen) innerhalb der Gemeinde Lottstetten zu decken.

Bei der Bestandserfassung werden die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beschrieben und bewertet. Die Bewertung erfolgt anhand einer 5-stufigen Skala (sehr geringe Bedeutung, geringe Bedeutung, mittlere Bedeutung, hohe Bedeutung, sehr hohe Bedeutung).

Durch das geplante Vorhaben sind folgende **erhebliche** und **ausgleichspflichtige Eingriffe** zu erwarten:

- Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biotop durch Versiegelung und Überprägung.
213.947 (Bestand) – 208.396 (Planung) = 5.551 ÖP
- Verlust und Überprägung von biotisch aktiven Bodenflächen.
162.763 ÖP
- Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser durch den Verlust von Versickerungsflächen.
- Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/ Luft durch den Verlust von Flächen mit Durchlüftungsfunktionen.
nicht quantifizierbar

Um eine Kompensation dieser negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erreichen, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

A1: Entwicklung eines Magerrasens

A2: Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte

A3: Pflanzung eines Gebüsches trockenwarmer Standorte

A4: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen innerhalb der privaten Grünflächen

A5: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen entlang der westlichen Gebietsgrenze

A6: Rückbau der alten Anbindungsstraße

BEGRÜNDUNG

E1: Umwandlung eines Nadelforstes in einen naturnahen Eichen- oder Eichen-Hainbuchenwald mittlerer Standorte

E2: Entfernen von Durchlassbauwerken entlang des Nackermühle Grabens südlich von Lottstetten

E3: Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte

Durch die Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A6 innerhalb bzw. im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes sowie die Ersatzmaßnahme E3 können die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/Biotope, Grundwasser sowie Klima/Luft schutzgutbezogen ausgeglichen werden.

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden ist eine schutzgutbezogene Kompensation nur teilweise im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen A6 möglich. Das verbleibende Defizit von 159.363 ÖP kann jedoch im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme A6 sowie der Ersatzmaßnahmen E1 bis E3 schutzgutübergreifend kompensiert werden.

Nach Verrechnung des Defizites besteht ein Kompensationsüberschuss von 26.211 ÖP (Verrechnungsgrundlage Ökokonto-Verordnung vom 19.12.2010), welcher in einem anderen Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden kann.

Der Eingriff bzw. die Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind daher als vollständig kompensiert anzusehen.

8 KOSTEN

Kosten entstehen durch die geplanten Erschließungsanlagen für Straßenbau, Straßenbeleuchtung, Ortskanalisation und Wasserversorgung sowie durch Ausgleichsmaßnahmen.

Zum gegenwärtigen Planungsstand liegen noch keine Kostenschätzungen vor.

BEGRÜNDUNG

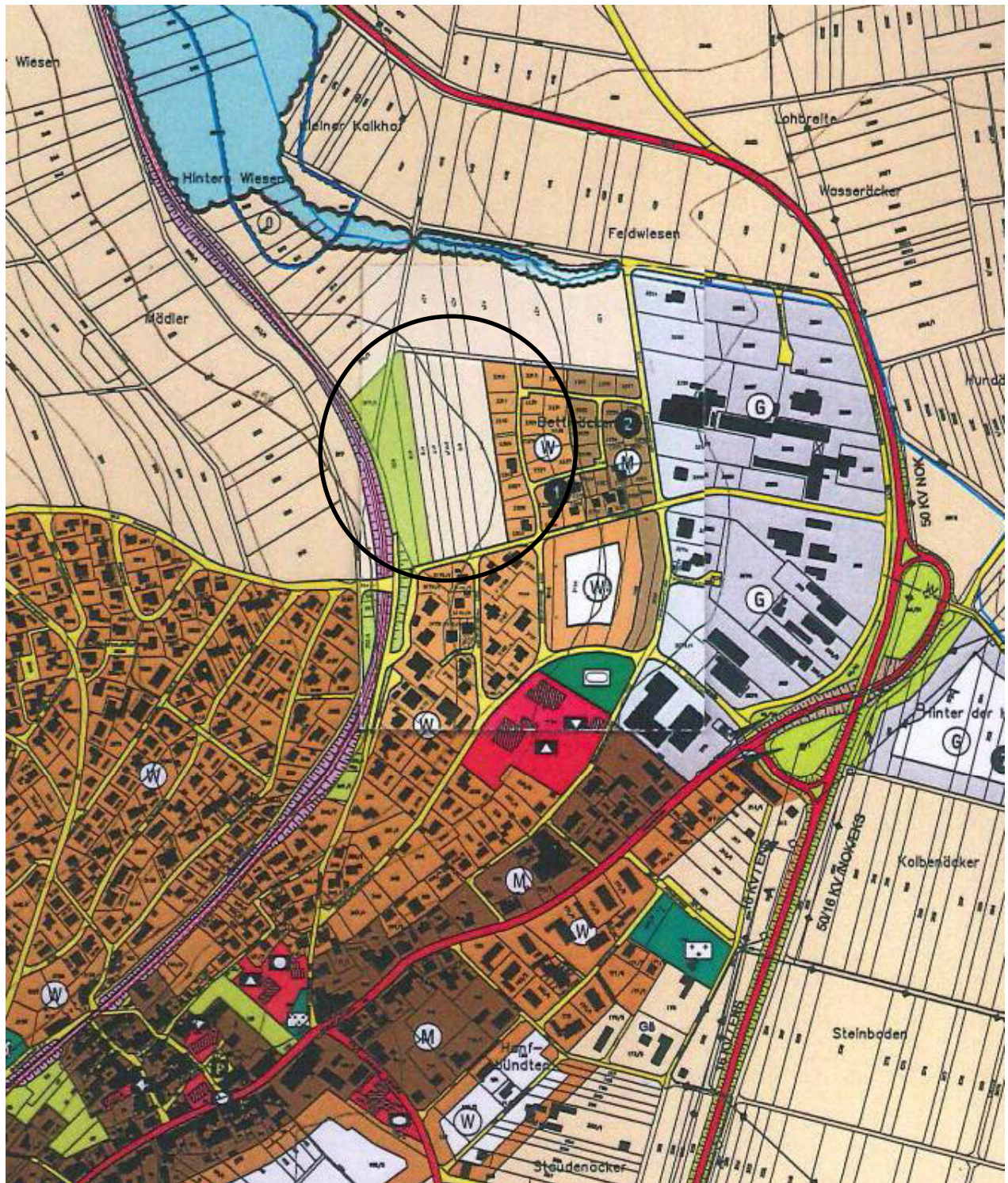
9 REALISIERUNG

Der Bebauungsplan soll als Grundlage für die Bodenordnung dienen. Für die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke hat die Gemeinde Lottstetten mit den Eigentümern Vorverträge abgeschlossen.

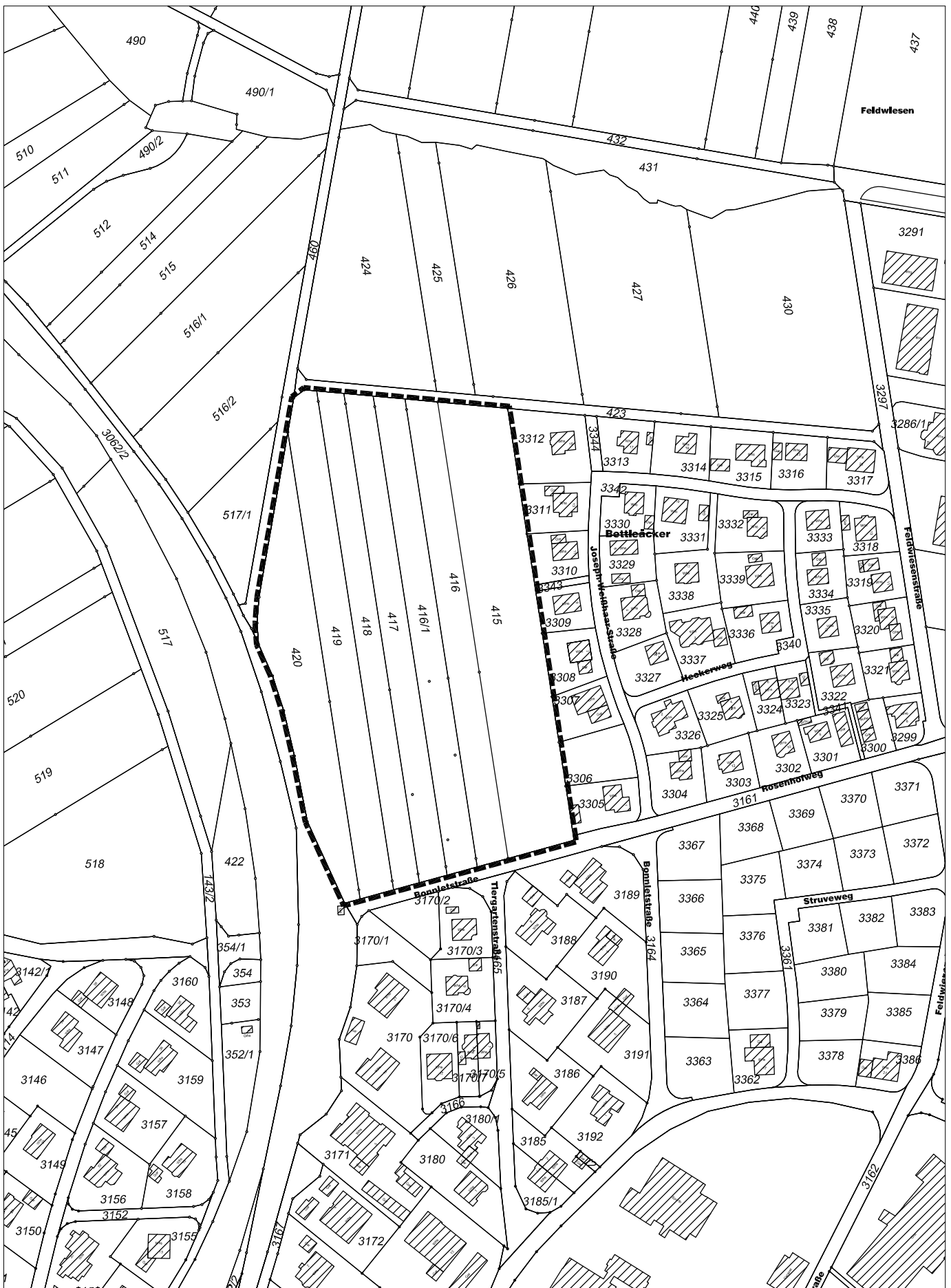
Lottstetten, den

Jürgen Link

Bürgermeister



 Lage des Planbereiches



Gemeinde Lottstetten
Bebauungsplan Bettleäcker II
Abgrenzungsplan

Stand: 10.12.2015
 Maßstab: 1:2500

Gemeinde Lottstetten



Burkhard Sandler

Christian Burkhard
t 07742 – 91494
burkhard@burkhard-sandler.de

Bebauungsplan „ Bettleäcker II “, Gemeinde Lottstetten

Umweltbericht
Endgültige Fassung vom 01.10.2015



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	4
1.1	Anlass, Aufgabenstellung	4
1.2	Lage/Abgrenzung des B-Plangebietes	4
1.3	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	4
1.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes „Bettleäcker II “	6
1.5	Darstellung der in Fachgesetzen/Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung des Umweltberichtes berücksichtigt wurden	7
2.	Methodik der Umweltprüfung	8
3.	Beschreibung und Bewertung der Umwelteinwirkungen	9
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	9
3.2	Beschreibung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung	15
3.3	Beschreibung der Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	23
3.4	Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Auswirkungen des B-Planes	23
3.5	Grünplanerische Festsetzungen	29
3.6	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	32
4.	Zusammenfassung	32



TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Verteilung der Eingriffsfläche in private und öffentliche Planungen	6
Tabelle 2:	Beschreibung und Bewertung der Biotope	9
Tabelle 3:	Potentiell vorkommende Fledermausarten im Bereich des B-Plangebietes	10
Tabelle 4:	Potentiell vorkommende Vogelarten im Bereich des B-Plangebietes	11
Tabelle 5:	Ökopunkte des Schutzgutes Boden (Bestand)	13
Tabelle 6:	Anlagebedingte Auswirkungen des B-Plangebietes auf das Schutzgut Pflanzen/Biotope	16
Tabelle 7:	Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden	20
Tabelle 8:	Gegenüberstellung der erheblichen Beeinträchtigungen und der Kompensationsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter	28

ANHANGVERZEICHNIS

Anhang 1:	Pflanzenliste
Anhang 2:	Gesetze, Unterlagen und Literatur

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1:	Bestands-/Konfliktplan	M 1 : 500
Anlage 2:	Maßnahmenplan	M 1 : 500



1. Einleitung

1.1 Anlass, Aufgabenstellung

Die Gemeinde Lottstetten plant die Ausweisung eines ca. 2,8 ha großen Allgemeinen Wohngebietes am nordwestlichen Ortsrand von Lottstetten im Rahmen eines B-Planverfahrens.

Laut dem BauGB § 1 Abs. 8 sowie § 2 Abs. 4 muss für jeden Bauleitplan eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt werden. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist in Anlehnung an die Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB zu erarbeiten.

1.2 Lage/Abgrenzung des B-Plangebietes

Das B-Plangebiet „Bettleäcker II“ schließt sich westlich an die bestehende Bebauung der Gemeinde Lottstetten an und umfasst ca. 2,8 ha. Die Fläche besteht aus Acker- und Grünlandflächen mit vereinzelt Obstbäumen. Im Norden, Süden und Westen wird das Areal durch asphaltierte Wege Stassen begrenzt. Die Fläche hat ein von Westen nach Osten verlaufendes Gefälle.

Innerhalb der Grenzen des B-Planes „Bettleäcker II“ wird eine Fläche von ca. 28.400 m² in Anspruch genommen, welche sich wie folgt zusammensetzt:

Allg. Wohngebiet (GRZ 0,4):	19.900,00 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	3.300,00 m ²
<u>Private Grünflächen, Maßnahmenflächen:</u>	<u>5.200,00 m²</u>
Summe:	28.400,00 m ²

1.3 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

In der Gemeinde Lottstetten stehen keine Baugrundstücke für das Wohnen mehr zu Verfügung, da die Erschließung des zuletzt realisierten Baugebietes „Bonnlet“ 2013 fertig gestellt wurde und die Bauplätze bis auf eine Ausnahme verkauft wurden.

Durch die nahegelegene Schweiz und die gute verkehrliche Anbindung ist die Nachfrage nach Baugrundstücken insbesondere durch „Grenzgänger“ sehr hoch. Das geplante Wohngebiet „Bettleäcker II“ soll daher den ständig wachsenden Bedarf an Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Lottstetten decken.



Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Jestetten ist das Plangebiet größtenteils bis zum östlich angrenzenden Wohngebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbauentwicklungsfläche aufgenommen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der 5. Änderung (Punktuelle Änderungen für die Gemeinde Lottstetten) des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Die Festsetzungen des B-Planes „Bettleäcker II“ werden im Folgenden kurz beschrieben:

Verkehrsanlagen/Erschließung:

Die grundsätzliche Erschließung des geplanten Gebietes findet über die bestehende Bonnletstraße statt. Von dieser verläuft eine Ringstraße als Haupterschließungsstraße durch das Gebiet (Fahrbahnbreite: 5,50 m).

Zusätzlich wird die bisherige schmale, enge Verbindungstraße von der Bonnletstraße zum Kalchhofweg durch eine neue verkehrsgerecht ausgebaute Anbindung (Fahrbahnbreite: 6,00 m) ersetzt. Die alte Verbindung kann somit auf einen schmalen Fußgängerweg zurückgebaut werden.

Das angrenzende Wohngebiet „Bettleäcker I“ sowie der Kalchhofweg werden durch fußläufige Verbindungen (Breite: 3,0 m) im mittleren bzw. nördlichen Bereich des B-Plangebietes angebunden.

Der vorhandene Gehweg nördlich entlang der Bonnletstraße wird im Plangebiet aufgenommen und weitergeführt. Die Ausweisung von weiteren Geh- und Fußwegen ist laut B-Plan nicht vorgesehen.

Entwässerung

Das Niederschlagswasser im Gebiet wird im Trennsystem gesammelt und abgeleitet. Um eine gewisse Verzögerung des Regenwasserabflusses zu erreichen, wird die Errichtung von Zisternen mit einem zwangsentleerten Volumen und gedrosseltem Abfluss vorgeschrieben. Die Zisternen können auch für die Gartenbewässerung genutzt werden.



Bebauung und Nutzung:

Im B-Plan „Bettleäcker II“ wird zur Bebauung und Nutzung in den definierten Baugrenzen folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA),
- Maß der baulichen Nutzung: Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Bauweise: offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser

Insgesamt wird im Rahmen des B-Plangebietes „Bettleäcker II“ ein Bedarf von 28.400,00 m² an Grund und Boden ermittelt. Davon werden folgende Flächen neu bzw. zusätzlich versiegelt, verdichtet oder überprägt:

Wohngebiet (GRZ 0,4):	11.940,00 m ²
<u>Öffentliche Verkehrsflächen (versiegelt):</u>	<u>3.300,00 m²</u>
Summe:	15.240,00 m ²

Daraus ergeben sich folgende Flächenanteile in Bezug auf die Eingriffsfläche von 15.240 m²:

Tabelle 1: Verteilung der Eingriffsfläche in private und öffentliche Planungen

Fläche	Private Planungen		Öffentliche Planungen	
	m ²	Prozent	m ²	Prozent
Neuversiegelung (Wohngebiet GRZ 0,4)	11.940	78		
Öffentliche Verkehrsflächen			3.300	22
Summe	11.940	78 %	3.300	22 %

1.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes „Bettleäcker II“

In einer engen Zusammenarbeit zwischen Planern und der Gemeinde Lottstetten wurden mehrere Konzepte zur Gestaltung des B-Plangebietes „Bettleäcker II“ beraten.

Schließlich wurde vorliegende Planungsvariante als Entwurf zur Offenlage entwickelt.



1.5 Darstellung der in Fachgesetzen/Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung des Umweltberichtes berücksichtigt wurden

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen (§ 1).
- Erhaltung und Entwicklung von Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen (§2 Abs. 1 Nr. 1).
- Erhaltung von Böden, so dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können (§2 Abs. 1 Nr. 3).
- Erhalt und Entwicklung von vorhandenen Naturbeständen wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher und sonstige ökologisch bedeutsamen Kleinstrukturen im besiedelten Bereich (§ 2 Abs. 1 Nr. 10).
- Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit und als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen (§ 2 Abs. 1 Nr. 13).
- Verbottatbestände zu besonders geschützten und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 42 Abs. 1).

Baugesetzbuch (BauGB)

- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5).
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen (§1 Abs. 6 Nr. 7).
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen und durch die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (§ 1a Abs. 2).
- Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1a Abs. 3).

Flächennutzungsplan

- Ausweisung des überwiegenden Teiles der Fläche als landwirtschaftliche Fläche



2. Methodik der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Dies wird in einem Umweltbericht dargestellt.

Dabei erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter in Bewertungsklassen anhand folgender 5-teiliger Beurteilungsskala:

- sehr geringe Bedeutung
- geringe Bedeutung
- mittlere Bedeutung
- hohe Bedeutung
- sehr hohe Bedeutung

Die aus dem B-Plan resultierenden Auswirkungen auf die Schutzgüter werden ebenfalls erfasst und bewertet (erhebliche Beeinträchtigung, keine erhebliche Beeinträchtigung).

Erhebliche Beeinträchtigungen sind ausgleichspflichtig und müssen durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden. Diese werden in dem Umweltbericht beschrieben und den Beeinträchtigungen gegenübergestellt.

Die Erfassung und Beurteilung der Beeinträchtigungen sowie der Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Tiere, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch/Erholung und Kultur- und Sachgüter erfolgt verbal argumentativ.

Die Bewertung der Beeinträchtigung und der Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen/Biotop wird anhand der Ökokonto-Verordnung vom 28.12.2010 durch die Berechnung von Ökopunkten erfasst.

Die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden wird anhand des Leitfadens „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“, Heft 23 der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (Stand 2010) durchgeführt.

Die Bilanzierung der Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden erfolgt anhand der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Ausgleichsregelung“ der Landesanstalt für Umweltschutz Dezember 2012) sowie ebenfalls anhand der Ökokonto-Verordnung vom 28.12.2010.



Die Ergebnisse und Maßnahmen des Umweltberichtes werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Beschreibung und Bewertung der Umwelteinwirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1.1 Schutzgut Pflanzen/Biotope

Für das Schutzgut Pflanzen/ Biotope werden die Biotoptypen tabellarisch beschrieben. Anhand der Richtlinie „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg bzw. der Ökokonto-Verordnung vom 28.12.2010 werden die Biotope wie folgt bewertet (Feinmodul):

Tabelle 2: Beschreibung und Bewertung der Biotope

Kar-tiernr.	Bezeichnung	Lage	Öko-punkte	Bedeutung
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	überwiegender Flächenanteil des B-Plangebietes	13	mittel
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	Entlang der östlichen Grenze des B-Plangebietes	4	sehr gering
45.30	Obstbäume auf Fettwiese (mittlere Bedeutung): - 2 Apfelbäume (80cm; 480 ÖP) ¹ - 1 Apfelbaum (85cm; 510 ÖP) ¹ - 2 Apfelbäume (90cm; 540) ¹ - 1 Apfelbaum (115cm; 690 ÖP) ¹ - 2 Kirschbäume (140cm; 840 ÖP) ¹ - 1 Birnbaum (180cm; 1.080 ÖP) ¹	Weg im nördlichen Bereich des B-Plangebietes		

¹ Stammumfang x 6 ÖP = Ökopunkte (ÖP) pro Baum

3.1.2 Schutzgut Tiere

Nach den gesetzlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist eine Berücksichtigung artenschutzfachlicher Belange (gem. § 44 NatSchG) im Rahmen des B-Planverfahrens erforderlich. Spezielle Gutachten oder Untersuchungen zur Fauna liegen nicht vor.



Lebensraum

Die überplanten Flächen des Untersuchungsgebiets sind überwiegend durch den Lebensraum landwirtschaftlich genutztes Grün- und Ackerland mit einzelnen Obstbäumen geprägt.

Fledermäuse

Die alten Obstbäume auf der Fettwiese weisen keine sichtbaren Baumhöhlen auf, welche als Quartiere für Fledermäuse geeignet sind. Es konnten bei den Begehungen vor Ort keine konkreten Nachweise (z.B.: Kotspuren) gefunden werden. Fledermausquartiere sind daher innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht vorhanden.

Aufgrund der Kombination aus Obstbäumen mit offenen Flächen (Grünland- und Ackerflächen) und der Ortsrandlage ist das Gelände jedoch ein ideales Jagdhabitat für Fledermäuse. Eine Nutzung des Areals als Jagdhabitat für Fledermäuse ist daher sehr wahrscheinlich.

Auf der Grundlage der erfassten Habitatstrukturen und der regionalen Verhältnisse können folgende Fledermausarten innerhalb der B-Planfläche auftreten:

Tabelle 3: Potentiell vorkommende Fledermausarten im Bereich des B-Plangebietes

Art	RL BW ¹	BNatSchG § 10 Abs. 2 Nr. 10 u. 11
Großes Mausohr		bes. geschützt, streng geschützt
Kleine Bartfledermaus	3	bes. geschützt, streng geschützt
Rauhhaufledermaus		bes. geschützt, streng geschützt
Zwergfledermaus	3	bes. geschützt, streng geschützt
Braunes Langohr	3	bes. geschützt, streng geschützt
Graues Langohr	1	bes. geschützt, streng geschützt
Große Hufeisennase	1	bes. geschützt, streng geschützt

¹ RL BW = Rote Liste Baden-Württemberg, LUBW

Das B-Plangebiet hat daher für die Fledermäuse eine mittlere Bedeutung.

Vögel

Auf der Grundlage der erfassten Habitatstrukturen und der regionalen Verhältnisse ist mit dem Vorkommen folgender Vogelarten innerhalb der B-Planfläche zu rechnen:



Tabelle 4: Potentiell vorkommende Vogelarten im Bereich des B-Plangebietes

Art	RL BW 1	VS-RL Anh. I 2	VS-RL Art. I 3	BNatSchG § 10 Abs. 2 Nr. 10 u. 11	Lebensraum
					landwirtschaftl. ge- nutzte Grünlandflä- che
Amsel			x	bes. geschützt	NG
Blaumeise			x	bes. geschützt	NG
Buchfink			x	bes. geschützt	NG
Buntspecht			x	bes. geschützt	NG
Elster			x	bes. geschützt	NG
Feldlerche	3		X	bes. geschützt	ev. NG
Feldsperling	V		x	bes. geschützt	NG
Gartenbaumläufer			x	bes. geschützt	NG, ev. BV
Gartenrotschwanz	V		x	bes. geschützt	NG
Goldammer	V		x	bes. geschützt	NG
Grünfink			x	bes. geschützt	ev. BV
Hausesperling	V		x	bes. geschützt	NG
Kohlmeise			x	bes. geschützt	NG
Rabenkrähe			x	bes. geschützt	NG
Mäusebussard			x	bes. geschützt, streng geschützt	NG
Ringeltaube			x	bes. geschützt	ev. NG
Rotmilan			x	bes. geschützt, streng geschützt	NG
Star	V		x	bes. geschützt	NG
Stieglitz			x	bes. geschützt	NG
Turmfalke	V		x	bes. geschützt, streng geschützt	ev. NG

¹ RL BW = Rote Liste Baden-Württemberg (Stand 31.12.2004), LUBW

² VS-RL Anh I = Europäische Vogelarten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie

³ VS-RL Art I = Europäische Vogelarten gemäß Artikel I der Vogelschutzrichtlinie

NG = Nahrungsgast, ev. NG = eventuell; ev. BV = eventuell Brutvogel

Streng geschützte Vogelarten; FFH-Arten

Als streng geschützte Vogelarten nutzen der Rotmilan, der Turmfalke und der Mäusebussard die Grünlandflächen innerhalb des Untersuchungsgebietes wahrscheinlich als Jagdhabitat.



Vogelarten der Roten Liste 3 (gefährdet) Baden-Württemberg

Die Feldlerche wird in der Roten Liste Baden-Württembergs als gefährdet eingestuft. Brutvorkommen innerhalb des Untersuchungsgebietes sind jedoch nicht gegeben. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die offenen Grünlandflächen als Jagd- bzw. Nahrungshabitat genutzt werden.

Vogelarten der Vorwarnliste V Baden-Württemberg

Die Grünlandflächen können insgesamt 6 Vogelarten der Vorwarnliste Baden-Württemberg als Nahrungshabitat dienen.

Gesamtbewertung

Insgesamt können ca. 20 Vogelarten innerhalb des Areals vorkommen. Baumhöhlen oder Nester konnten in den bestehenden Obstbäumen nicht gefunden werden. Daher sind Brutvorkommen zum jetzigen Zeitpunkt weitgehend ausgeschlossen. Das Gebiet wird überwiegend als potentielles Nahrungs- und Jagdhabitat genutzt. Es ist insbesondere mit dem Vorkommen der aufgeführten Greifvogelarten zu rechnen. Die untersuchten Flächen weisen daher eine mittlere Bedeutung für die Vögel auf.

Reptilien:

Aufgrund der Habitatausstattung ist mit dem Vorkommen von Reptilien innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht zu rechnen.

Amphibien:

Aufgrund der Habitatausstattung ist mit dem Vorkommen von Amphibien innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht zu rechnen.

Tagfalter

Aufgrund der Habitatausstattung und der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche hat das B-Plangebiet nur eine geringe bzw. untergeordnete Bedeutung für die Tagfalter.

Aufgrund der Bedeutung des Gebietes für die Vögel und Fledermäuse weist das **Schutzgut Tiere** insgesamt eine **mittlere Bedeutung** für den untersuchten Landschaftsraum auf.



Schutzgut Boden

Nach der geologischen Karte von Baden Württemberg (Blatt: Jestetten) besteht der geologische Untergrund des Untersuchungsraumes überwiegend aus Fließerden sowie kleinflächig am südwestlichen Gebietsrand aus würmeiszeitlichen Moränensedimenten des Quartär.

Laut der Bodenübersichtkarte von Baden-Württemberg (Blatt: Freiburg Süd) hat sich aus über den Fließerden und Moränensedimenten des Quartär Parabraunerde entwickelt. Sie besteht überwiegend aus sandigem und schluffig-sandigem Lehm auf tonigem Lehm über Mergel oder lehmigem Sand.

Laut der Bodenkarte (M 1: 50.000) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sind die Bodenfunktionen im Bereich des Untersuchungsgebietes wie folgt bewertet:

natürliche Bodenfruchtbarkeit:	3,0 → hoch
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	2,0 → mittel
Filter und Puffer für Schadstoffe:	3,0 → hoch

Gemäß der Ökokonto-Verordnung für Baden-Württemberg (Dez. 2010) ergeben sich daraus folgende Wertstufen bzw. Ökopunkte:

Tabelle 5: Ökopunkte des Schutzgutes Boden (Bestand)

Klassenzeichen	Bewertungsklassen ¹	Wertstufe
freier Boden	3-2-3	2,67

¹Es werden nur die Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ sowie „Filter und Puffer für Schadstoffe“ betrachtet. Für die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ werden nur Standorte der Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) in die weitere Bewertung einbezogen.

Schutzgut Wasser

Als oberste grundwasserführende Schicht stehen innerhalb des Untersuchungsgebietes überwiegend quartäre Becken- und Moränensedimente (Grundwassergeringleiter) an.

Die Durchlässigkeit des Lockergesteins ist gering und die Ergiebigkeit ist mäßig. Der Schutz des Grundwassers gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe ist mittel bis hoch. Das Grundwasser ist damit gegenüber Schadstoffeintrag relativ gut geschützt.

Wasserschutzgebiete liegen nicht im Bereich des B-Plangebietes.



Insgesamt weist das **Schutzgut Grundwasser** eine **mittlere Bedeutung** für den Naturlandhaushalt auf.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer treten im Bereich des B-Plangebietes nicht auf.

Schutzgut Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet wird überwiegend von durch landwirtschaftlich genutzten Grünland- und Ackerflächen mit einzelnen Obstbäumen geprägt.

Das Areal weist dabei lokalklimatisch eine hohe Kaltluft- und eine geringe bis mittlere Frischluftproduktionsfunktion auf. Die entstandene Kalt- und Frischluft fließt der Hanglage folgend in östlicher Richtung in das angrenzende Wohngebiet.

Damit ist eine Durchlüftungsfunktion für die angrenzende Siedlung durch das B-Plangebiet gegeben. Daher wird das Untersuchungsgebiet als mittel bedeutsam für das **Schutzgut Klima/ Luft** eingeschätzt.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild innerhalb des Bebauungsplangebietes ist durch folgende Typen charakterisiert:

Landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland, Ackerland):

Die östliche Hälfte des Untersuchungsgebietes ist durch gehölzfreie Grün- und Ackerflächen geprägt. Diese Bereiche weisen nur eine **geringe Vielfalt, Eigenart** sowie **Natürlichkeit** im Landschaftsraum auf

Grünland mit einzelnen Obstbäumen:

Der westliche Teil des Areals besteht aus Grünland mit einzelnen Obstbäumen. Diese Flächen zeigen einen typischen ortsnahen Landschaftsausschnitt dieser Gegend. Die **Eigenart** wird daher als **hoch**, die **Vielfalt** und **Natürlichkeit** als **mittel** bewertet.



3.1.7 Mensch/ Bevölkerung

Die Bedeutung eines Gebietes für den Menschen und seine Gesundheit hängt zum einen von der Erholungs-/Freizeitnutzung zum anderen von der Wohnsituation der Bevölkerung innerhalb und im Umfeld des Gebietes ab.

Das B-Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlichen Nutzflächen teilweise mit einzelnen Obstbäumen. Im Osten grenzt bestehende Wohnbebauung unmittelbar an das Untersuchungsgebiet an.

Die Bonnetstraße wird wahrscheinlich von Spaziergängern oder Radfahrern genutzt. Es ist daher in diesem Bereich an der südlichen Gebietsgrenze von einer gelegentlichen Erholungsnutzung auszugehen.

Damit weist das B-Planareal insgesamt eine **mittlere Bedeutung** für **den Mensch** und **die Erholung** auf.

3.1.8 Kultur- und Sachgüter

Archäologische Fundstellen innerhalb des B-Plangebietes sind nicht bekannt.

Es hat daher **keine Bedeutung** für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**.

3.2 Beschreibung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Auswirkungen des B-Planes „Bettleäcker II“ auf die Schutzgüter werden nachfolgend beschrieben und bewertet:

Pflanzen/Biotope

Anlagebedingt hat die Ausweisung der Wohngebietsflächen sowie der Verkehrsflächen durch den B-Plan folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Biotope zur Folge:

Tabelle 6: Anlagebedingte Auswirkungen des B-Plangebietes auf das Schutzgut Pflanzen/Biotope

Bestand			Planung		
Biotop	m ² / St.	ÖP	ÖP	m ² / St.	Biotop
Fettwiese mittlerer Standorte (33.41; mittlere Bed. 13 ÖP)	10.483 m ²	136.279	11.940	11.940 m ²	Versiegelung (60.10, 60.21; Wohngebiet ; sehr geringe Bed. 1 ÖP)
Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (37.11; geringe Bed. 4 ÖP)	17.917 m ²	71.668	3.300	3.300 m ²	Versiegelung (60.21, 60.22 Verkehrsflächen; sehr geringe Bed. 1 ÖP)
Obstbäume (45.30; hohe Bed.; auf Fettwiese mittlere Bed. 6 ÖP) - 2 Apfelbäume Stammumfang 80cm - 1 Apfelbaum Stammumfang 85cm - 2 Apfelbäume Stammumfang 90cm - 1 Apfelbaum Stammumfang 115cm - 2 Kirschbäume Stammumfang 140cm - 1 Birnbaum Stammumfang 180cm	9 St.	6.000	47.760	7.960 m ²	Private Grünflächen (Garten 60.60; geringe Bed. 6 ÖP)
			36.540	1.260 m ²	Öffentliche Grünfläche (Trockenrasen 36.70; artenarme Ausbildung, hohe Bed. 29 ÖP) → A1
			76.020	3.620 m ²	Öffentliche Grünfläche (Magerwiesen mittlerer Standorte 33.43; hohe Bed. 21 ÖP) → A2
			7.360	320 m ²	Öffentliche Grünfläche (Gebüsch trockenwarmer Standorte 42.13; hohe Bed. 23 ÖP) → A3
			3.300	4 St.	Erhalt Bäume (Obstbäume 45.30) → V1 - 1 Apfelbaum Stammumfang 90cm - 2 Kirschbäume Stammumfang 140cm - 1 Birnbaum Stammumfang 180cm





Bestand			Planung		
Biotop	m ² / St.	ÖP	ÖP	m ² / St.	Biotop
			15.048	33 St.	Baumpflanzung (Einzelbäume 45.30, 1 Baum = 456 ÖP ¹) → A4
			7.128	22 St.	Baumpflanzung (Einzelbäume 45.30, 1 Baum = 324 ÖP ²) → A5
Gesamtsumme	28.400 m²/ 9 St.	213.947	208.396	28.400 m²/ 59 St.	
Defizit: Schutzgut Pflanzen/Biotope 213.947 (Bestand) – 208.396 (Planung) = 5.551 ÖP					

- ¹ Obstbaum oder kleiner Laubbaum: Stammumfang nach 25 Jahren: 45 cm; Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt: 12 cm;
Unternutzung: Hausgarten 60.63 geringe Bedeutung → Bilanz: 57 cm x 8 ÖP = 456 ÖP/ Baum
- ² Großer Laubbaum: Stammumfang nach 25 Jahren: 65 cm; Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt: 16 cm;
Unternutzung: Magerwiese, Trockenrasen mittlere bis hohe Bedeutung → Bilanz: 81 cm x 4 ÖP = 324 ÖP/ Baum



Dies führt zu einem **vollständigen Verlust** der **betroffenen Biotope** und ihrer Funktion als Lebensraum für die vorkommenden Pflanzen. Der **Eingriff** ist daher **erheblich** und **ausgleichspflichtig**.

Zusätzliche bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind durch das B-Plangebiet nicht zu erwarten.

Tiere

Durch die Erschließung des B-Plangebietes und des Baues der einzelnen Häuser kommt es immer wieder zu baubedingten Lärm-, Abgas- und Staubemissionen. Dies kann zu einer vorübergehenden Störung der bestehenden bzw. sich neu ansiedelnden Tierwelt führen. Eine nachhaltige Beeinträchtigung der Fauna ist jedoch in diesem Zusammenhang nicht zu befürchten.

Die o.g. Bebauung innerhalb der B-Planfläche führt anlagebedingt zu einer vollständigen Überprägung der Tierlebensräume „landwirtschaftlich genutztes Grün- und Ackerland mit einzelnen Obstbäumen“. Dabei gehen diese Flächen als Nahrungs- und Jagdhabitat für vorkommende bzw. potentiell vorkommende Vogelarten (z.B. Rotmilan, Feldlerche, Turmfalke sowie Mäusebussard) verloren. Es grenzen jedoch großflächige Ausweichhabitate im Norden unmittelbar an das B-Plangebiet an.

Durch die Anlage von Hausgärten mit heimischen standortgerechten Gehölzen entstehen zudem insbesondere für die Vögel zusätzliche Nist- und Bruthabitate.

Eine Beeinträchtigung durch betriebsbedingten Lärm und Unruhe (Autos, Kinder usw.) für die Tierwelt ist nicht zu erwarten.

Es wird daher **nicht** von einem **nachhaltigen und erheblichen Eingriff** für das **Schutzgut Tiere** ausgegangen.

Beeinträchtigungen für potentiell vorkommende „besonders und streng geschützte“ Arten gemäß § 44 BNatSchG

Aufgrund der Habitatstrukturen sind eventuell besonders und streng geschützte Vogelarten (Jagdhabitat) durch das Vorhaben betroffen. Für die anderen Tierarten hat das Untersuchungsgebiet nur eine geringe oder keine Bedeutung.

Brutvögel sind innerhalb des B-Plangebietes nicht zu erwarten.



Durch die Überformung der Grün- und Ackerlandflächen gehen hauptsächlich potentielle Nahrungshabitate für die in Kapitel 3.1.2 aufgeführten Vogelarten verloren. Aufgrund der großflächigen Ausweichhabitate im direkten Umfeld (Grün- und Ackerland im Norden) ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten jedoch nicht zu befürchten.

Insgesamt ist daher eine Erfüllung der Verbotstatbestände, gemäß § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG für die potentiell vorkommenden „besonders“ und „streng geschützten“ Arten durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Boden

Durch das Vorhaben sind 15.240 m² freie Bodenfläche betroffen (Versiegelung natürlich gewachsenen Bodens durch Wohngebiet 11.940 m²; Versiegelung natürlich gewachsenen Bodens durch Verkehrsflächen 3.300 m). In diesem Zusammenhang kommt es zu einem vollständigen Funktionsverlust des Schutzgutes Boden für den Naturhaushalt in den betroffenen Bereichen. Die anlagebedingten Beeinträchtigungen des **Bodens** sind daher als **erheblich** und **ausgleichspflichtig** zu bewerten.

Zusätzlich kann es während der Bauphase zu einer Verdichtung von Bodenflächen kommen. Durch geeignete Rekultivierungsmaßnahmen, z.B.: Tiefenlockerungen des beanspruchten Bodens nach Abschluss der Bauarbeiten werden die Bodenfunktionen wieder hergestellt. Diese Beeinträchtigung ist daher nicht als erheblich einzuschätzen.

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erfolgt nach der Ökokonto-Verordnung vom 19.12.2010 sowie der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (überarbeitete Auflage, Dezember 2012). Dabei wird der Umfang des Eingriffes aus der Differenz der Wertstufen vor und nach dem Eingriff ermittelt und danach in Ökopunkte umgerechnet. Die Verringerung einer Wertstufe entspricht einem Verlust von 4 Ökopunkten pro Quadratmeter. Für Versiegelungen wird laut Ökokonto-Verordnung die Wertstufe „0“ festgesetzt. Bei Teilversiegelung bleiben die Funktionen des Bodens als Ausgleichskörper für Wasser erhalten.



Tabelle 7: Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden

Klassenzeichen	Ein- griffs- fläche F (m ²)	BvE ₁	BnE ₂	Diffe- fe- renz (D)	Kompensationsbedarf = F (m ²) x D x 4 ÖP ÖP
<u>Versiegelung</u>					
freier Boden:	15.240	2,67	0	2,67	162.763
Summe Schutzgut Boden					162.763 ~163.000

¹ BvE = Wertestufe vor dem Eingriff

² BnE = Wertestufe nach dem Eingriff

Durch das B-Planverfahren kommt es zu einer ausgleichspflichtigen Beeinträchtigung von 1,52 ha biotisch aktiven Bodenflächen. Dabei werden teilweise alle Bodenfunktionen durch den Eingriff beeinträchtigt. Es ergibt sich daher anhand der beeinträchtigten Flächen ein Eingriff von 162.763 ÖP.

Für das **Schutzgut Boden** besteht daher durch das B-Plangebiet ein **Kompensationsbedarf** von **162.763 ÖP**.

Schutzgut Grundwasser

Während der Bauphase wird darauf geachtet, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette etc.) in den Boden gelangen (siehe grünordnerische Festsetzungen). Auch eine Absenkung des Grundwassers ist nicht vorgesehen. Eine baubedingte Beeinträchtigung des Grundwassers ist daher nicht zu erwarten.

Die anlagebedingte Versiegelung des Bodens durch das Wohngebiet sowie Verkehrsflächen bewirkt eine Verringerung der Versickerungsflächen und damit eine geringerer Grundwasserneubildung.

Aufgrund der Deckschichten ist das Grundwasser gegen das Eindringen wassergefährdender Stoffe relativ gut geschützt. Eine betriebsbedingte Beeinträchtigung z.B. durch das Löschen einen Hausbrandes kann daher weitgehend ausgeschlossen werden.

Durch das B-Plangebiet gehen anlagebedingt Versickerungsflächen verloren. Die **Beeinträchtigung des Grundwassers** wird daher als **erheblich und ausgleichspflichtig** bewertet.



Schutzgut Klima/Luft

Baubedingt kann es zu Schadstoffemissionen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und der Errichtung der Gebäude kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch nur vorübergehend und haben keine nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/ Luft des B-Plangebietes.

Die Planung des B-Plangebietes hat anlagebedingt eine vollständige Veränderung des Gebietes zur Folge. Durch die Errichtung von Straßen und Häusern kommt es zum Verlust der kaltluftproduzierenden Flächen sowie einer Änderung der kleinklimatischen Verhältnisse (Erhöhung der Temperatur; Gefahr von Wärme-Inseln). Der Begrünungsanteil (Hausgärten mit Baumpflanzung) bewirkt jedoch eine erhöhte Frischluftentstehung innerhalb des neuen Areals und trägt zur Verminderung des Wärme-Insel-Effektes bei.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen auf das Klima oder die Luft sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Da das untersuchte Areal zur Durchlüftung des angrenzenden Wohngebietes beiträgt, stellt der Verlust der Flächen jedoch eine **erhebliche bzw. nachhaltige Beeinträchtigung** des **Schutzgutes Klima/ Luft** dar.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Entstehung neuer Wohnbauflächen wird das Landschaftsbild des Untersuchungsgebietes vollständig überformt. Anstelle der offenen Grünland- und Ackerflächen mit einzelnen Obstbäumen treten Gebäude mit ihren Hausgärten und Straßen.

Die Grünland- und Ackerflächen selber weisen jedoch insgesamt nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Der Begrünungsanteil durch die festgesetzten Baumpflanzungen trägt zur Minderung der Beeinträchtigungen bei. Zusätzlich können einzelne größere Obstbäume erhalten werden.

Der **Eingriff** wird daher insgesamt nicht als **erheblich und ausgleichspflichtig für das Schutzgut Landschaftsbild** eingeschätzt.



Schutzgut Mensch/Bevölkerung

Durch die Erschließung des B-Plangebietes und des Baues der Gebäude kommt es immer wieder zu baubedingten Lärm-, Abgas- und Staubemissionen. Dies kann zur Störung der Bewohner in den angrenzenden Wohngebieten führen. Diese ist jedoch nur vorübergehend und nicht nachhaltig und stellt damit keinen erheblichen Eingriff dar.

Da es sich bei dem geplanten B-Plangebiet um ein allgemeines Wohngebiet handelt, sind anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen für das angrenzende Wohngebiet nicht zu befürchten.

Auch die Nutzung der Bonnletstraße für Spaziergänge oder Fahrradfahren ist nicht eingeschränkt.

Insgesamt sind **keine erheblichen** und nachhaltigen **Beeinträchtigungen** für **das Schutzgut Mensch/Bevölkerung** zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des B-Plangebietes sind keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Es sind daher **keine Beeinträchtigungen** für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** zu befürchten.

Im Folgenden werden die verbleibenden erheblichen und damit ausgleichspflichtigen Eingriffe/Beeinträchtigungen und deren Bilanzierung für die Schutzgüter nochmals zusammenfassend dargestellt:

- Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biotope durch Versiegelung und Überprägung.
→ 213.947 (Bestand) – 208.396 (Planung) = 5.551 ÖP
- Verlust und Überprägung von biotisch aktiven Bodenflächen.
→ 162.763 ÖP
- Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser durch den Verlust von Versickerungsflächen.
→ nicht quantifizierbar



- Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/ Luft durch den Verlust von Flächen mit Durchlüftungsfunktionen.
→ nicht quantifizierbar

3.3 Beschreibung der Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die oben aufgeführten Beeinträchtigungen nicht einstellen.

3.4 Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Auswirkungen des B-Planes

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung

Folgende Maßnahmen werden zur Vermeidung/Verminderung innerhalb des Bebauungsplangebietes durchgeführt:

- Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).
- Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen. Ggf. anfallende Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.
- Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette etc.) in den Boden gelangen.
- Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge mit belebter Bodenzone (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenpflaster) festgesetzt.
- Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.
- Die Beleuchtung soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.



- Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.
- Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Zur Bepflanzung der Grünflächen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze (Bodendecker, Sträucher, Laubbäume) zu verwenden. Es sind nur Koniferen gemäß (Anhang 1) Pflanzenliste zulässig.
- Die ausgewiesenen Bäume sind zu erhalten (siehe Maßnahmenplan). Zum Schutz sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der DIN 18920 durchzuführen.
- Die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Nachfolgend werden die Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der erheblichen Beeinträchtigungen aufgeführt:

Maßnahme A1: Entwicklung eines Magerrasens

Die Grünlandfläche mit südexponierter Hanglage entlang der neuen Strasse an der südwestlichen Grenze des B-Plangebietes wird in einen Trockenrasen umgewandelt: Die bestehende Grasnarbe wird entfernt und abtransportiert. In den bestehenden Oberboden wird standorttypischer Kies eingefräst (bis zu ca. 50% Kiesanteil) und die Fläche danach mit einer Magerrasenmischung eingesät. Für die Pflege erfolgt eine zweimalige Mahd im Jahr, das Mahdgut wird von der Fläche entsorgt. Mit dem Magerrasen entsteht ein neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere innerhalb des B-Plangebietes.

Umfang: 1.260 m²

Anrechenbarer Umfang: wurde bereits in der Tabelle 6 verrechnet

Maßnahme A2: Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte

Die nördlich entlang der Westgrenze verlaufende Fettwiese wird durch Aushagerung (zweimalige Mahd im Jahr: Mai-Juni und August-September, Mahdgut von der Fläche entfernen; bei jedem Schnitt ca. 10% alternierender Restfläche belassen; keine Düngung; keine Beweidung) in eine Magerwiese mittlerer Standorte umgewandelt.



Damit entsteht ebenfalls ein neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Umfang: 3.620 m²

Anrechenbarer Umfang: wurde bereits in der Tabelle 6 verrechnet

Maßnahme A3: Pflanzung eines Gebüsches trockenwarmer Standorte

Entlang der nördlichen Straßenböschung der neuen Anbindungsstraße entsteht durch die Pflanzung standorttypischer heimischer Gehölze (Pflanzenarten und Pflanzqualität siehe Anhang 1 – Pflanzenliste) ein Gebüsch trockenwarmer Standorte.). Damit werden neue Habitate für die Flora und Fauna entwickelt. Des Weiteren wird durch die strukturreichen Gehölze eine landschaftsbildgerechte Einbindung der neuen Straße in das Umfeld gefördert.

Umfang: 320 m²

Anrechenbarer Umfang: wurde bereits in der Tabelle 6 verrechnet

Maßnahme A4: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen innerhalb der privaten Grünflächen

Innerhalb des B-Plangebietes ist auf den privaten Grundstücken die Pflanzung von Bäumen vorgesehen. Durch die Pflanzung dieser Hochstämme werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Die Bäume bilden neue Strukturen für das Landschaftsbild und tragen zusätzlich zur besseren Durchlüftung der Flächen bei.

Umfang: 33 St

Anrechenbarer Umfang: wurde bereits in der Tabelle 5 verrechnet

Maßnahme A5: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen entlang der westlichen Gebietsgrenze

Innerhalb des B-Plangebietes ist entlang der Straßen an der westlichen Gebietsgrenze die Pflanzung von Bäumen vorgesehen. Durch die Pflanzung dieser Hochstämme werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Die Bäume bilden neue Strukturen für das Landschaftsbild und tragen zusätzlich zur besseren Durchlüftung der Flächen bei.

Umfang: 22 St

Anrechenbarer Umfang: wurde bereits in der Tabelle 5 verrechnet

Maßnahme A6: Rückbau der alten Anbindungsstraße

Die Verbindungsstraße (1 ÖP) südlich des B-Plangebietes wird aufgrund der neuen Straße im B-Plan rückgebaut. Ein Streifen wird als Schotterrasen (6 ÖP) ausgebildet (Trampelpfad für Fußgänger). Die restliche asphaltierte Fläche wird vollständig entsiegelt und als Magerwiese (21 ÖP) angelegt. Damit entstehen neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Durch die Entsiegelung können die Bodenfunktionen teilweise (Schotterrasen) bzw. vollständig (Magerwiese) wieder hergestellt werden.



Für das Grundwasser entstehen neue Versickerungsflächen. Zudem bilden sich auf den Rasen- und Wiesenflächen Kalt- und Frischluft, welche aufgrund der Hanglage in das östlich gelegene Wohngebiet fließen und zu dessen Belüftung beitragen.

Umfang: Schotterrassen 125 m², Magerwiese: 175 m²

Anrechenbarer Umfang:

Schutzgut Pflanzen/ Biotope: 125 m² x (6 – 1 ÖP) = 625 ÖP

175 m² x (21 – 1 ÖP) = 3.500 ÖP

Summe: 4.125 ÖP

Schutzgut Boden: Schotterrassen Entsiegelungsgrad 0,3; neue Wertestufe 1,2

Entsiegelung: Entsiegelungsgrad 1,0; neue Wertestufe 4,0

125 m² x 1,2 x 4 ÖP = 600 ÖP

175 m² x 4,0 x 4 ÖP = 2.800 ÖP

Summe: 3.400 ÖP

Maßnahme E1: Umwandlung eines Nadelforstes in einen naturnahen Eichen- oder Eichen-Hainbuchenwald mittlerer Standorte

Westlich von Lottstetten erfolgt entlang eines südexponierten Hanges oberhalb des Landbaches (Flst. 969) die Umwandlung eines Nadelforstes (59.40, mittlere Bedeutung 14 Ökopunkte) in einen Eichen- oder Eichen-Hainbuchenwald mittlerer Standorte (56.10; sehr hohe Bedeutung 33 Ökopunkte). Die bestehenden Fichten werden gerodet und durch Eichen, Hainbuchen (Hauptbaumarten) sowie Ahorn (Nebenbaumart) ersetzt. Die Maßnahme führt zu einem neuen naturnahen Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Des Weiteren trägt sie durch die Umwandlung der Monokultur in einen strukturreichen Waldabschnitt zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes bei.

Umfang: 3.000 m²

Anrechenbarer Umfang:

Schutzgut Pflanzen/ Biotope: 3.000 m² x 19 ÖP = 57.000 Ökopunkte

Maßnahme E2: Entfernen von Durchlassbauwerken entlang des Nackermühle Grabens südlich von Lottstetten

Zur Aufwertung des Nackermühle Grabens und Wiederherstellung der Durchgängigkeit wurden von der Gemeinde Lottstetten insgesamt 7 Durchlassbauwerke (Überfahrten) entfernt und das natürliche Bachprofil wiederhergestellt.



Umfang: 10.500 € (1.500 €/ Durchlass)

Anrechenbarer Umfang: 10.500 € x 4 ÖP = 42.000 ÖP.

Maßnahme E3: Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte

Das Flurstück 3057 auf der Gemarkung Lottstetten liegt an einem Waldrand nördlich von Lottstetten und besteht aus einer Grünlandfläche (33.41 Fettwiese; beeinträchtigt durch Düngung 10 ÖP). Diese Fettwiese wird durch Aushagerung (zweimalige Mahd im Jahr: Mai-Juni und August-September, Mahdgut von der Fläche entfernen; bei jedem Schnitt ca. 10% alternierender Restfläche belassen; keine Düngung; keine Beweidung) in eine Magerwiese (33.43 Magerwiese mittlerer Standorte; 21 ÖP) umgewandelt. Damit entsteht ein neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Umfang: 8.000 m²;

Anrechenbarer Umfang:

Schutzgut Pflanzen/ Biotope: 8.000 m² x 11 ÖP = 88.000 ÖP

Um die Kompensation der Beeinträchtigung auf die Schutzgüter zu verdeutlichen, werden in den nachfolgenden Tabellen die Eingriffe den geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt:



Tabelle 8: Gegenüberstellung der erheblichen Beeinträchtigungen und der Kompensationsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter

Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege		
Nr.	Beschreibung der Eingriffssituation	Öko-punkte (ÖP)	Nr.	Beschreibung	Öko-punkte (ÖP)
K1	Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/ Biotope durch Versiegelung und Überprägung.	5.551	A6	Rückbau der alten Anbindungsstraße → schutzgutbezogene Maßnahme: 4.125 ÖP (Schutzgut Pflanzen/Biotope)	4.125
			E3	Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte → schutzgutbezogene Maßnahme: 88.000 ÖP (Schutzgut Pflanzen/Biotope)	1.426
Summe		5.551	Summe		5.551
K2	Verlust und Überprägung von biotisch aktiven Bodenflächen	162.763	A6	Rückbau der alten Anbindungsstraße → schutzgutbezogene Maßnahme: 3.400 ÖP (Schutzgut Boden)	3.400
			E1	Umwandlung eines Nadelforstes in einen naturnahen Eichen oder Eichen-Hainbuchenwald mittlerer Standorte → schutzgutübergreifende Maßnahme: 57.000 ÖP (Schutzgut Pflanzen/Biotope)	57.000
			E2	Entfernen von Durchlassbauwerken entlang des Nacker-mühle Grabens südlich von Lottstetten → schutzgutübergreifende Maßnahme: 42.000 ÖP (Schutzgut Wasser, punktueller Ansatz)	42.000
			E3	Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte → schutzgutübergreifende Maßnahme: 88.000 ÖP (Schutzgut Pflanzen/Biotope)	86.574
Summe		162.763	Summe		188.974



Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege		
Nr.	Beschreibung der Eingriffssituation	Öko- punkte (ÖP)	Nr.	Beschreibung	Öko- punkte (ÖP)
K3	Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser durch den Verlust von Versickerungsflächen	nicht quanti- fizier- bar	A6		
K4	Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/ Luft durch den Verlust von Flächen mit Durchlüftungsfunktionen.	nicht quanti- fizier- bar	A4, A5, A6		

Durch die **Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A6** innerhalb bzw. im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes sowie die **Ersatzmaßnahme E3** können die **Eingriffe** in die **Schutzgüter Pflanzen/ Biotope, Grundwasser** sowie **Klima/ Luft** schutzgutbezogen **ausgeglichen** werden.

Für den **Eingriff** in **das Schutzgut Boden** ist eine **schutzgutbezogene Kompensation nur teilweise** im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen **A6 möglich**. Das verbleibende **Defizit** von **159.363 ÖP** kann jedoch im Rahmen **der Ausgleichsmaßnahme A6** sowie **der Ersatzmaßnahmen E1 bis E3** schutzgutübergreifend **kompensiert** werden.

Nach Verrechnung des Defizites besteht ein **Kompensationsüberschuss** von **26.211 ÖP** (Verrechnungsgrundlage Ökokonto-Verordnung vom 19.12.2010), welcher in einem anderen Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden kann.

Der Eingriff bzw. **die Beeinträchtigungen** der Schutzgüter sind daher als **vollständig kompensiert** anzusehen.

3.5 Grünplanerische Festsetzungen

Folgende grünordnerische Maßnahmen werden im Rahmen des B-Planverfahrens festgesetzt:

- Boden-/ Grundwasserschutz

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).



Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschichten, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen.

Ggf. anfallende Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

- Verringerung der Flächenversiegelung

Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge mit belebter Bodenzone (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenpflaster) festgesetzt.

- Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg zu beachten.

- Maßnahmen zum Schutz von Tieren

Vor den Rodungsarbeiten sind die Gehölze nach Nestern und Nisthöhlen abzusuchen.

Die Entnahme von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Zur Gewährleistung dieser Sachverhalte erfolgen die Rodungsarbeiten in Abstimmung mit einem Gutachter vor Ort.

Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

Die Beleuchtung soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.

Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.



- Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Bepflanzung der Grundstücke sind gemäß Pflanzliste (Anhang 1) heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden.

Es sind nur Koniferen der Pflanzenliste zulässig.

- Schutzmaßnahmen

Die ausgewiesenen Bäume sind zu erhalten (siehe Maßnahmenplan). Zum Schutz sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der DIN 18920 durchzuführen.

- Pflanzfestsetzungen

In den privaten Grundstücken sind die Laub- bzw. Obstbäume gemäß Maßnahmenplan und Pflanzenliste (Anhang 1) zu pflanzen. Die Pflanzenstandorte können außer entlang des Bonnletstraße variieren, hier sind die Pflanzenstandorte und -arten gemäß Maßnahmenplan festgesetzt.

- Mindestpflanzqualitäten

Private Flächen:

Laubbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Obstbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Öffentliche Grünflächen/ Kompensationsmaßnahmen

Laubbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Obstbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Heister: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm

Sträucher: Strauch, verpflanzt im Container, Höhe: 60 – 100 cm



- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- A1: Entwicklung eines Magerrasens
- A2: Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte
- A3: Pflanzung eines Gebüsches trockenwarmer Standorte
- A4: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen innerhalb der privaten Grünflächen
- A5: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen entlang der westlichen Gebietsgrenze
- A6: Rückbau der alten Anbindungsstraße
- E1: Umwandlung eines Nadelforstes in einen naturnahen Eichen- oder Eichen-Hainbuchenwald mittlerer Standorte
- E2: Entfernen von Durchlassbauwerken entlang des Nackermühle Grabens südlich von Lottstetten
- E3: Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte

3.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Um eine Kompensation der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu gewährleisten, wird eine Überwachung und Dokumentation der Umsetzung der Vermeidungs- sowie Kompensationsmaßnahmen durch die Gemeinde gefordert. Insbesondere ist die Anwendung der Bodenschutzrichtlinien bzgl. sachgemäßer Behandlung und Lagerung des Oberbodens während der Baumaßnahme zu kontrollieren.

4. Zusammenfassung

Im Rahmen des B-Planverfahrens „Bettleäcker II“ ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich.

In dieser werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt erfasst und in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.



Der B-Plan „Bettleäcker II“ beinhaltet die Ausweisung von Wohnbauflächen, um den dringenden Bedarf nach Wohnbauflächen (Vielzahl an Anfragen) innerhalb der Gemeinde Lottstetten zu decken.

Bei der Bestandserfassung werden die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beschrieben und bewertet. Die Bewertung erfolgt anhand einer 5-stufigen Skala (sehr geringe Bedeutung, geringe Bedeutung, mittlere Bedeutung, hohe Bedeutung, sehr hohe Bedeutung).

Durch das geplante Vorhaben sind folgende **erhebliche** und **ausgleichspflichtige Eingriffe** zu erwarten:

- Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biotop durch Versiegelung und Überprägung.
→ 213.947 (Bestand) – 208.396 (Planung) = 5.551 ÖP
- Verlust und Überprägung von biotisch aktiven Bodenflächen.
→ 162.763 ÖP
- Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser durch den Verlust von Versickerungsflächen.
- Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/ Luft durch den Verlust von Flächen mit Durchlüftungsfunktionen.
→ nicht quantifizierbar

Um eine Kompensation dieser negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erreichen, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- A1: Entwicklung eines Magerrasens
- A2: Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte
- A3: Pflanzung eines Gebüsches trockenwarmer Standorte
- A4: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen innerhalb der privaten Grünflächen
- A5: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen entlang der westlichen Gebietsgrenze
- A6: Rückbau der alten Anbindungsstraße



- E1: Umwandlung eines Nadelforstes in einen naturnahen Eichen- oder Eichen-Hainbuchenwald mittlerer Standorte
- E2: Entfernen von Durchlassbauwerken entlang des Nackermühle Grabens südlich von Lottstetten
- E3: Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte

Durch die **Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A6** innerhalb bzw. im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes sowie die **Ersatzmaßnahme E3** können die **Eingriffe** in die **Schutzgüter Pflanzen/ Biotope, Grundwasser** sowie **Klima/ Luft** schutzgutbezogen **ausgeglichen** werden.

Für den **Eingriff** in **das Schutzgut Boden** ist eine **schutzgutbezogene Kompensation nur teilweise** im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen **A6 möglich**. Das verbleibende **Defizit** von **159.363 ÖP** kann jedoch im Rahmen **der Ausgleichsmaßnahme A6 sowie der Ersatzmaßnahmen E1 bis E3 schutzgutübergreifend kompensiert** werden.

Nach Verrechnung des Defizites besteht ein **Kompensationsüberschuss** von **26.211 ÖP** (Verrechnungsgrundlage Ökokonto-Verordnung vom 19.12.2010), welcher in einem anderen Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden kann.

Der Eingriff bzw. **die Beeinträchtigungen** der Schutzgüter sind daher als vollständig **kompensiert** anzusehen.

Christian Burkhard

Dipl. Ing. (FH)

Mitglied in der Architektenkammer Baden-Württemberg
Forschungsgesellschaft Landschaftsentw. Landschaftsbau (FLL)



Anhang 1



Pflanzenliste/ Empfehlungen

Pflanzarten:

Gehölze innerhalb der privaten Grünflächen (Standorte können variieren)

Kleine Bäume (unter 10 m)

Felsen-Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

Koniferen

Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Bergkiefer	<i>Pinus mugo</i>

Sträucher:

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schwarzdorn, Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Echte Hundrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>



Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*

Gemeiner Schneeball *Viburnum opulus*

Bäume entlang des Rosenhofweges und der Straßen an der westlichen Gebietsgrenze (Standorte und Pflanzenarten festgesetzt)

Bäume entlang der Bonnlettstraße

Felsen-Ahorn *Acer monspessulanum*

Bäume entlang Straßen an der westlichen Gebietsgrenze

Feld-Ahorn *Acer campestre*

Pflanzqualitäten:

Private Grünflächen:

Laubbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Obstbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Entlang der Straßen und Wege/ Öffentliche Grünflächen/ Kompensationsmaßnahmen

Laubbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Heister: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm

Sträucher: Strauch, verpflanzt im Container, Höhe: 60 – 100 cm

Pflegemaßnahmen:

Private Grünflächen; Öffentliche Grünflächen/ Kompensationsmaßnahmen:

Fertigstellungspflege: 1 Jahr, mähen, wässern; Gehölze richten, 1 Erziehungsschnitt bei Bäumen

Entwicklungspflege: 3 Jahre, mähen; Gehölze richten, 1 Erziehungsschnitt bei Bäumen



Anhang 2



Anhang 2: Gesetze, Unterlagen und Literatur

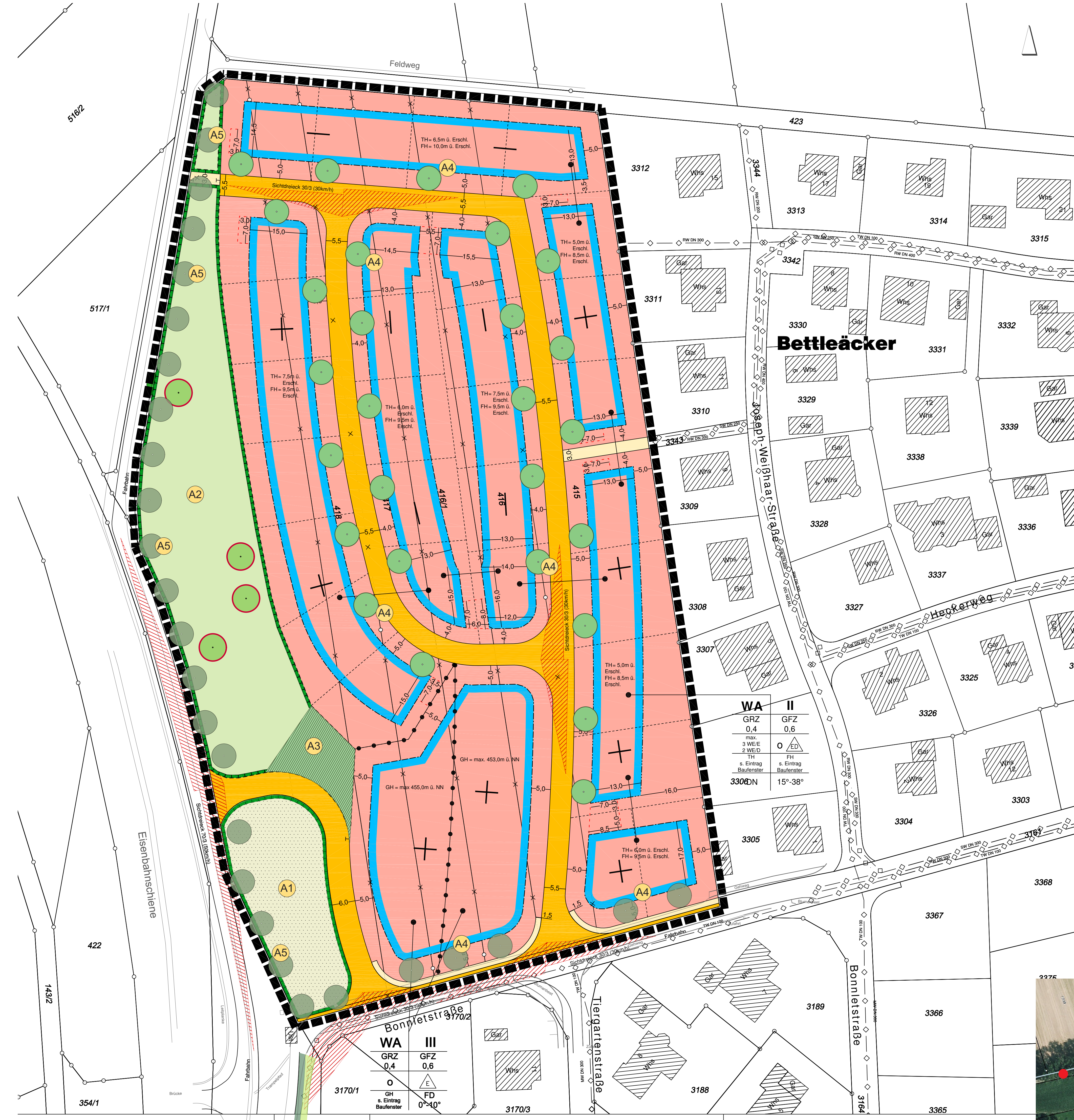
Gesetze und Verordnungen

- Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) vom 19.12.2010 (GBl. 2010 S. 1089)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (**UVP**) vom 05.09.2001) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.06.2002.
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009.
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NATSchG**) in der Fassung vom 13.12.2005 (GBl. 1995, S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 13 Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt in Baden-Württemberg (DLR-Gesetz BW) vom 17. Dezember 2009 (GBl. 2004, S. 524).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (**BIMSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I Nr. 71 vom 04.10.2002, S. 3830).
- Baugesetzbuch (**BAUGB**) i.d.F. der Bek. V. 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), Artikel 14 des Gesetzes zur Reform des Verfahrens in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FGG-Reformgesetz – FGG-RG) vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 1359).
- Baunutzungsverordnung (**BAUNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.06.1993 (BGBl. I S.132 ff);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes, Planzeichenverordnung 1990 (**PLANVO**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3);
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11. 1996 (BGBl. I. S. 1695);
- Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502);
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (**WG**) in der Fassung vom 01.01.1999 (GBl. 1999, S.1), zuletzt geändert durch Gesetz zur Reform der Verwaltungsstruktur vom 01.07.2004 (GBl. 2004, S.548);
- Landesbauordnung Für Baden-Württemberg (**LBO**) vom 08.08.1995 (GBl. 1995, S. 617);
- Landeswaldgesetz (LWaldG) für Baden-Württemberg vom 01.01.2005 (GBl. 2004 S. 522);
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung für Baden-Württemberg (**LUVPG**) vom 19.11.2002 (GBl. 2002, S. 428)



Unterlagen und Literatur

- Baugesetzbuch 2004 - die neue Umweltprüfung , Bund deutscher Landschaftsarchitekten BDLA (Hrsg.), Oktober 2004, Berlin, 1. Auflage
- Die Auswirkungen der Umsetzung der Plan - UP - Richtlinie in die städtebauliche Praxis, Technische Universität Berlin, Forschungsgruppe Stadt + Dorf, Vortrag von Ass. Iur. Petra Lau, Oktober 2004, Nürnberg
- Umweltprüfung in der Bauleitplanung, Zugewinn für den Naturschutz oder neue Planungslast?, Reinhard Zöllitz-Möller, Universität Greifswald, Vortrag Dezember 2004, Roststock
- Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmassnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell; Teil B: Beispiele), Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Oktober 2005, Karlsruhe
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, beschreiben, bewerten; Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 3. Auflage 2001, Karlsruhe
- Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, August 2005, Karlsruhe
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Heft 23, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, völlig überarbeitete Neuauflage, 2010
- Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe, Landesanstalt für Umwelt Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Dezember 2012



GRÜNPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Folgende gründerische Maßnahmen werden im Rahmen des B-Planverfahrens festgesetzt:

Bodenschutz

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen. Ggf. anfallende Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

Verringerung der Flächenversiegelung

Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge mit belebter Bodenzone (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenpflaster) festzusetzen.

Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden Württemberg zu beachten.

Maßnahmen zum Schutz von Tieren

Vor den Rodungsarbeiten sind die Gehölze nach Nestern und Nisthöhlen abzusuchen. Die Entnahme von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Zur Gewährleistung dieser Sachverhalte erfolgen die Rodungsarbeiten in Abstimmung mit einem Gutachter vor Ort.

Einfriedigungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

Die Beleuchtung soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen. Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

Schutzmaßnahmen

Die ausgewiesenen Bäume sind zu erhalten (siehe Maßnahmenplan). Zum Schutz sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der DIN 18920 durchzuführen.

Pflanzfestsetzungen

In den privaten Grundstücken sind die Laub- bzw. Obstbäume gemäß Maßnahmenplan und Pflanzenliste (Anhang 1) zu pflanzen. Die Pflanzenstandorte können außer entlang des Bonnierstraßen variieren, hier sind die Pflanzenstandorte und -arten gemäß Maßnahmenplan festzusetzen.

Mindestpflanzqualitäten

Private Flächen:
Laubbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Obstbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Öffentliche Grünflächen/ Kompensationsmaßnahmen:
Laubbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Obstbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Heister: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
Sträucher: Strauch, verpflanzt im Container, Höhe: 60-100 cm

LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 (7) BauGB)
- Gebäude mit Haus-Nr.
- Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksgrenze (Empfehlung)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Flächen gleicher Nutzung (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 u. 23 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. §1 (4), §16 (5) BauNVO)
- Grundflächenzahl als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Traufhöhe (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Firsthöhe (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Gebäudehöhe (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Satteldach und Dachneigung (§74 LBO BW)
- Dachneigung (§74 LBO BW)
- Offene Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Nur Einzelhäuser zulässig (§9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Maximale Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude (§9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Baugrenze (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 u. 23 BauNVO)
- Geplante bzw. bestehende First-/ Gebäudehaupttrichtung wahlweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)
- Geplante bzw. bestehende First-/ Gebäudehaupttrichtung zwingend (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)
- Straßenverkehrsflächen (§9 (1) Nr. 5 u. (6) BauGB)
- Straßenverkehrsflächen/ Gehweg (§9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB)
- Öffentlicher Fußweg (§9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Freizuhaltende Sichtfelder
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Entwicklung Magerwiese
- Entwicklung Magerrasen
- Entwicklung Schotterrasen aus ehemaliger Straße
- Entwicklung Magerwiese aus ehemaliger Straße
- Pflanzung eines Gebüsches trockener Standorte
- Entwicklung eines Eichen- oder Eichen-Hainbuchen-Waldes mittlerer Standorte
- Entfernen Durchlassbauwerke
- Anpflanzen Bäume (mit Pflanzbindung)
- Anpflanzen Bäume (Standort kann variieren)
- Erhalt Bäume
- Lage der Maßnahme
- Maßnahmen - Nr.
- Maßnahmenbeschreibung
- Erläuterung der Maßnahme

Bettleäcker

WA	II
GRZ 0,4	GFZ 0,6
max. 3 WE 2 WE D	0 ED
TH s. Eintrag Bauförderer	FH s. Eintrag Bauförderer
3300 DN	15°-38°

WA	III
GRZ 0,4	GFZ 0,6
0	ED
GH s. Eintrag Bauförderer	FD 0°-10°
3170/1	

A1	1.260 m ²
Entwicklung eines Magerrasens.	
A2	3.620 m ²
Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte.	
A3	320 m ²
Pflanzung eines Gebüsches trocken-warmer Standorte.	

A4	33 St.
Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen innerhalb der privaten Grünflächen.	
A5	22 St.
Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen entlang der westlichen Gebietsgrenze.	
A6	300 m ²
Rückbau der alten Anbindungsstraße.	



Gemeinde Lottstetten

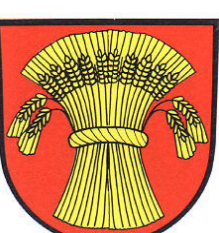
Bebauungsplan „Bettleäcker II“, Gemeinde Lottstetten

Umweltbericht
Maßnahmenplan M 1:500
Endgültige Planfassung vom 01.10.2015

Gemeinde Lottstetten
Rathausplatz 1
79807 Lottstetten

Lottstetten, den
.....
J.Link, Bürgermeister

Hohenengersdep. 22.09.2015
Entwurf und Planfertigung



Burkhard Sandler
Landschaftsarchitekt ROLA
Weherstraße 1 79801 Hohenengersdep.
t: 07742 91454 f: 07742 91495
kontakt@burkhard-sandler.de




Plannummer:
Pflanzliste:
Baualt.:
Datum:

49 P. 01
954/755 mm
1:500 / 1:250
22.09.2015




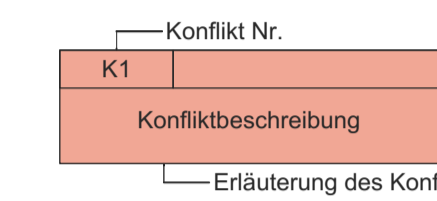
Ersatzmaßnahme E3
M 1 : 1.000

LEGENDE

Bestand




-  33.41 Feltwiese mittlerer Standorte
-  37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation
-  45.30 Obstbäume

Konflikte

-  Versiegelung (0,4 x Fläche des Allgemeinen Wohngebietes + Summe der Verkehrsflächen)
 -  Rodung von Gehölzen
 -  Lage des Konfliktes
- 

 — Konflikt Nr.
 K1
 Konfliktbeschreibung
 — Erläuterung des Konfliktes

Sonstiges

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Baugrenze
-  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Bauweise
Höhe	Höhe
Dachneigung und -form	Dachneigung und -form

WA	III
GRZ 0,4	GFZ 0,6
O	△
GH s. Eintrag Baufenster	FD 0° - 10°

WA	III
GRZ 0,4	GFZ 0,6
O	△
GH s. Eintrag Baufenster	FD 0° - 10°

K1
Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biotope durch Versiegelung und Überprägung.

K2
Verlust und Überprägung von biotisch aktiven Bodenflächen.

K3
Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser durch die Versiegelung von Versickerungsflächen.

K4
Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/ Luft durch den Verlust von Flächen mit Durchlüftungsfunktionen.

Gemeinde Lottstetten

Bebauungsplan „Bettleäcker II“,
Gemeinde Lottstetten

Umweltbericht
Konfliktplan M 1:500
Endgültige Planfassung vom 01.10.2015

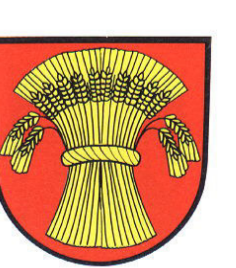
Gemeinde Lottstetten
Rathausplatz 1
79807 Lottstetten

Lottstetten, den
.....
J. Link, Bürgermeister

Plannummer: KP_E_01
Plangröße: 760/580 mm
Bearbeitung: S.Sc./C.B.
Datum: 22.09.2015



Hohentengen, den 22.09.2015
.....
Entwurf und Planfertigung
Burkhard Sandler
Landschaftsarchitekten BDLA
Weilherstraße 1 79801 Hohentengen
t 07742 91494 f 07742 91495
kontakt@burkhard-sandler.de



Burkhard Sandler

Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans „Bettleäcker II“ in Lottstetten

Objekt: Bebauungsplan
 „Bettleäcker II“
 79807 Lottstetten

Auftraggeber: Gemeinde Lottstetten
 Rathausplatz 1
 79807 Lottstetten

Auftrags-Nr.: 15-058/21

Datum: 16. April 2015

Bearbeiter: B.Eng. Martin Gerlinger

Inhaltsverzeichnis

1	Situation und Aufgabenstellung	3
2	Normen und Vorschriften.....	3
3	Unterlagen.....	4
4	Gebietsbeschreibung.....	5
5	Immissionsgrenzwerte, städtebauliche Orientierungswerte	7
6	Berechnungsverfahren	8
7	Geräuschemissionen - Schienenverkehr	9
8	Berechnungsergebnisse.....	10
8.1.	Schienenverkehr 2015.....	10
8.2.	Schienenverkehr Prognose 2025.....	12
9	Zusammenfassung	14

1 Situation und Aufgabenstellung

In der Gemeinde Lottstetten soll der Bebauungsplan „Bettleäcker II“ aufgestellt werden. An dem Bebauungsplangebiet führt die Bahnstrecke „Zürich-Bülach-Schaffhausen“ der SBB vorbei. Nachfolgend soll die Einwirkung der bestehenden Bahnstrecke auf die geplante Bebauung beurteilt werden.

2 Normen und Vorschriften

Folgende Normen und Vorschriften wurden zur Bearbeitung herangezogen:

- /1/ DIN ISO 9613-2 „Akustik – Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien – Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“, Ausgabe Oktober 1999
- /2/ Schall 03 „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen“, Ausgabe Dezember 2014
- /3/ DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Hinweise für die Planung“, Ausgabe Juli 2002
- /4/ Beiblatt1 zu DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Ausgabe Mai 1987
- /5/ 16.BImSchV „16.Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16.BImSchV)“, Ausgabe Dezember 2014
- /6/ DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989

3 Unterlagen

Folgende Unterlagen standen für die Bearbeitung zur Verfügung:

- /A/ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ALKIS) für den Bereich Lottstetten, zur Verfügung gestellt durch TILLIG Geomatics GmbH
- /B/ Verkehrsachsen aus dem digitalen Landschaftsmodell 25 des Landesamts für Geoinformation Baden-Württemberg, zur Verfügung gestellt durch TILLIG Geomatics GmbH
- /C/ Zugdaten für den Streckenabschnitt „Lottstetten – Jestetten“ für das Jahr 2015 sowie als Prognose für das Jahr 2025, zur Verfügung gestellt durch Deutsche Bahn AG
- /D/ Rechtsplan Vorentwurf „Bebauungsplan Betteläcker II Lottstetten“, gefertigt durch TILLIG Ingenieure GmbH am 7. April 2015

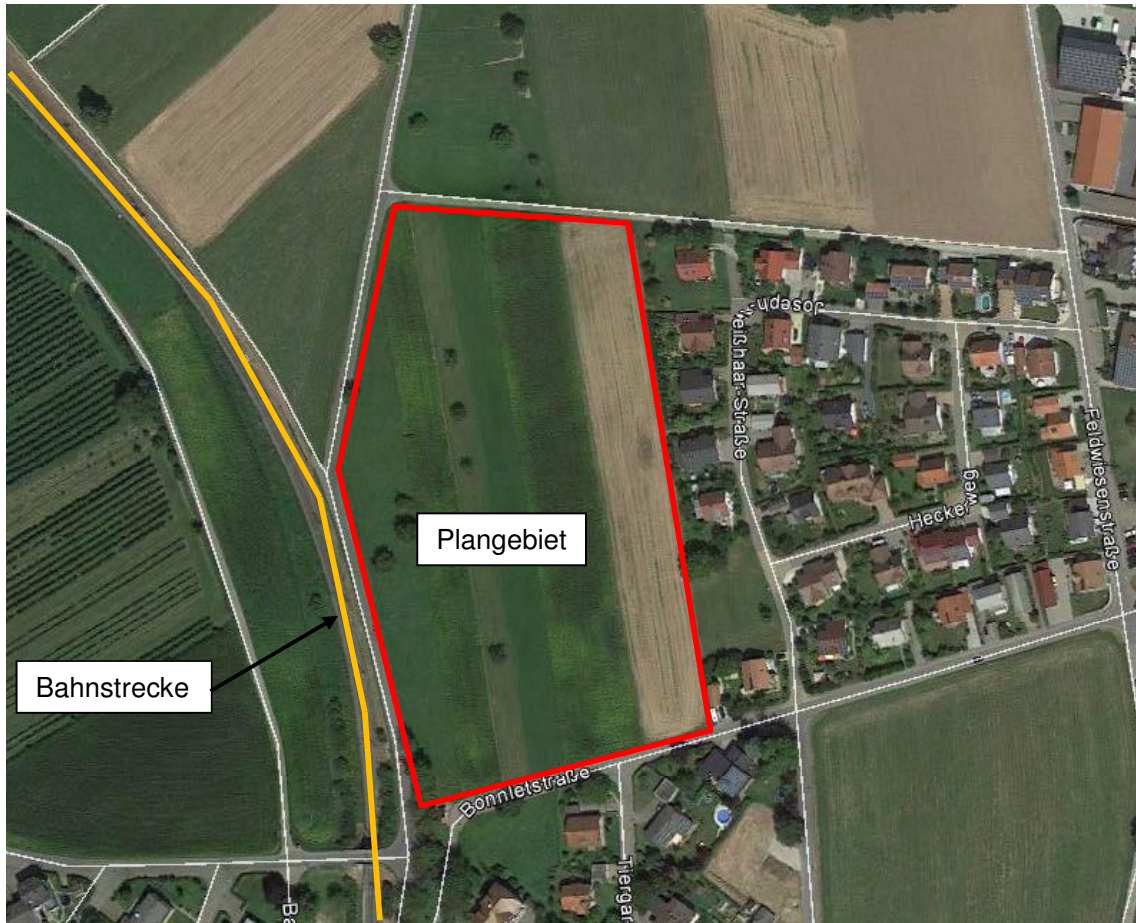
4 Gebietsbeschreibung

Der Bebauungsplan „Bettleäcker II“ umfasst das in Abbildung 1 markierte Plangebiet östlich der Bahnstrecke.

Abbildung 1: Bebauungsplangebiet „Bettleäcker II“ /D/



Abbildung 2: Bebauungsplangebiet „Bettleäcker II“



5 Immissionsgrenzwerte, städtebauliche Orientierungswerte

Nach der 16. BImSchV. /5/ sind für den Neubau bzw. die wesentliche Änderung von Schienenwegen Immissionsgrenzwerte einzuhalten. Diese Werte sollen zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen als Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Ausgehend von einer Gebietseinstufung als allgemeines Wohngebiet (WA) sind folgende Werte einzuhalten:

Tabelle 1: Immissionsgrenzwerte nach § 2 der 16. BImSchV /5/

Gebietseinstufung	Immissionsgrenzwerte in dB(A)	
	Tags	Nachts
2. reine und allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	59	49

Vorliegend handelt es sich um den Neubau von Wohngebäuden, formal sind die Grenzwerte der 16. BImSchV daher nicht anzuwenden.

Nach DIN 18005 /3/ sind für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte definiert, die unter dem Aspekt gesunder Lebensverhältnisse für die Bevölkerung als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau zu betrachten sind. Die Orientierungswerte haben vorrangig Bedeutung bei der Planung von Bebauungsgebieten mit schutzbedürftiger Nutzung (z. B. Wohnungen).

Die schalltechnischen Orientierungswerte sind in **Tabelle 2** für die Gebietseinstufung allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Tabelle 2: Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 /4/

Gebietseinstufung	Orientierungswerte in dB(A)	
	tags	nachts
b) allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete und Campingplatzgebiete	55	<u>45</u> bzw. 40

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Der höhere Wert für die Nachtzeit ist für die Beurteilung von Verkehrslärm heranzuziehen.

6 Berechnungsverfahren

Die Ermittlung der Beurteilungspegel an den Immissionspunkten erfolgt mit Hilfe des Computerprogramms CADNA/A (Version 4.5.151). Es werden für jede Schallquelle die Geräuschemissionen in der Nachbarschaft ermittelt, wobei die Schallpegelabnahme mit der Entfernung nach den Berechnungsverfahren der Schall 03 durchgeführt wird. Hierbei wird Boden- und Meteorologiedämpfung berücksichtigt, Bebauungs- und Bewuchsdämpfung wird nicht in Ansatz gebracht.

Auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Planunterlagen wurde ein Geländemodell mit der Lage einzelner Gebäude und Schallquellen entwickelt. Die Geländehöhen wurden bei der Schallausbreitungsrechnung berücksichtigt. Die Abschirmung der geplanten Gebäude ist nicht berücksichtigt.

In der Schallausbreitungsberechnung wird von freier Schallausbreitung ausgegangen. Es wird ein Immissionspunktraster über den relevanten Bereich gelegt. In diesem Raster lässt sich der zu erwartende Schalldruckpegel an jedem beliebigen Ort des Plangebiets ablesen. Die Rasterhöhe wurde auf 5 m (OG) über Gelände festgelegt. Dies entspricht der Geschossdecke im Obergeschoss gemäß Schall 03.

Der Abstand der Rasterpunkte wurde mit jeweils 5,00 m in x- und y-Ausdehnung festgelegt. Zwischen den Rasterpunkten werden die Schallpegel interpoliert und zu Flächen gleichen Schallpegels zusammengefasst.

7 Geräuschemissionen - Schienenverkehr

Die Bahnstrecke führt am Rand des Bebauungsplangebiets in westlicher Richtung entlang. Als Verkehrszahlen werden die Angaben, die durch die Deutsche Bahn zur Verfügung gestellt wurden, verwendet. Von folgenden Daten wird bei den Berechnungen ausgegangen:

Tabelle 3: Zugdaten Lottstetten - Jestetten 2015

Zugart	Anzahl Tag (6-22) Uhr	Anzahl Nacht (22-6) Uhr	V - max (Km/h)	Fz-KAT 1	ANZ 1
S	38	12	90	5-Z5_A8	2

Tabelle 4: Zugdaten Lottstetten - Jestetten Prognose 2025

Zugart	Anzahl Tag (6-22) Uhr	Anzahl Nacht (22-6) Uhr	V - max (Km/h)	Fz-KAT 1	ANZ 1
S	42	14	90	5-Z5_A8	2

Fahrbahnart: Schotterbett mit Betonschwellen

Keine Brücken oder schienengleiche Bahnübergänge

8 Berechnungsergebnisse

Die unter Ziffer 7 dargestellte Bahnstrecke verursacht folgende Geräuschemissionen in dem untersuchten Gebiet.

8.1. Schienenverkehr 2015

Abbildung 3: Rasterlärmkarte „tags“ in 5 m Höhe (OG) über Gelände

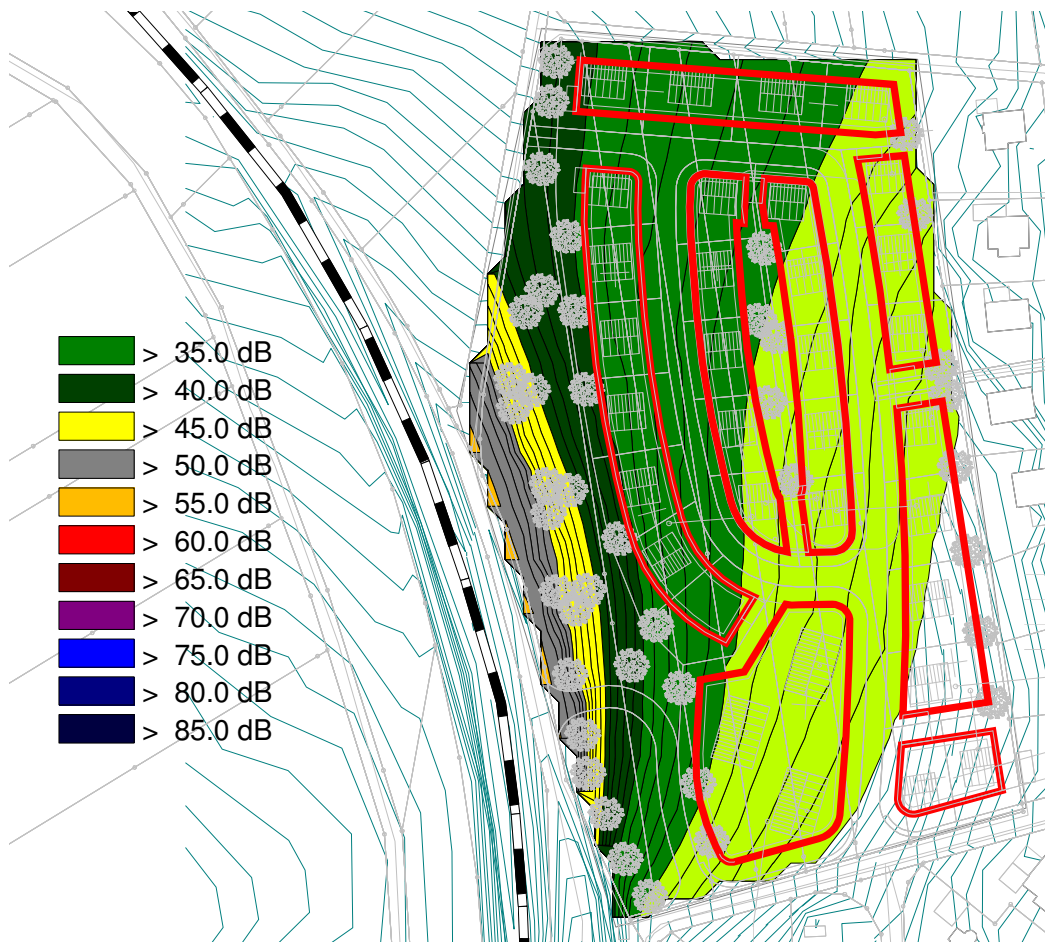
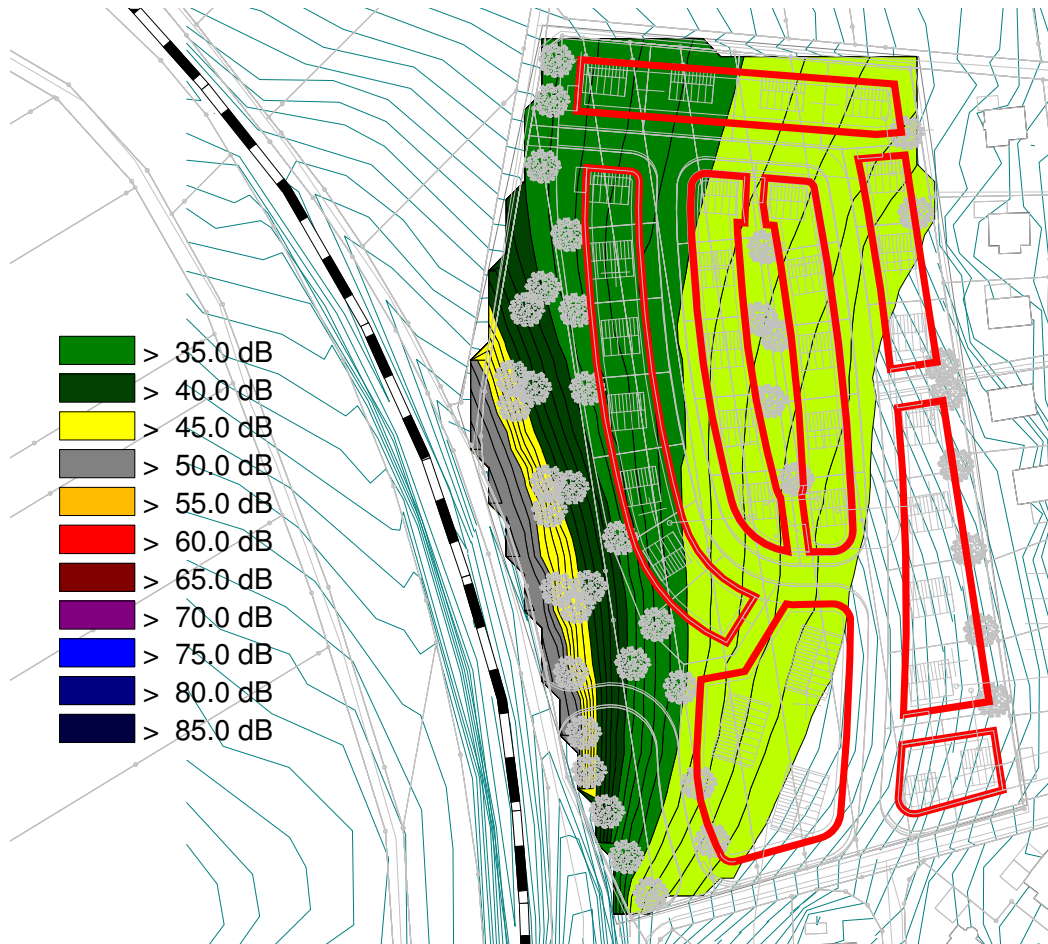


Abbildung 4: Rasterlärmmkarte „nachts“ in 5 m Höhe (OG) über Gelände



8.2. Schieneverkehr Prognose 2025

Abbildung 5: Rasterlärmkarte „tags“ in 5 m Höhe (OG) über Gelände

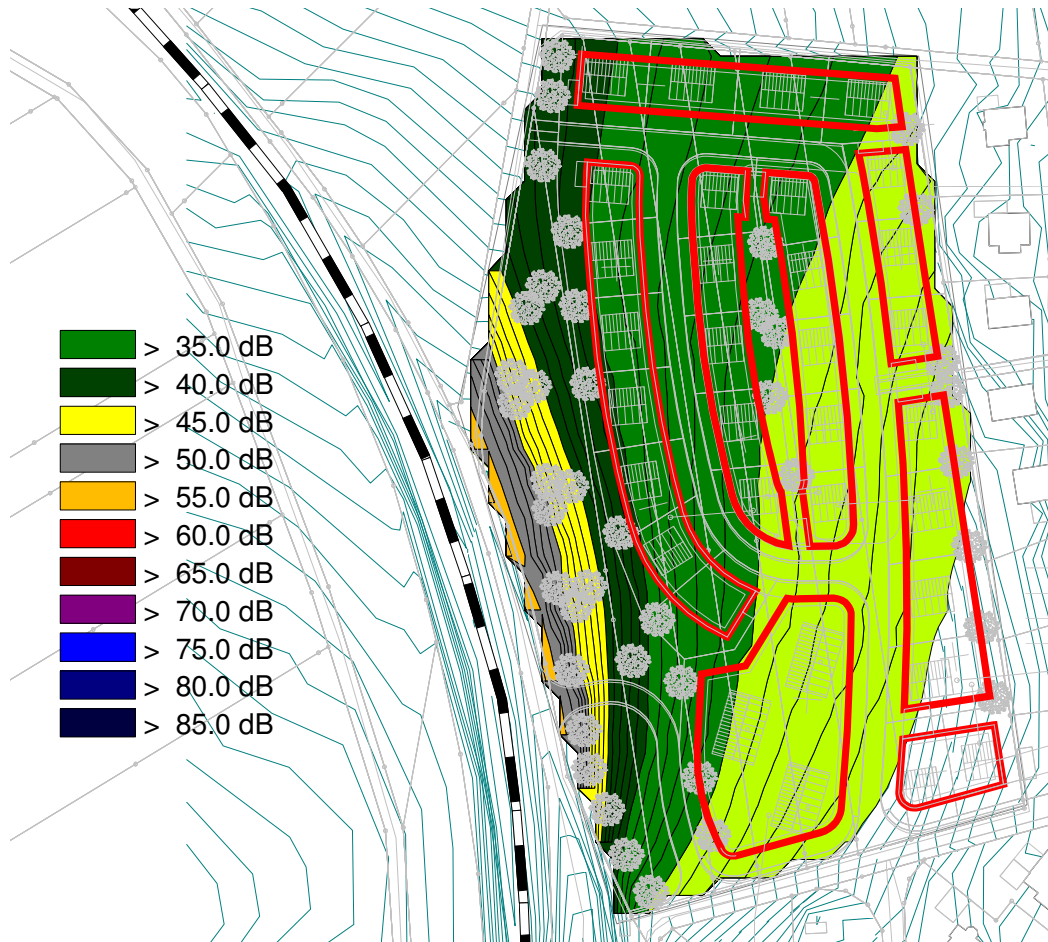
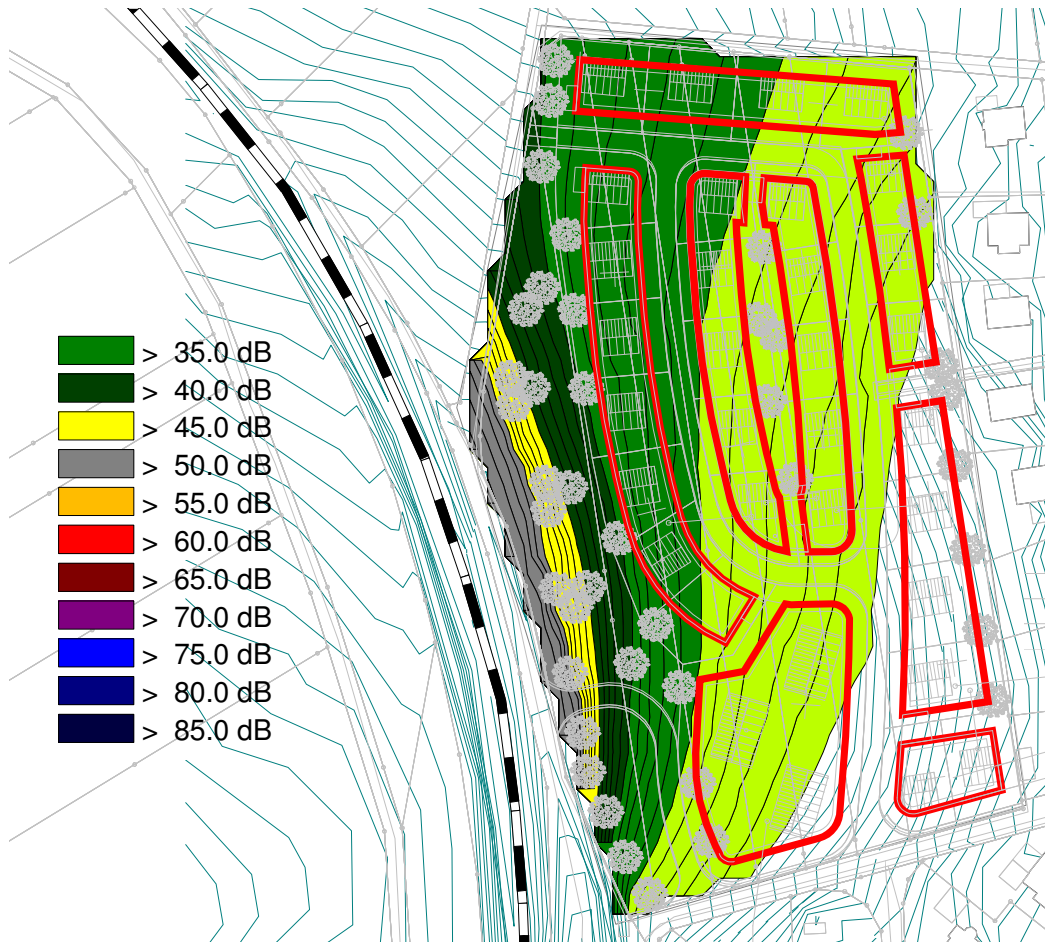


Abbildung 6: Rasterlärmkarte „nachts“ in 5 m Höhe (OG) über Gelände



Beurteilung

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV werden innerhalb der Baugrenzen (in Rot dargestellt) im gesamten Plangebiet eingehalten.

Auf dem als „öffentliche Grünfläche“ bezeichneten Bereich nahe der Bahnlinie kommt es zu Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV sowie der Richtwerte der DIN 18005 in den Nachtstunden.

9 Zusammenfassung

In Lottstetten sollen im Rahmen des Bebauungsplans „Bettleäcker II“ die Geräusche einer bestehenden Bahnstrecke untersucht werden. In diesem Gutachten werden die Geräuschimmissionen der Bahnstrecke auf das Bebauungsplangebiet rechnerisch ermittelt und den Immissionsgrenzwerten nach 16. BImSchV bzw. den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung nach DIN 18005 gegenüber gestellt. Es wurde festgestellt, dass die Immissionsgrenzwerte und die städtebaulichen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet derzeit im Plangebiet eingehalten werden. Auch die Prognose für das Jahr 2025 lässt eine Einhaltung erwarten.

In den Randbereichen des Bebauungsplangebiets kommt es zu Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV sowie der Richtwerte der DIN 18005 in den Nachtstunden. Hierbei handelt es sich um die im Plan als „öffentliche Grünfläche“ bezeichneten Fläche in unmittelbarer Nähe der Bahnstrecke.


M. Gerlinger
(Sachbearbeiter)


H. Gerlinger
(Meßstellenleiter)

Die Vervielfältigung und/oder die Veröffentlichung dieses Schriftsatzes - auch auszugsweise - ist nur nach Zustimmung des Verfassers zulässig.

Dieses Gutachten umfasst 14 Seiten.

Das Urheberrecht an dieser Zeichnung verbleibt dem Ersteller. Sie darf ohne dessen ausdrückliche Genehmigung weder vervielfältigt, noch Dritten Personen überlassen oder sonstige Zugänglich gemacht werden.



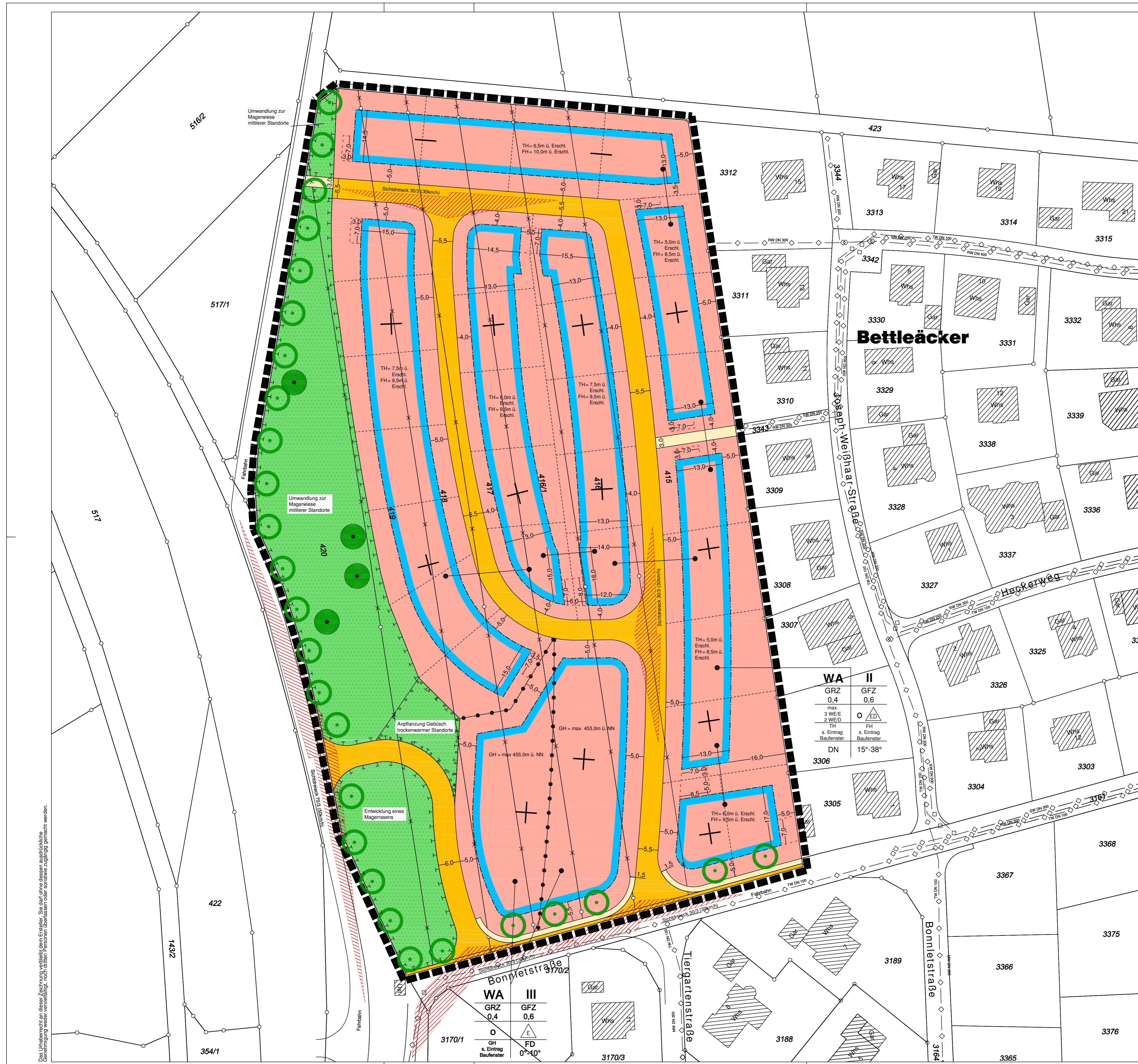
Index	Änderungsbeschreibung	Plan erstellt	Plan geprüft	Datum

Planfertiger:
TILLIG Ingenieure GmbH
 Im Grün 8d
 79804 DOGERN
 Tel.: 07745 / 8307-0 Fax: 07751 / 8307-40
 E-mail: info@tillig-ingenieure.de

Auftraggeber / Antragsteller:
Gemeinde Lottstetten
Rathausplatz 1
79807 Lottstetten
 Tel.: 07745 / 9201-0 Fax: 07745 / 9201-90
 E-mail: gemeinde@lottstetten.de

Auftragsnummer: 143609
 Plansnummer: BPLAN SWB G500
 Zeichnung/Plancode: 20151210 Bplan SWB.dwg
 Plandatum: 25.11.2015
 Plotdatum: 15.12.2015
 Maßstab: 1 : 500
 Plangröße in mm: 700 / 600

Erschließung Bettlecker II Lottstetten
 Bebauungsplan Stand: Satzungsfassung 10.12.2015
Lageplan - Gestaltungsplan
 Plan erstellt: Baumgartner Plan geprüft: Mülhaupt Projektleiter: Kunzelmann



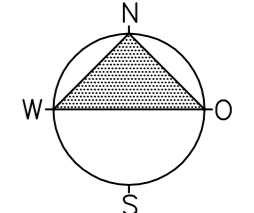
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 (7) BauGB)
- Gebäude mit Haus-Nr.
- Grundstücksgrenze
- Wegfallende Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksgrenze (Empfehlung)
- Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
- Flächen gleicher Nutzung (§9 (1) Nr.2 BauGB, §22 u. 23 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßstabes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. §1 (4), §16 (5) BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (§9 (1) Nr.1 BauGB)
- GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§9 (1) Nr.1 BauGB)
- II
- TH Traufhöhe (§9 (1) Nr.1 BauGB)
- FH Firsthöhe (§9 (1) Nr.1 BauGB)
- GH Gebäudehöhe (§9 (1) Nr.1 BauGB)
- FD 0°-10° Flachdach und Dachneigung (§14 LBO BW)
- DN 15°-38° Dachneigung (§14 LBO BW)
- O Offene Bauweise (§9 (1) Nr.2 BauGB)
- Nur Einzelhäuser zulässig (§9 (1) Nr.2 BauGB)
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§9 (1) Nr.2 BauGB)
- max.WE Maximale Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude (§9 (1) Nr.3 BauGB)
- Baugrenze (§9 (1) Nr.2 BauGB, §22 u. 23 BauNVO)
- Geplante bzw. bestehende First-/Gebäudeausrichtungswahlweise (§9 (1) Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)
- Geplante bzw. bestehende First-/Gebäudeausrichtungswahlweise (§9 (1) Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)
- Straßenverkehrsflächen (§9 (1) Nr.5 u. (6) BauGB)
- Straßenverkehrsflächen/Geweg (§9 (1) Nr.11 u. (6) BauGB)
- Öffentlicher Fußweg (§9 (1) Nr.11 BauGB)
- Freizuhaltenen Sichtleitern
- Private Grünflächen (§9 (1) Nr.15 u. (6) BauGB)
- Erhalten von Bäumen (§9 (1) Nr.25 u. (6) BauGB)
- Anpflanzen Bäume (§9 (1) Nr.15 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr.20, 25 u. (1) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr.25a u. (6) BauGB)
- Flächen für Garagen und Carports

Bettleäcker

WA II
 GRZ 0,4 GFZ 0,6
 max. 3 WE/2 WE/2
 TH s. Eintrag Baufenster FH s. Eintrag Baufenster
 DN 15°-38°

WA III
 GRZ 0,4 GFZ 0,6
 O s. Eintrag Baufenster
 GH s. Eintrag Baufenster
 FD 0°-10°



VERFAHRENSVERMERKE

AUFGESTELLT	NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 20.11.2014 DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES ORTSBLICHE BEKANNTMACHUNG	AM 18.03.2015 AM 02.04.2015
LOTTSTETTEN, DEN	LINK, BÜRGERMEISTER	
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 20.11.2014 DURCH DARLEGUNG DER PLANUNGSABSTIMMEN ANSCHL. AUSLEGUNG	AM 23.04.2015 VOM 11.05.2015 BIS 12.06.2015
LOTTSTETTEN, DEN	LINK, BÜRGERMEISTER	
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN	NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 20.11.2014 ORTSBLICHE BEKANNTMACHUNG	VOM 12.10.2015 BIS 13.11.2015 AM 02.10.2015
LOTTSTETTEN, DEN	LINK, BÜRGERMEISTER	
ALS SATZUNG BESCHLOSSEN	NACH § 10 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 20.11.2014 I.V.M. §4 ABS.1 GemO	AM 10.12.2015
LOTTSTETTEN, DEN	LINK, BÜRGERMEISTER	
AUSFERTIGUNG	ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE LOTTSTETTEN ÜBEREINSTIMMT.	
LOTTSTETTEN, DEN	LINK, BÜRGERMEISTER	
RECHTSKRÄFTIG	NACH § 10 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 20.11.2014 DURCH BEKANNTMACHUNG WIRKSAM GEWORDEN	AM 18.12.2015
LOTTSTETTEN, DEN	LINK, BÜRGERMEISTER	

Index	Änderungsbeschreibung	Plan erstellt	Plan geprüft	Datum

Planfertiger: **TILLIG Ingenieure GmbH**
 Im Grün 8d
 79804 DOGERN
 Tel.: 07745 / 9201-0 Fax: 07745 / 8307-40
 E-mail: gfo@tillig-ingenieure.de

Auftraggeber / Antragsteller: **Gemeinde Lottstetten**
 Rathausplatz 1
 79807 Lottstetten
 Tel.: 07745 / 9201-0 Fax: 07745 / 9201-90
 E-mail: gemeinde@lottstetten.de

Erschließung Bettleäcker II
 Lottstetten

Zeichnungs/Planname: **Bebauungsplan Stand: Satzungsfassung**
 20151210 Bplan SWB.dwg
 Plannummer: 25.11.2015
 Projektion: 15.12.2015
 Maßstab: 1:500
 Plangröße in mm: 1000 / 600

Lageplan - Bebauungsplan

Plan erstellt	Plan geprüft	Projektleiter
Baumgartner	Mülhaupt	Kunzelmann

Die Umzeichnung dieses Zeichnungsmaterials, die Abweichungen, die durch unrichtige Kopierverfahren entstehen, sind ohne weiteres nachvollziehbar. Die Verantwortung für die Richtigkeit der Umzeichnung liegt bei dem Umzeichner.